PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-3 TA' MEJJU, 2024

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 92/2017 RGM

Oliver Marco u Natalia konjuġi La Rosa

vs.

Victor u Saverina konjuġi Cassar u b'digriet tat-8 ta' Mejju 2020, stante l-mewt ta' Victor Cassar fil-mori tal-kawża, il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem Saverina Cassar

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tas-27 ta' Settembru 2017 l-atturi fissru li fid-19 ta' Marzu 2016 dehru fuq konvenju flimkien mal-konvenuti, fejn dawn tal-aħħar obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu lill-atturi li obbligaw ruħhom li jixtru, il-*penthouse* internament immarkata bin-numru 11, fil-ħames livell, inkluża l-arja sovrastanti għall-istess u tifforma parti minn blokka ta' appartamenti mingħajr numru bl-isem Antonin, Triq Sant'Agata, Sliema flimkien ma' garaxx internament immarkat bin-numru 11 u *car space* bla numru direttament faċċata tal-garaxx fil-*groundfloor* tal-istess blokka u dan għal prezz ta' €400,000. L-atturi għaddew lill-atturi depożitu akkont tal-prezz fis-somma ta' €40,000. Fissru li huma għaddew ukoll is-somma ta' €2,000 bħala depożitu tal-prezz ta' effetti mobbli, għamara u *fittings*, eżistenti ġewwa l-imsemmija *penthouse*. Ippremettew li

għalkemm ai termini tal-konvenju d-depożiti kellhom jibqgħu miżmuma għand in-Nutar u jiġu rilaxxati fuq l-att finali, bi qbil bejn il-partijiet, dawn id-depożiti ġew rilaxxati min-Nutar lill-konvenuti. Komplew ifissru li l-konvenju kien suġġett għall-kundizzjoni li kumpraturi jiġu konċessi faċilita ta' self sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw il-proprjetà suġġett tal-konvenju kif ukoll li jottjeni ittra sanzjonarja minn bank kummerċjali fi żmien għaxar ġimgħat mid-data tal-konvenju. Fissru li fil-31 t'Awwissu 2016 ġie preżentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1268/2016 fil-konfront tal-atturi u kien għalhekk li l-bank li kien ser jikkonċedi s-self ma baqax aktar dispost li jagħmel dan. Kien għalhekk li l-konvenju ġie estiż tlett darbiet bl-intiża bejn il-partijiet li l-attur jipprova jirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju. B'digriet tal-25 ta' Novembru 2016 (Rik Rev 885/2016MH), il-Qorti ċaħdet it-talba tal-attur għar-revoka tal-imsemmi mandat. L-atturi komplew li l-bank li ħarġet ittra sanzjonarja favur l-atturi, irtirat l-istess ittra u rrifjutat li tikkonċedi faċilita bankarja lill-atturi għall-akkwist tal-proprjetà. Kien għalhekk li waħda mill-kundizzjonijiet soġġett għalih il-konvenju ma avveratx ruħha u konsegwentement kellhom raġuni valida sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali. Ippremettew li fid-data tal-iskadenza tal-konvenju ċioe fit-28 ta' Novembru 2016 l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali fil-konfront tal-atturi fejn informawhom li ma kinux ser jersqu għall-att finali stante li l-bank kien qed jirrifjuta li jikkonċedilhom l-istess faċilita bankarja kif ukoll interpellaw lill-konvenuti sabiex jirrifonduhom id-depożitu ta' €42,000. Il-konvenuti baqgħu inadempjenti u rrifjutaw li jirrifondu l-imsemmi depożitu. L-atturi ppremettew li l-konvenuti min-naħa tagħhom naqsu milli jżommu fis-seħħ il-konvenju de quo stante li naqsu milli jintavolaw il-proċeduri ġudizzjarji fit-terminu stabbilit fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 u għalhekk il-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu. L-atturi interpellaw lill-konvenuti mill-ġdid b'ittra uffiċċjali bin-numru 21/2017 iżda baqgħu inadempjenti għal darb'oħra. Huwa għalhekk li l-atturi resqu l-kawża odjerna u talbu lil din il-Qorti:

> "1. Tiddikjara illi l-konvenju datat id-dsatax (19) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016) bejn l-atturi u l-konvenuti illum skada u tilef kull effett legali;
>
> 2. Tiddikjara għaldaqstant illi l-konvenuti huma obbligati i*n solidum* jirrifondu lill-atturi s-somma ta' tnejn u erbgħin elf Ewro (€42,000) rappreżentanti depoziti mhallsa mill-istess atturi lill-konvenuti a bażi tal-konvenju datat id-dsatax (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016);

3. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex jirrifondu lill-atturi s-somma ta' tnejn u erbghin elf Ewro (42,000) rappreżentanti depożiti mhallsa mill-istess atturi lill-konvenut;

Bl-ispejjez, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali bin-numru 3874/2016 u 21/2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 59/2017 u bl-imghax mid-data tal-ittra uffiċjali datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2016 sad-data tal-pagament effettiv, b'rizerva ta' atti kawtelatorji li jistghu jiġu intavolati fil-mori tal-proceduri kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lill-atturi skond il-Ligi, kontra l-konvenut."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2017 li permezz tagħha resqu l-eċċezzjonijiet segwenti: li l-atturi naqsu li jersqu għall-kuntratt finali mingħajr raġuni valida fil-liġi; li t-talbiet għandhom jiġu miċħuda anke għaliex il-konvenju jipprovdi li d-depożitu huwa mitluf jekk il-vendituri ma jersqux fuq il-kuntratt finali mingħajr raġuni valida; li l-kontenut fir-4 u s-6 kawżali huma kompletament infondati mill-aspett fattwali u anke legali; li huma interpellaw lill-atturi b'ittra uffiċċjali fi żmien utli iżda baqgħu inadempjenti anzi b'żewġ ittri uffiċċjali irrifjutaw li jaddivjenu għall-kuntratt finali.

3. Rat l-atti kollha tal-kawża.

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fl-4 ta' Settembru 2023[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fit-2 t'Ottubru 2023[2].

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

Fatti Rilevanti

6. Fid-19 ta' Marzu 2106, l-atturi dehru fuq konvenju quddiem in-Nutar Charmaine Bonnici fejn wegħdu li jixtru mingħand il-konvenuti konjuġi Cassar li wegħdu li jbiegħu, il-*penthouse* internament immarkat numru 11, flimkien mal-arja ta' fuq l-istess *penthouse* li jinsab fil-blokka Antonin, Triq Sant'Agata, Sliema, flimkien ma' garaxx bin-numru 11 u

[1] Fol 407 et seq tal-proċess.

[2] Fol 456 et seq tal-proċess.

spazju ta' parkeġġ mingħajr numru direttament quddiem l-imsemmi garaxx u li lkoll jifformaw parti mill-istess blokka. L-atturi qablu wkoll li jixtru il-mobbli li kienu jinsabu fl-imsemmi *penthouse*. Il-konvenju kien validu sad-19 ta' Settembru 2016.

7. Fuq il-konvenju, l-atturi ħallew b'depożitu akkont tal-prezz is-somma ta' €40,000 fuq l-immobbli u €2,000 fuq il-mobbli bil-kondizzjoni segwenti:

> "*In the event that purchasers fail to sign the final deed of sale without a valid reason at law they will forfeit the deposit paid today of forty thousand euro (€40,000) in favour of vendors who accept by way of pre-liquidated damages which cannot be contested in any court of law*"[3]

> "*The vendors also bind themselves to sell and transfer to the purchasers who bind themselves to purchase and acquire from them all movable effects and furniture and firings currently to be found in the penthouse in question with the exception of the movables which shall be retained by vendors, and this for the sum of twenty thousand euro (€20,000) of which vendors declare to be receiving from purchasers today the sum [two]thousand euro (€2,000) on accounts of the prices, tender due receipt and are leaving the said sum on deposit with Notary Dr Charmaine Bonnici, the deposit paid today together with the balance will be paid in full on final deed. The parties agree and stipulate that the sale of movables is dependent on the sale of immovables, and vice-versa, in the sense that one cannot take place without the other*." [4]

8. Skont il-konvenju l-imsemmija depożiti kellhom jinżammu min-Nutar, iżda fil-11 ta' Mejju 2016 fuq awtorizzazzjoni verbali tal-attur, l-imsemmi depożitu ġie rilaxxat favur il-konvenuti.

9. Il-konvenju kien soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet fosthom li l-atturi jiksbu self bankarju minn bank lokali u li fi żmien għaxar ġimgħat kellha tinħareġ *sanction letter:*

> "*That purchasers acquire a loan facility from a commercial Bank in order to be able to purchase the property in question, and in the event that purchasers fail to obtain the relative sanction letter by not later than ten (10) weeks from today this agreement shall terminate with immediate effect and the parties hereto are binding themselves to*

[3] Fol 9 tal-proċess.

[4] Fol 10 tal-proċess.

appear on a private writing in order to revoke this agreement, to delegate the above-mentioned Notary to refund all monies paid on deposit in full to purchasers, and to settle all other pendencies between them if any".[5]

10. Fi żmien erba' ġimgħat proprju fis-27 t'April 2016 inħarġet is-*sanction letter* mill-bank HSBC. Din l-ittra kienet tipprovdi li:

> "*You acknowledge that the Bank has issued this sanction letter in reliance on representations and/or information given to the Bank. Consequently, if any event occurs or circumstances arises which, in the opinion of the Bank, is deemed likely to affect the performance of all or any of the obligations under this sanction letter or the compliance with the terms thereof, then, or at any time thereafter, prior to the utilisation of the banking facilities indicated above, the Bank shall have the right to withdraw or cancel this sanction letter by giving you notice thereof by simple letter*."[6]

Kundizzjoni ġenerali li tinstab ukoll fis-*sanction letter* tipprovdi li l-bank jista' jirtira mill-ftehim għall-ħruġ ta' self bankarju "*if there is a material change in your circumstances since you made the loan application, or any of the information given in support of the loan application is or becomes inaccurate*"[7].

11. Fil-31 t'Awwissu 2016 is-soċjetà Globalair Travel Ltd ippreżentat Mandat ta' Sekwestru (Mand ta' Sek 1268/2016) għas-somma ta' €150,000.00 kontra diversi persuni fosthom kontra l-attur[8]. Fl-4 t'Ottubru 2016, l-attur Oliver La Rosa ressaq rikors għar-revoka tal-Mandat imsemmi iżda b'digriet tal-25 ta' Novembru 2016 mogħti minn din il-Qorti diversament preseduta, it-talba għar-revoka ġiet miċħuda biex b'hekk il-Mandat ta' Sekwestru baqa' fis-seħħ.

12. Nelfrattemp il-konvenju beda' jiġi estiż. L-estensjonijiet li saru huma s-segwenti:

    a) Fil-15 ta' Settembru 2016[9] (estiż sad-19 t'Ottubru 2016)

---

[5] Fol 10 tal-proċess.

[6] Fol 29 a tergo tal-proċess..

[7] Fol 30 a tergo tal-proċess.

[8] Kopja tal-mandat a fol 287 tal-proċess.

[9] Fol 33 u 34 tal-proċess.

b) Fis-17 t'Ottubru 2016[10] (estiż sat-28 t'Ottubru 2016)
c) Fit-28 t'Ottubru 2016[11] (estiż sat-28 ta' Novembru 2016)

13. Peress li l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ma ġiex revokat il-bank irrifjuta li jagħti l-faċilita bankarja lill-atturi. Fit-28 ta' Novembru 2016, il-bank ħareġ dik hekk imsejħa *decline letter*:

> "*Please note that the bank is not in a position to proceed with the signing of the deed in respect of the above property in view of the existence of a garnishee order no 1268/16 issued against Mr Oliver Marco La Rosa, and is therefore withdrawing the sanction letter dated 27th April 2016 previously issued in you favour*."[12]

14. Fit-28 ta' Novembru 2016 il-konvenuti Victor u Saverina Cassar ippreżentaw ittra uffiċċjali[13] kontra l-atturi ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-att ma jidhirx li ġie notifikat.[14] L-atturi wkoll min-naħa tagħhom intavolaw ittra uffiċċjali fit-28 ta' Novembru 2016 jinterpellaw lill-konjuġi Cassar jirrifondu d-depożitu imħallas fis-somma globali ta' €42,000 u dan peress li waħda mill-kundizzjonijiet li għalih kien soġġett il-bejgħ m'avveratx ruħha.[15] Fl-4 ta' Jannar 2017 l-atturi għal darb'oħra intavolaw ittra uffiċċjali jagħmlu l-istess interpelazzjoni u informawhom li fin-nuqqas kienu ser jipproċedu ġudizzjarjament fil-konfront tagħhom. Sussegwentement fis-6 ta' Jannar 2017 l-atturi intavolaw Mandat ta' Sekwestru (Mand ta' Sek 59/2017) kontra l-konvenuti fis-somma ta' €42,000 rappreżentanti depożitu imħallas fuq konvenju tad-19 ta' Marzu 2016.[16] Fis-27 ta' Jannar 2017 ġiet intavolata l-azzjoni odjerna.

Provi

15. Xehdet in-**Nutar Charmaine Bonnici** li kienet abbozzat il-konvenju tad-19 ta' Marzu 2016. Mistoqsija x'kien l-iskop wara l-klawżola li taqra hekk: "*That purchasers acquire a loan facility from a commercial Bank in order to be able to purchase the property in question, and in the event that purchasers fail to obtain the relative sanction letter by not later than ten*

[10] Fol 36 tal-proċess.
[11] Fol 35 tal-proċess.
[12] Fol 70 tal-proċess.
[13] Fol 226 tal-proċess.
[14] Fol 201 u 226 a tergo tal-proċess.
[15] Fol 51 tal-proċess.
[16] Fol 56 tal-proċess.

(10) weeks from today this agreement shall terminate with immediate effect" ix-xhud spjegat li l-iskop kien li l-kumpratur jikseb self bankarju biex ikun jista' jixtri l-proprjetà għaliex mingħajr l-imsemmi self, ma setax jixtri l-proprjetà. In-Nutar ppreżentat kopja tas-*sanction letter* datata 27 t'April 2016. Mistoqsija xi jkun ifisser li nħarġet l-imsemmija ittra, ix-xhud spjegat li dan ikun ifisser li l-bank ħa obbligu li jekk il-kundizzjonijiet kollha tas-*sanction letter* jiġu sodisfatti, is-self jinħareġ. In-Nutar spjegat li qabel id-data sabiex isir il-kuntratt finali u ċioe fl-14 t'Ottubru 2016, il-Perit kien iltaqa' ma problema sabiex jipprepara l-pjanti u kien għalhekk li l-bank ma ħariġx il-*go ahead* lill-klijenti. Ftit jiem qabel id-data tal-kuntratt il-problema ġiet sorvolata. Ġara però li meta fl-14 t'Ottubru 2016 ltaqgħu l-bank biex isir hekk u l-avukat tal-bank, Dr Paula Mifsud Bonnici infurmat lin-Nutar li fuq l-attur kien hemm Mandat ta' Sekwestru. Kien għalhekk li l-kuntratt ma sarx. Konsegwenza ta' dan il-partijiet qablu li jestendu l-konvenju. Fissret li l-konvenju ġie estiż b'kollox għal tlett darbiet, l-aħħar estensjoni fit-28 ta' Novembru 2016. In-Nutar ikkonfermat li Oliver La Rosa awtorizzaha verbalment tirrilaxxa d-depożitu favur il-vendituri u fil-fatt ġie rilaxxat fil-11 ta' Mejju 2016 u dan sar għaliex il-vendituri riedu jagħmlu konvenju ieħor u kellhom bżonn id-depożitu sabiex jagħtuh bħala depożitu fuq il-proprjetà li kienu ser jakkwistaw. Ix-xhud tgħid li meta skadiet l-aħħar estensjoni Oliver La Rosa informaha b'messaġġ li s-sekwestru kien għadu hemm u li l-bank ittermina l-faċilita. Ix-xhud spjegat li xi żmien wara ikkomunika Nutar magħha sabiex tgħaddilu r-riċerka tal-proprjetà għaliex kien sar konvenju fuq l-istess proprjetà ma' terzi.

In kontro-eżami n-Nutar ikkonfermat li l-aħħar żewġ estensjonijiet saru minħabba s-sekwestru u tgħid li hija l-proċedura normali li meta jkun hemm sekwestru l-kuntratt ma jsirx.

16. Xehed l-**attur** permezz t'affidavit. Huwa spjega li hu u martu daħlu f'konvenju fid-19 ta' Marzu 2016 u għadda sabiex jippreċiża x'kien ser jiġi akkwistat minnhom u uħud mill-kundizzjonijiet. Fisser li kien hu personalment li mar il-Bank HSBC sabiex japplika għas-self. Jgħid li fis-27 t'April 2016 l-imsemmi bank ħareġ is-*sanciton letter*. Jgħid li l-konvenju kien validu sad-19 ta' Settembru 2016 imma kien hemm b'kollox tlett estensjonijiet. Spjega li l-ewwel estensjoni saret peress li l-fond li kienu ser jakkwistaw ma kienx mibni skont ir-regolamenti tal-bini u kien jeħtieġ li ssir sanzjoni. Huwa fisser li s-*sanction letter* kienet soġġetta għal numru ta' kundizzjonijiet fosthom sanzjonar ta' parti tal-bini. Spjega li għalkemm is-sanzjonar kellu jieħu ħsiebha Victor Cassar,

huwa kien inkariga wieħed mill-ħaddiema tiegħu tieħu ħsieb tinkariga perit u kienet inkarigat lil Perit John Attard li ħa ħsieb isir is-sanzjonar rikjest mill-Bank tant li ssottometta l-applikazzjoni tiegħu fis-27 ta' Lulju 2016. Fisser li l-applikazzjoni ma kinitx laħqet ġiet approvata qabel id-19 ta' Settembru 2016 u kien għalhekk li fil-15 ta' Settembru 2016 saret l-ewwel estensjoni. Ix-xhud spjega li fil-ġurnata li kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali ċioe 14 t'Ottubru 2016, irċieva telefonata mill-Bank jinformawh li l-kuntratt ma jistax isir peress li hemm Mandat ta' Sekwestru kontrih. Fisser li huwa ftiehem mal-vendituri sabiex issir estensjoni tal-konvenju bit-tama li jirrevoka l-mandat. B'digriet tal-25 ta' Novembru 2016, id-digriet ma ġiex revokat u kien għalhekk li fid-28 ta' Novembru 2016, il-Bank iddikjara li ma kienx f'pożizzjoni li jipproċedi bl-iffirmar tal-kuntratt u li s-*sanction letter* ġiet irtirata. Fisser li sussegwentement ta' dan huwa kellem lill-konvenut Victor Cassar sabiex jirrifondilu id-depożitu, iżda Cassar irrifjuta. Fit-28 ta' Novembru 2016 huwa ppreżenta ittra uffiċċjali. L-attur xhed li l-konjuġi Cassar fl-istess ġurnata intavolaw ittra uffiċċjali kontrih u kontra martu fejn talbuhom jersqu għall-kuntratt finali. Qal li meta raw li l-konjuġi Cassar ma rrifondewx il-flus huma intavolaw it-tieni ittra uffiċċjali fl-4 ta' Jannar 2017. Fis-16 ta' Jannar 2017 għaddew sabiex ippreżentaw rikors għal Mandat ta' Sekwestru u fis-27 ta' Jannar 2017 intavolaw il-proċedura odjerna.

In kontro-eżami ikkonferma li l-Mandat ta' Sekwestru ma kienx maħruġ kontra Natalia la Rosa. Mistoqsi jekk ippruvawx jiksbu s-self fuq isem martu biss, ix-xhud qal li huwa fisser li r-rappreżentanta tal-Bank, Daniela Anastasi qaltlu li kien impossibbli li jsir hekk peress li huwa kien il-*main income earner* u għalhekk ma setgħux jipproċedu f'isimha biss. Mistoqsi jekk kinux huma li talbu li tiġi irtirata is-*sanction letter*, ix-xhud irrisponda li le.

17. Xehdet **Daniela Anastasi**, *leading manager* mal-Bank HSBC fejn ikkonfermat li is-*sanction letter* ħarġet f'April 2016 u ġiet emendata fis-6 t'Ottubru 2016. Tispjega li l-emenda fl-imsemmija ittra kienet fir-rigward tal-garaxx. Mistoqsija x'inhi d-differenza bejn il-ħruġ ta' *sanction letter* u l-otteniment ta' self, ix-xhud spjegat hekk:

> "Is-sanction letter hija l-approvazzjoni min naha tal-bank illi llum giet approvata ghal certu kundizzjonijiet pero' ovvjament jekk sal-kuntratt jigri xi haga jew certu kundizzjonijiet ma jigux ottenuti l-kuntratt ma jkunx jista' jsir, jigifieri ghalkemm tohrog is-sanction letter ma jfissirx li

se jsir il-kuntratt, jekk jinqalghu xi intoppi bhal ma gara f'dan il-kaz ma nkunux nistghu mmexxu."[17]

Ix-xhud spjegat li fit-28 ta' Novembru 2016 ħarġet *decline letter* u dan għaliex ftit qabel ma kellu jsir il-kuntratt, kien sar mandat ta' sekwestru fuq il-klijent tagħhom; fissret li qabel ma jitneħħa s-sekwestru huma ma jkunux jistgħu imexxu.

18. Xehed **Ian Galea**, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fejn fisser li saret applikazzjoni minn Oliver La Rosa sabiex jagħmel alterazzjonijiet fil-*penthouse* mertu tal-konvenju kif ukoll sabiex jissanzjona illegalita. L-alterazzjonijiet kienu fis-sens li kien hemm modifika fis-*setback* tal-faċċata kif ukoll żieda tal-opramorta fl-aktar livell għoli. Mistoqsi dwar id-differenza bejn *sanctioning application* u *full development permission application* ix-xhud fisser li m'hemmx differenza u jitqiesu bl-istess mod għajr għal fatt li meta jkun qed jintalab sanzjonar, ikun hemm multi li jridu jitħallsu, però iż-żewġ applikazzjonijiet huma *full development application*.

19. Xehdet permezz t'affidavit il-**konvenuta Saverina Cassar**. Hija fissret li żewġha u hi kienu ddeċidew li jbiegħu ir-residenza tagħhom, il-proprjetà mertu tal-kawża. Kienu irriklamaw il-bejgħ tagħha tramite diversi aġenziji u f'nofs Marzu 2016 waħda mil-aġenti ċemplilthom sabiex tinformahom li kienet ser tieħu klijent jara l-post u dan kien l-attur La Rosa flimkien ma' ħuh. Sussegwentement huwa mar jara dan il-fond ma' martu u wara ma' missier il-mara. Tgħid li l-atturi aċċettaw l-offerta li kienu għamlu huma u fid-19 ta' Marzu 2016 ġie ffirmat il-konvenju. Tgħid li hija taf li l-konvenju baqa' jiġi estiż u tiftakar li l-kuntratt kellu jsir fl-uffiċini tal-Bank HSBC fl-aħħar ta' Novembru 2016 fid-9 ta' filgħodu. Tispjega li meta marru, huma ġew informata li l-kuntratt kien ġie kkanċellat però ma tawhomx raġuni u kien biss wara li ċemplitilhom is-segretarja tal-attur li nfurmatha li kien hemm mandat fuq il-kumpanija tal-attur u fuq l-attur u li l-bank ma kienx ser joħroġ il-flus. Tgħid li hija tiftakar li s-Sur La Rosa kien ċempel lil żewġha Victor sabiex jinfurmah illi fi żmien għaxart ijiem kien ser jissetilja ismu fuq dan is-sekwestru, iżda wara xi ġimgħatejn kien l-attur reħa ċempel u informhom li għandhom jiltaqgħu għand in-Nutar sabiex jikkanċellaw il-bejgħ tal-proprjetà.

[17] Fol 61 tal-proċess.

In kontro-eżami l-konvenuta tikkonferma li huma ma fetħux kawżi kontra l-atturi.

Konsiderazzjonijiet legali

20. Din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin bħala depożitu akkont tal-prezz fl-okkażjoni ta' konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta' kompravendita. L-atturi kienu resqu fuq att ta' konvenju li bih kienu ser jixtru proprjetà mingħand il-konvenuti, u kienu ħallsu depożitu akkont tal-prezz. Billi l-konvenju għalaq bla ma seta' jsir il-kuntratt, l-atturi jridu lura l-flus li ġew imħallsa akkont rilaxxati lill-konvenuti, flimkien mal-imgħaxijiet.

21. L-azzjoni tal-atturi għalhekk 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-rifużjoni ta' depożitu akkont tal-prezz imħallas fuq konvenju li skada.

22. L-atturi jikkontendu li ladarba l-konvenju kien soġġett li tingħata faċilita' bankarja u stante li l-imsemmija faċilita' li applikaw għaliha ingħatat u ġiet irtirata minħabba li inħareġ Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju kontra l-attur, hemm raġuni tajba għaliex ma jersqux għall-kuntratt u li għalhekk għandhom jedd jitolbu lura d-depożitu akkont imħallas fuq il-konvenju.

23. Fuq il-konvenju l-partijiet ftehmu li d-depożitu mħallas għandu jiġi rifuż jekk ix-xerrejja ma jersqux għal kuntratt finali għal raġuni valida. Fi kliem ieħor, jekk ix-xerrejja jonqsu milli jersqu għall-kuntratt t'akkwist mingħajr raġuni valida, id-depożitu ta' €42,000 jinżamm mill-vendituri.

24. X'jikkostitwixxi raġuni valida fil-liġi ġiet imfissra mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Joseph Muscat vs. Sebastian Muscat et** deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (mhux appellata):

> "Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat

tal-mala fidi tagħha. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju;

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt;

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjoni u dik il-kundizzjoni ma tkunx inkisbet saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni."

25. Stabbilit illi l-konvenju ta' bejn il-partijiet kien suġġett għall-otteniment ta' self bankarju, jekk din il-kundizzjoni ma tiġix sodisfatta, id-depożitu mħallas ma jintilifx. Diversi huma s-sentenzi li trattaw dan il-punt fosthom insibu s-sentenza **Kristian Calleja vs. David Galea** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-7 ta' Diċembru 2015:

"Gialadarba l-attur ma nghatax is-self u m'hemmx prova li kien hemm xi manuvri min-naha tieghu jew kolluzjoni mal-bank sabiex ma jinghatax is-self, l-attur ghandu kull dritt li jitlob lura d-depozitu peress li fil-konvenju jinghad: "Dan il-konvenju huwa subject to bank loan" u s-self ma nghatax. Hu evidenti li n-nuqqas tal-ghoti ta' self mill-bank kienet espressament kontemplata bhala raguni valida ghalfejn l-attur ma jersaqx ghall-att finali. Kundizzjoni li bla dubju kienet stipulata favur l-attur. Peress li l-attur ma nghatax is-self kellu kull dritt li ma jersaqx ghall-att finali u jitlob il-hlas lura tas-somma ta' €11,000."

26. Ta' relevanza wkoll hija s-sentenza **Ralph Altenhoener et vs. Christopher Grech noe** mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-8 ta' Marzu 2002:

"Issa jirrizulta wkoll li skond il-konvenju fuq imsemmi, il-ftehim kien soggett ghall-kondizzjoni (klawzola numru hamsa) li l-atturi jottjenu

self mill-Bank. Fil-fatt l-atturi ottjenew tali facilita` kif jirrizulta mis-sanction letter (Dok. ND1) u rcevuta dwar hlas tal-life policy in konnessjoni ma' l-istess self (Dok. ND2). Sussegwentement l-attur tilef l-impjieg tieghu u b'hekk il-bazi finanzjarja li fuqha kien qed jottjeni s-self biex ikun jista' jixtri l-fond in kwistjoni. Konsegwentement il-Bank ma kienx aktar lest li jipprovdi tali facilita`. Nonostante cio` s-socjeta` konvenuta baqghet tinsisti li l-atturi jaddivjenu ghall-kuntratt finali u skond ir-rapprezentant taghhom saret ittra ufficjali ghal dan l-iskop. Wara xi zmien pero` d-dar regghet tqieghdet fis-suq u nbieghet lil terzi.

Jigi osservat ukoll li skond l-istess konvenju (klawzola numru tnejn) il-kompraturi jitilfu d-depozitu minnhom imhallas jekk ma jersqux ghall-kuntratt finali "*for a reason not valid at law*".

Wara li l-perit legali ghamel riferenza ghall-artikoli 1357 u 1360 tal-Kodici Civili, huwa ghamel dawn il-konsiderazzjonijiet:

L-atturi qed jippremettu li kienu jezistu ragunijiet validi skond il-ligi sabiex l-atturi ma jersqux ghall-konvenju indikat fic-citazzjoni.

Illi jidher li dawn ir-ragunijiet huma tnejn, ta' natura differenti. Wahda hija dik dritta u minghajr tfixkil prevista mill-klawzola numru 5 fil-konvenju meta parti impenjata ma jirnexxiliex tottjeni s-self mehtieg biex tixtri. Dana fil-fatt gara lill-atturi kif irrizulta fil-konstatazzjonijiet tal-fatti mill-provi mhux kontestati. Dic-cirkustanza wahedha hija bizzejjed biex l-obbligazzjonijiet tal-konvenju ma jibqghux jorbtu lill-atturi. Id-duttrina li qed tigi applikata fil-kaz f'dac-cirkustanza, giet ampjament trattata fil-Kawza "**J. Pleasant vs Carmelo Caruana**" deciza fl-Appell fis-7 ta' Lulju tal-1998. Dan huwa kaz simili hafna ghal dan odjern u l-Qorti tal-Appell kkunsidrat li minkejja l-klawzola ta' telfien tal-akkont, tali telf ma jsehhx jekk ikun hemm raguni valida fil-ligi. Dir-raguni li qed igib l-attur, in-nuqqas ta' self mill-Bank, hija certament wahda valida u msemmija bhala accettabli biex tehles lill-kompratur mill-obbligu li jixtri, kemm ghax hija legali u ghax kienet prevista bhala possibilita' li tholl fil-konvenju stess.

[...]

Il-Qorti hija tal-fehma li l-perit legali ghamel apprezzament tajjeb u korrett tal-fatti kif rizultanti mill-provi u tal-punti ta' dritt involuti u

taqbel li konsegwentement is-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda dritt izzomm id-depozitu li kien thallas mill-atturi u ghalhekk is-somma ta' Lm1,800 ghandha tithallas lura lilhom."[18]

27. Lura għall-każ odjern, il-konvenju ma kienx soġġett biss li tinħareġ *sanction letter* fi żmien għaxar ġimgħat, iżda kien soġġett primarjament li jingħataw is-self mill-bank biex ikunu jistgħu jixtru l-proprjetà inkwistjoni. Mid-depożizzjoni kemm tal-impjegati tal-bank kif ukoll tan-Nutar Charmaine Bonnici li rrediġiet il-konvenju u l-estensjoni tiegħu, jirriżulta li l-unika raġuni għalfejn ma setax isir il-kuntratt finali, kienet proprju minħabba li l-bank irrifjuta li jagħti self. Għalkemm il-bank kien wiegħed permezz tas-*sanction letter* li kien ser javvanza self lill-atturi, din is-*sanction letter* kienet soġġetta għal kundizzjonijiet li: "*if any event occurs or circumstances arises which, in the opinion of the Bank, is deemed likely to affect the performance of all or any of the obligations under this sanction letter or the compliance with the terms thereof, then, or at any time thereafter, prior to the utilisation of the banking facilities indicated above, the Bank shall have the right to withdraw or cancel this sanction letter by giving you notice thereof by simple letter*."[19] Kundizzjoni oħra ġenerali li tifforma parti integrali mis-*sanction letter* tipprovdi li self bankarju ma jingħatax "*if there is a material change in your circumstances since you made the loan application [...]*"[20].

28. Fil-każ *de quo* ġie ampjament muri li s-self ma ġiex approvat stante li kontra wieħed mill-atturi u ċioe kontra Oliver Marco La Rosa u terzi kien ġie intavolat Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju għas-somma ta' €150,000. Ġie mfisser mill-attur in kontro-eżami, u mhux kontestat mill-konvenuti, li huma ppruvaw jakkwistaw is-self fuq l-attriċi weħidha, iżda spjegawlu li dak ma kienx possibbli peress li hu kien il-*main income earner*.

29. Id-difiża tal-konvenuti ġiet imfissra aħjar fin-nota ta' sottomissjonijiet fejn fissru li "hija l-fehma tal-esponenti li kieku l-attur ma kaxkarx saqajh matul il-proċess tal-applikazzjoni għall-faċilita bankarja, x'aktarx l-attur ma kienx ikun kolpit b'mandat ta' sekwestru fil-konfront tiegħu, in vista tal-fatt illi dan il-mandat ġie ntavolat biss tliet (3) ġimgħat qabel id-data

---

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

[19] Fol 29 a tergo tal-proċess..

[20] Fol 30 a tergo tal-proċess.

tal-iskadenza tal-konvenju oriġinali [...] Fi kliem ieħor, id-dewmien da parti tal-attur f'dan ir-rigward kkawżat lill-partijiet li ma jibqgħu f'posizzjoni li jeżegwixxu l-kuntratt finali, meta kellhom opportunità li jagħmlu dan f'data opportuna qabel l-intavolar tal-mandat *de quo*."[21] It-tkaxkir ta' saqajn li qed isir referenza għalih huwa d-dewmien ta' xahar sħiħ mill-atturi sabiex jirrimedjaw l-*infringements* fil-fond mertu tal-kawża kif identifikati mill-Bank.

30. Il-Qorti tibda billi tqis li hija ma tistax timxi fuq assunzjonijiet ta' x'seta' ġara kif donnhom qed jippretendu li jsir il-konvenuti; il-Qorti hija obbligata twiżen x'attwalment ġara. Dak li tara din il-Qorti huwa proprju s-segwenti:

31. Fl-24 ta' Ġunju 2016 ġiet a konjizzjoni tal-atturi li l-Perit tal-bank kien identifika diskrepanza bejn il-pjanti tal-fond u dak li attwalment ġie mibni: "*Architect has mentioned that there are some infringements in relation to the entrance to the penthouse on setback from facade.*"[22]. Kien għalhekk li l-bank informa lill-attur li s-sanzjoni għandha ssir qabel jiġi ffirmat l-att. Fit-28 ta' Ġunju 2016 l-attur staqsa lir-rappreżentanta tal-Bank x'setgħu jagħmlu sabiex jirrimedjaw id-diskrepanza. Fit-30 ta' Ġunju 2016, ir-rappreżentant tal-bank spjegatlu li "*ideally you speak to the vendor about this issues noted by the architect so he can handle with his architect to rectify accordingly*"[23]. L-attur fisser li huwa kien tkellem, tramite r-rappreżentanta tiegħu, mal-konvenut Victor Cassar sabiex jieħu l-passi meħtieġa u jsolvi dik il-problema. Iżda peress li huwa ried jakkwista l-fond mingħajr dewmien huwa nkariga Perit sabiex jispezzjona l-fond u fis-27 ta' Lulju 2016 huwa issottometta l-applikazzjoni għas-sanzjonar. Fisser li l-applikazzjoni kienet għada ma ġietx approvata sad-19 ta' Settembru 2016 u kien għalhekk li estendew il-konvenju.

32. F'dan ir-rigward il-pretensjoni tal-konvenuti illi kien tort tal-atturi illi l-kuntratt ma sarx qabel inħareġ il-mandat ta' sekwestru mhux siewja. Fl-ewwel lok ma rriskontratx dewmien da parti tal-atturi sabiex jippreżentaw l-applikazzjoni għas-sanzjonar ta' dak li kien meħtieġ fil-fond in vendita. Fit-tieni lok, hija pjuttost sfaċċata l-pretensjoni tal-konvenuti illi l-ewwel jersqu fuq konvenju sabiex ibiegħu immobbli li ma kienx konformi mal-permessi tal-iżvilupp; imbagħad jittentaw jinkulpaw

[21] Fol 461 – 462 tal-proċess.

[22] Fol 46 tal-proċess.

[23] Fol 48 – 49 tal-proċess.

lill-atturi b'allegat dewmien sabiex l-immobbli tal-konvenujti jiġi sanzjonat. Ultimament kienet ir-responsabbilta' tal-konvenuti u mhux tal-atturi illi l-fond li kien ser jinbiegħ kien skont il-permessi. Id-dewmien ġie kaġunat tort tal-konvenuti u mhux tort tal-atturi.

33. In oltre din il-Qorti tqis li l-mandat ta' sekwestru kien ġie intavolat fil-31 t'Awwissu 2016, filwaqt li l-konvenju kien validu sad-19 ta' Settembru 2016, sa liema żmien kienet għada ma ġietx approvata l-applikazzjoni ta' sanzjonar. Il-bank għamilha ċara li s-sanzjonar kellu jsir qabel jiġi ffirmat il-kuntratt finali u għalhekk l-argument tal-konvenuti li x'aktarx l-attur ma kienx ikun kolpit b'mandat ma jreġix u huwa fieragħ. Lanqas m'huwa validu l-argument li l-bank kien dispost japprova l-faċilita ta' self bankarja fil-5 ta' Settembru 206 stante li kien għadu ma ġiex sanzjonat il-fond kif ukoll kien diġà laħaq ġie intavolat il-mandat ta' sekwestru kontra l-attur. Il-konvenuti ma resqu l-ebda prova li l-bank kien lest li japprova s-self qabel il-31 t'Awwissu 2016, lanqas ma urew li huma talbu lill-atturi jersqu għall-konvenju qabel id-19 ta' Settembru wisq anqas qabel il-31 t'Awwissu 2016.

34. La ġie allegat u wisq anqas jirriżulta mill-atti li kien hemm xi kollużżjoni bejn l-atturi u l-bank sabiex is-self ma jingħatax.

35. Għaldaqstant ġaladarba l-konvenju waqa' bla tort ta' ebda waħda mill-partijiet, u anke għaliex il-ġurisprudenza għalmitna li n-nuqqas ta' self mill-Bank, hija raġuni valida u aċċettabbli biex teħles lix-xerrej mill-obbligu li jixtri, kemm għax hija legali u kemm għax kienet prevista bħala kondizzjoni riżolutiva espressa fil-konvenju stess, din il-Qorti qed tikkonkludi illi l-atturi ma resqux fuq il-kuntratt għal raġuni valida fil-liġi u għalhekk għandhom dritt li jirċevu lura mingħand il-konvenuti id-depożitu li kien tħallas akkont tal-prezz.

36. Fil-ħames eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti eċċipew li huma interpellaw lill-atturi b'ittra uffiċċjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16. Dwar din l-eċċezzjoni ma saret ebda sottomissjoni. B'din l-eċċezzjoni l-konvenuti iżda bħal donnhom iridu jagħtu x'jifhmu li huma żammew il-konvenju fis-seħħ.

37. Il-wegħda ta' bejgħ hija regolata bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

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

"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghalhekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

39. Filwaqt li huwa minnu li l-konvenuti ippreżentaw ittra uffiċċjali fit-28 ta' Novembru 2016 ai termini tal-Artikolu 1357 sabiex l-atturi jersqu għall-att finali ta' bejgħ ma ġietx segwita b'kawża fi żmien tletin jum sabiex titwettaq il-wegħda kif trid il-liġi b'dan għalhekk li fi kwalunkwe każ, u irrispettivament mir-raġuni valida li kellhom l-atturi li ma jaddivjenux għall-kuntratt finali, l-konvenju ma nżammx fis-seħħ.

40. Dan ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta` Frar 2008 fis-sentenza **Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited** fejn ġie dikjarat illi:

"Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju

biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.

[...]

Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.

[...]

Kwindi, biex is-socjetà konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju."[24]

41. Għalhekk 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**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Mejju 2001

[24] Ara wkoll **Kevin Samuel Bonnici et vs. Pierre Cassar et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2018.

"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 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.)"

42. Ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Pauline Debono vs. Albert Balzan** mogħtija 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 ***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)".

43. 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-*istatus 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.

Fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Novembru 1988 fil-kawża **Ciantar *vs.* Vella**, 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."

Il-qrati tagħna qalu wkoll illi għalkemm ġieli tintuża l-kelma 'deposit' minflok 'kapparra', dak ma jfissirx li d-depożitu ma jkunx jammonta għal kapparra partikolarment meta d-depożitu jista' jiġi '*forfeited'*. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Ġunju, 1995 fil-kawża **Cassar *vs.* Grech** (Kollez. Vol LXXIX.I.575) ingħad hekk –

" ... fil-każ in eżami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa Ingliża. Għalhekk ma setgħetx tintuża l-kelma kapparra. It-test Ingliż tal-artikolu msemmi juża l-kelma '*earnest'* bħala ekwivalent tal-kelma Maltija 'kapparra'. Biss jekk id-depożitu jintilef kemm-il darba l-elementi ta' 'kapparra', ċjoè li dak id-depożitu jintilef kemm-il darba min ikun għamlu ma jersaqx, għandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anki fil-konfront tal-venditur.

Fil-każ in eżami, l-kelma 'deposit' ġiet ikkwalifikata bil-kelma '*forfeitable*' u ċjoè l-attur kien jitlef l-ammont imħallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan fl-opinjoni tal-Qorti huwa ekwivalenti għal meta f'konvenju jingħad li qed jitħallas ċertu ammont bħala 'kapparra'.

Fil-pubblikazzjoni ta' Butterworths, *Words and Phrases Legally Defined,* jingħad hekk dwar il-kelma '*earnest'*:

'The thing given [as earnest] must be given by the contracting party who gives it, as an earnest or token of good faith and as a guarantee that he will fulfil his contract, and subject to the terms that if, owing to his default, the contract goes off, it will be forfeited.' Id-definizzjoni ta' '*earnest*' fid-dizzjunarju nsibuha bħala '*money paid in advance to bind a contract'*. In vista ta' dan, '*earnest'* hija '*a forfeitable amount paid in advance'*ossia '*forfeitable deposit'*."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ġunju, 1991 fil-kawża "**Mifsud *vs.* Mifsud**" saret din l-osservazzjoni:-

"Per eżempju, għalkemm il-konvenju juża' l-kelmiet 'akkont tal-prezz' u *'deposit'* meta saret riferenza għas-somma ta' Lm1,000 li għaddiet mingħand id l-attriċi għal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha 'tintilef favur il-venditur fil-każ li l-kompratriċi (sic) terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida u dina l-

kondizzjoni allura tfisser li l-ammont ta' Lm1,000 tqiegħed f'idejn John Mifsud bħala 'kapparra'; u l-Qorti, fl-interpretazzjoni li qegħdha tagħti lil dana l-kliem ma għandhiex għalfejn tirrikorri għal għejun oħra barranin għal konvenju stess."

Ingħad mill-qrati tagħna illi anke meta d-depositu jkun kapparra, irid ikun hemm interpellazzjoni sabiex tkun tista' ssir restituzzjoni. Fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Ottubru 2004 fil-kawża **Cassar Torregiani *vs.* Gauci Maistre *noe***, kien deċiż minn din il-Qorti (PA/GV) [u konfermat mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-25 ta' Mejju 2007] illi –

" ... fis-sentenza PA/JSP, **Hutchinson *vs.* P. Cortis**, 5/2/1992 il-Qorti ddeċidiet li l-parti li teżiġi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi neċessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u ċjoè l-inadempjenza tal-parti l-oħra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilità tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq għall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan. Dan ir-rifjut jista' jiġi biss pruvat definittivament bin-nuqqas tagħha li tersaq fuq il-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan."

Fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2011 fil-kawża **Is-Soċjetà Buz-Dov Properties Limited *et vs.* Attard *et*** din il-Qorti (PA/LFS) tgħid hekk:

"L-artikolu 1359 tal-Kap 16 igħid hekk: "Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra." Ara **Cecila Galea Pace *vs.* Thomas Dimech**, Appell Superjuri Ċivili, tal-11 ta` Ottubru, 1989 [LXX111-11-37], u **Lawrence James Cappello *vs.* John Muscat**, deċiża fis-7 ta' Ottubru, 1997 [LXXXI-II-731].

Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fis-16 ta' Ġunju, 1995, fl-ismijiet **George Cassar *vs.* Christopher Grech** ingħad li anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew għall-kelma depożitu flok għall-kelma kapparra, jekk iċ-ċirkostanzi jkunu hekk, juru li din għandha tiġi kunsidrata bħala kapparra, u mhux bħala depożitu. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li fil-każ **Paolina Portelli *vs.* Grazia Scicluna** deċiża fil-21 ta' April, 1959 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, ingħad li "Il-

kapparra hi konfermatorja meta l-iskop tagħha jkun li tassikura l-eżekuzzjoni tal-obligazzjoni; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta' skamp jew ħelsien mill-obbligazzjoni."

Il-liġi tagħna tikkontempla l-kapparra fil-każ biss ta' promessa ta' bejgħ, fejn lill-kapparra, skont dawn il-prinċipji, tingħata l-effett penitenzjali. Fil-kawża deċiża fit-2 ta' Ġunju, 2003 per Imħallef Sciberras, Appell Inferjuri Ċivili fl-ismijiet **Saviour Fiteni *et vs.* Louis Mazzitelli *et***, ingħad li jekk f`konvenju jiġi dikjarat li qiegħed isir ħlas akkont bħala kapparra l-Qorti ma tistax ma tinterpretax dan il-ħlas unikament ħlief bħala kapparra. Fil-kawża fl-ismijiet **D and D Developments Limited *vs.* Salvina Bartolo *et***, deċiża fis-7 ta' Ottubru, 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta ngħad: "L-artikolu 1359 tal-Kap 16 jittratta dwar wegħda ta' bejgħ li tkun ġiet mogħtija bil-kapparra u l-effetti legali ta' dan għall-partijiet. Għalhekk, il-kelma kapparra għandha tingħata s-sinifikat li tagħtiha l-liġi, u dan billi minn eżami tal-kliem użat fil-konvenju, ma jirriżultax li l-partijiet użaw il-kelma f`xi sinifikat differenti minn dak previst mil-liġi."

44. Applikata l-ġurisprudenza in materia għall-każ odjern, din il-Qorti ssib li ladarba l-konvenju skada mingħajr ma l-konvenuti nqdew bil-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16, u ċioe li jsegwu l-ittra uffiċċjali interpellatorja b'kawża sabiex jitolbu lill-Qorti tordna lill-kompraturi jersqu fuq l-att finali, kwalunkwe ammont imħallas akkont tal-prezz, għandu jiġi rifuż lill-atturi li għandhom jiġu b'hekk imqiegħda fis-sitwazzjoni anteċedenti l-iffirmar tal-konvenju.

Imgħax Legali

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

46. Fir-rigward tal-imgħax mitlub, 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-Kapitolu 16.** Dan ma kienx każ fejn intalab ammont indeterminat da liquidarsi.

47. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza **Iris Dalmas vs. Ronnie German et**, mogħtija 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**)"

48. Ifisser dan illi sabiex jibda jiddekorri l-imgħax legali jeħtieġ li l-atti jiġi notifikat. Altrimenti id-debitur ma jitqiegħedx in mora. Fil-każ odjern, l-atturi sejħu lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali fit-28 ta' Novembru 2016 u oħra fl-4 ta Jannar 2017 sabiex jirrifondu l-kappara li ħallsu fuq il-konvenju. Għalhekk, għall-għanijiet tal-**Artikolu 1141(2)** surreferita, l-imgħax jibda jiddekori mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Novembru 2016, u f'każ li ma ġietx notifikata mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali sussegwenti u fin-nuqqas mid-data tan-notifika tar-rikors maħluf.

49. B'applikazzjoni tal-**Artikolu 1139 tal-Kapitolu 16** ir-rata tal-imgħax pagabbli mill-konvenuta hija ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi,

1. **Tiċħad** it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta peress li qed issib illi l-atturi kellhom raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ;

2. **Tiċħad** il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta peress li qed issib illi l-konvenuta naqset milli tottempera ruħha mal-proċedura stabbilita' fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;

3. **Tiċħad** il-kumplament tal-eċċezzjonijiet;

4. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara li l-konvenju datat 19 ta' Marzu 2016 ta' bejn il-partijiet skada u tilef kull effett legali;

5. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata tirrifondi lill-atturi s-somma ta' tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000) rappreżentanti depożiti mħallsa mill-istess atturi lill-konvenuti ai termini tal-konvenju fuq imsemmi;

6. **Tilqa'** t-tielet talba, tikkundanna lill-konvenuta tirrifondi lill-atturi l-imsemmija somma ta' tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000);

Bl-ispejjeż kif mitlub kontra l-konvenuta, u bl-**imgħax legali** mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Novembru, 2016 sad-data tal-pagament effettiv.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
3 ta' Mejju, 2024

Deputat Reġistratur