Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 301/2018: **EDWIN SCICLUNA (KI. 230054M) U MARY SCICLUNA (KI. 299056M) V. JAMES MIFSUD (KI. 277377M)**

(KORREZZJONIJIET JEW TIBDIL F'KONVENJU JRIDU JIĠU REĠISTRATI MAL-KUMMISSARJU TAT-TAXXA U D-DWANA BIEX IKUNU VALIDI – JEKK PARTI F'KONVENJU MA TAGHMILX IL-PROCEDURI INDIKATI FL-ARTIKOLU 1357(2) TAL-KAP 16, IL-KONVENJU JISPICCA U MA TISTAX TINSISTI FUQ L-EZEKUZZJONI TIEGHU KIF LANQAS MA TISTA' TAGHMEL TALBA GHAL KONSEGWENZJALI DANNI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

6 ta' Mejju 2024

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Edwin Scicluna u Mary Scicluna (imsejjħa "ir-rikorrenti") ippreżentat fit-30 ta' Novembru 2018[1] li permezz tiegħu talbu lil James Mifsud (imsejjaħ "l-intimat") sabiex jidher fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid 'l għaliex m'għandux jiġi kkundannat li jħallas:

> **'is-somma ta' ħdax -il elf u ħames mitt Ewro (€11,500) jew kull somma ohra verjuri li tista tiġi likwidata minn din il-Qorti sal-kompetenza massima tagħha, rappreżentanti depożitu imħallas mill-intimat wara konvenju tat-12 ta' Jannar tas-sena 2018 bejn il-kontendenti għax-xiri tal-appartament numru ħamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Matcarm Flats" esternament numru erbgħa u tmenin (84) fi Triq is-Sibbien, Marsaskala u fir-rigward ta' liema konvenju, l-intimat qatt ma resaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ghal raġunijiet mhux validi skond l-imsemmi konvenju u skond kwalunkwe skrittura sussegwenti li setgħet saret bejn il-kontendenti, kif ukoll danni subiti mill-atturi b'riżultat tal-inadempjenza tal-intimat, kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.**
>
> **Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali numru 3867/2018 u bl-imgħaxijiet mid-data tal-istess ittra uffiċċjali, sad-data tal-ħlas effettiv**

[1] Fol 1

James Mifsud inġunt minn issa biex jidher għas-subizzjoni.'

wara li rat ir-risposta u l-kontrotalba tal-intimat ppreżentati fl-1 ta' Novembru 2019[2] li permezz tagħhom wieġeb u ppremetta kif ġej:

'Illi fl-ewwel lok, il-konvenju de quo jistipula bl-iktar mod car illi "*Dan il-ftehim huwa suġġett ghal Bank Loan, b'dan illi l-kumpratur jirriserva d-dritt illi ma jersaqx ghall-att finali kemm il-darba ma jottjenix bank loan, fit-terminu ta' dan il-konvenju.*" Galadarba l-esponenti ma rnexxilux jottjeni dan is-self, il-bejgh in kwistjoni ma setghax isir u l-konvenju de quo skada u ma baqax validu.

Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, galadarba l-atturi ma mxewx skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili, il-konvenju in kwistjoni skada u ma baqghalu l-ebda effett u ghaldaqstant, it-talbiet attrici huma irritwali u ma ghandhomx jiġu milqugha.

Illi fit-tielet lok, u wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma onorawx is-sitt (6) klawsola tal-istess konvenju u ma pprezentawx il-pjanti ufficcjali tal-Awtorita tal-lppjanar kif intrabtu illi jaghmlu. Huma ukoll naqsu milli jaghtu lill-esponenti access ghal-fond de quo fit-terminu tal-konvenju msemmi u ghaldaqstant, ma kienx possibli ghalih jezercita d-dritt ta' sostituzzjoni li kien irriserva fl-istess konvenju. Bhala rizultat ta' dawn in-nuqqasijiet, l-esponenti soffra danni kif ser jintwera fil-kontra-talba tieghu.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti jitlob bil-rispett li din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez.

U peress illi l-esponenti jixtieq jinqeda b'dina l-kawza sabiex jaghmel il-kontra-talba tieghu skond il-ligi, ighidu l-atturi rikonvenuti ghala in vista tal-fatt illi l-atturi rikonvenuti ma onorawx is-sitt (6) klawsola tal-konvenju de quo u ma pprezentawx il-pjanti ufficcjali tal-Awtorita tal-lppjanar kif intrabtu illi jaghmlu kif ukoll naqsu milli jaghtu lill-esponenti access ghal-fond de quo fit-terminu tal-konvenju msemmi u b'hekk, ma kienx possibli ghalih jezercita d-dritt ta' sostituzzjoni li hu kellu fil-konvenju msemmi, dina l-0norabbli Qorti m 'ghandhiex tikkundannahom responsabbli ghad-danni subiti mill-konvenut rikonvenjent, tillikwida l-istess danni u tordna li l-atturi rikonvenuti jhallsu lill-attur rikonvenjent id-danni hekk likwidati.

Bl-ispeijez anke tal-ittra ufficjali numru 3868/18 u bl-imghax legali skond il-liġi.'

[2] Fol 23-24

wara li rat ir-risposta ppreżentata mir-rikorrenti fil-21 ta' Diċembru 2020[3] li permezz tagħha laqgħu għall-kontrotalba tal-intimat kif ġej:

'1. Preliminarjament, l-irritwalita' tat-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant stante huwa ma segwiex il-proċedura kontemplata a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili

2. Inoltre il-konvenut rikonvenzjonant iddekada minn kwalunkwe dritt li jressaq pretensjonijiet fil-konfront tal-eccepjenti meta ħalla l-konvenju jiskadi minghajr ebda raguni valida u mingħajr ma ressaq l-att gudizzjarju opportun skond l-artikolu 1357 tal-Kodici Ċivili.

3. F'kull kaz, u minghajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

4. Inoltre, il-konvenut rikonvenzjonant ma sofra ebda danni u/jew l-eċċepjenti ma kkawzaw ebda danni lill-konvenut rikonvenzjonant.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'

wara li rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-10 ta' Mejju 2019,

wara li semgħet ix-xhieda u/jew fejn applikabbli qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

wara li rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali magħmula għan-nom

- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Alessandro Lia[4],
- tal-intimat, mill-Avukat Dr. Joseph Ellis u l-Avukat Dr. Martin Farrugia[5],

qed tagħti din is-

Sentenza

Fatti tal-każ

1. Fit-12 ta' Jannar 2018 ir-rikorrenti dehru fuq konvenju[6] fl-atti tan-Nutar Dr. Ruben Casingena u obbligaw ruħhom *inter alia* illi jbiegħu u jittrasferixxu lill-intimat li min-naħa tiegħu ntrabat li jixtri u jakkwista mir-rikorrenti l-appartament numru ħamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Matcarm Flats esternament numru erbgħa u tmenin (84) fi Triq is-Sibbien, Marsaskala, versu l-prezz ta' mija u

[3] Fol 94
[4] Fol 145-154
[5] Fol 156-174
[6] Fol 29-30

ħmistax-il elf euro (€ 115,000). Fuq il-konvenju ġie indikat illi l-intimat qua kumpratur kien qed iħallas is-somma ta' elf mija u ħamsin euro (€ 1,150) akkont tal-prezz permezz ta' ċekk li kien ser jinżamm min-Nutar u li kellu jitħallas lir-rikorrenti qua' vendituri mal-kuntratt finali.

2. Il-konvenju kien validu għal ftit iżjed minn disa' xhur u ġimgħatejn u ċioe sal-aħħar ta' Ottubru 2018.

3. Fost il-kundizzjonijiet li ġew miftehma kien hemm is-segwenti:

    i. Klawżola 6: "*Sa żmien xahar mil-lum għandhom jiġu ppreżentati l-pjanti uffiċjali tal-Planning Authority*"

    ii. Klawżola 9: *"Dan il-ftehim huwa soġġett għal bank loan, b'dan illi l-kumpratur jirriserva d-dritt illi ma jersaqx għall-att finali kemm il-darba ma jottjenix bank loan fit-terminu ta' dan il-konvenju."*

    iii. Klawżola 14: *"Il-kumpratur jista' jassenja d-drittijiet naxxenti minn dan il-konvenju lil terzi in parti jew in toto"*

    iv. Klawżola 15: *"Il-kumpraturi jirriservaw id-dritt illi jispezzjonaw il propjetà meta jkollhom il-ħtieġa."*

4. Ġimgħa wara, ossia fl-20 ta' Jannar 2018, l-istess partijiet iffirmaw skrittura[7] li permezz tagħha filwaqt li għamlu riferenza għall-konvenju li kienu għadhom kemm iffirmaw, iddikjaraw ukoll illi:

    i. Iċ-ċekk li tħalla man-nutar sabiex jiġi rilaxxjat lir-rikorrenti (vendituri) mal-kuntratt finali kien dak bin-numru 3089 fl-ammont ta' € 11,500 akkont tal-prezz (u mhux allura ta' € 1,150 kif kien ġie indikat).

    ii. Kemm il-darba l-att finali ma jseħħx għall-ebda raġuni valida fil-liġi jew fil-konvenju dan iċ-ċekk għandu jiġi rilaxxjat favur ir-rikorrenti (vendituri)

5. Għalkemm din l-iskrittura addizzjonali ma ġietx ikkonfermata min-Nutar Casingena u inoltre l-intimat xehed illi huwa ma kienx jaf biha, madanakollu ma jidhirx illi l-eżistenza tagħha qed tiġi kkontestata mill-intimat tant illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-iffirmar tagħha jittieħed bħala *ben fatt.*

6. Lanqas ma kien hemm kontestazzjoni dwar l-ammont li ngħata bħala depożitu (jekk hux sempliċiment akkont tal-prezz jew jekk hux ukoll bħala kapparra hija xi ħaġa li ser tiġi stabbilita iktar 'l quddiem f'din is-sentenza) u ċioe illi dan kien dak ta' € 11,500 (10% tal-prezz maqbul) u mhux kif kien ġie indikat fil-konvenju oriġinali € 1,150.

7. Xi xahar qabel ma kien ser jiskadi l-kuntratt ir-rikorrent Edwin Scicluna ċempel lill-intimat u meta staqsieh meta kien ser isir il-kuntratt finali dan wieġbu bil-kliem

---

[7] Fol 31

"*issa naraw*".[8] Min-naħa tiegħu n-Nutar Casingena qallu sabiex imur jikseb parir legali fil-kas illi l-intimat ma jkunx irid jersaq għall-att finali.

8. Ir-rikorrenti għalhekk intavolaw ittra uffiċjali kontra l-intimat fil-31 ta' Ottubru 2018[9] bin-numru 3867/2018 u interpellawh sabiex jaddivjeni għall-kuntratt finali. Ukoll fl-istess ġurnata l-intimat ippreżenta ittra uffiċjali kontra r-rikorrenti[10] bin-numru 3868/2018 u nterpellahom sabiex jaddivjenu għall-att finali u sabiex jersqu għall-likwidazzjoni u ħlas tad-danni wara li skond hu ċaħdulu l-aċċess matul il-perjodu tal-konvenju b'dan li ma setax iċedi l-istess konvenju lil terzi kif kellu kull dritt jagħmel.

9. Permezz tal-kawża li nfetħet qabel l-iskadenza ta' tletin jum minn meta ġiet invavolata l-ittra uffiċjali tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu mill-intimat il-ħlas tad-depożitu ta' € 11,500 (jew somma oħra verjuri li ma taqbiżx il-kompetenza tal-Qorti) li skond l-iskrittura addizzjonali kellu jintilef minnu a favur tagħhom f'każ li ma jersaqx għall-att finali mingħajr ġustifikazzjoni legali jew mhux skond il-konvenju, flimkien ma danni subiti. L-intimat min-naħa tiegħu jgħid fid-difiża tiegħu illi huwa kien intitolat ma jersaqx darba ma kienx irnexxielu jottjeni self bankarju u inoltre r-rikorrenti ma setgħux jippreżentaw il-kawża odjerna peress illi ma mxewx skond kif tipprovdi l-liġi fl-Art. 1357(2) tal-Kap. 16 b'dan illi l-konvenju ma baqax fis-seħħ. L-intimat ressaq ukoll kontrotalba billi talab illi l-Qorti tillikwida d-danni li jgħid li sofra wara li r-rikorrenti ma onorawx il-klawżola numru sitta (6) ossia dik illi fi żmien xahar jippreżentaw l-pjanti uffiċjali tal-*Planning Authority* u inoltre peress illi ma tawhx l-aċċess għall-fond ma setax jeżerċita d-dritt tiegħu illi jċedi l-konvenju lil terzi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-intimat speċifika illi l-ammont mitlub minnu huwa dak ta' € 15,000 ossia dak l-ammont illi fix-xhieda tiegħu qal illi kien ser idaħħal min-negozju tal-appartament illi kieku seta' jċedi d-drittijiet tiegħu taħt il-konvenju lil terzi.[11] Ir-rikorrenti jilqgħu għal din il-kontrotalba billi filwaqt li jinnegaw li huma kkawżaw xi danni jisħqu ukoll illi t-talba tal-intimat hija rrita u nulla billi ħalla l-konvenju jiskadi mingħajr ma aġixxa skond kif jitlob l-Art. 1357 tal-Kap. 16.

Sinteżi tal-iktar provi rilevanti

10. Mix-xhieda tar-rikorrent **Edwin Scicluna** rriżulta illi:

- fuq il-konvenju l-intimat ma kien ħalla l-ebda depożitu man-Nutar minkejja dak li kien hemm mniżżel fih[12]

[8] Fol 28D
[9] Fol 114
[10] Fol 118
[11] Fol 92
[12] Affidavit a fol 82-83

- wara li ġie ffirmat il-konvenju kien ħa parir minn nutar ieħor illi qallu li jkun aħjar illi tiġi ffirmata skrittura addizzjonali dwar l-ammont li suppost ingħata bħala depożitu. Għalhekk iltaqgħu xi ġimgħa wara għand in-Nutar Casingena, ġiet iffirmata l-iskrittura addizzjonali u xi ħadd għan-nom tal-intimat għadda ċekk lin-Nutar fl-ammont ta' € 11,500[13]. Dan iċ-ċekk[14] inħareġ mill-kumpanija Buz-Dov Developments Limited

- matul il-perjodu tal-konvenju ħadd ma kien ċempillu, ċioe la n-Nutar Casingena u l-anqas l-intimat.

- xi xahar qabel skada l-konvenju ċempel lill-intimat u dan qallu "issa naraw" dwar id-data ta' meta għandhom jidhru għall-att finali. Ċempel ukoll lin-Nutar Casingena li nfurmah illi jekk ma kienx ser jidher l-intimat allura kien aħjar li jmur jieħu parir legali.

- l-intimat insista miegħu illi huwa żgur ma kienx lest li jitlef id-depożitu

- in kontroeżami insista ukoll illi l-intimat qatt ma ċempillu u staqsieh sabiex iħallih juri l-post li kien ser jixtri lil ħaddieħor.

- ikkonferma li kien mar għand l-avukat tiegħu u kienu bagħat ittra uffiċċjali lil intimat James Mifsud fejn fiha kien tah xahar biex jidher ghall-kuntratt. Huwa qal ukoll li mill-ewwel għamel il-kawża u li fetaħha biex jieħu d-depożitu lura. Semma ukoll illi huwa kien lest li iġedded l-konvenju lill-intimat għal tlett (3) xhur basta jitħallas € 10,000 iżda ma kienux laħqu ftehim peress illi r-rikorrent ried l-€ 10,000 mill-ewwel mentri l-intimat ried ftit iżjed ġimgħat ċans. Meta mistoqsi jekk il-kawża kienx għamilha biex jisforza lill-intimat jixtri huwa wieġeb fin-negattiv. Dwar kuntatt mal-intimat sabiex juri l-post lil terzi persuni huwa kkonferma illi l-intimat qatt ma kien ċempillu dwar dan u jekk bagħtlu xi messaġġi ma jistax jgħid għaliex ma kienx jaf jaqrahom. Huwa insista li ma kienx il-każ li ma riedx li l-intimat juri l-post lil ħaddieħor.

- fl-affidavit tiegħu[15] stqarr illi l-pjanti tal-post minn dejjem kienu għandu iżda ħadd qatt ma talabhomlu u li kieku l-intimat ċempillu għalihom kien jagħtihomlu żgur. Qal ukoll illi l-intimat baqa' ma qallu qatt dwar jekk kienx irnexxielu jakkwista self mill-bank u lanqas m'għaddielu xi karti f'dan is-sens.

- fl-eżami tiegħu meta ttella' jixhed prodott mill-intimat stess dwar il-kontrotalba tiegħu, ir-rikorrent stqarr illi l-post ilu għandu mill-2013. Fil-perjodu tal-konvenju huwa kien qed jgħix f'post ieħor li kellu fil-Marsa u

[13] Fol 28C
[14] Fol 45
[15] Fol 82-83

għalhekk il-fond li kien ser jinbiegħ lill-intimat kien jinsab battal.[16] Rigward il-pjanti li r-rikorrenti kellhom jgħaddu lill-intimat, meta ġie mistoqsi mill-avukat tal-kontroparti fejn fil-konvenju hemm mniżżel li l-intimat kien obbligat iċempel lir-rikorrent sabiex jitolbu l-pjanti, huwa rrisponda li meta daħal f'bejgħ ma' ħaddieħor xi xahar wara, min kien kien talabhomlu mill-ewwel mentri l-intimat ma kien talabhomlu qatt. Fir-rigward tal-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar ukoll ma kienx talabhomlu l-intimat.

- Meta reġa xehed[17] fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2023 u ġie mistoqsi għalfejn kien għamel kawża biex jieħu lura biss id-*deposit* u mhux biex iġiegħel lill-intimat jixtri, r-rikorrent qal li kien għamel dan għaliex l-intimat ma kellux flus.. Ma setax jiftakar jekk kienx hemm appuntament sabiex jiġi iffirmat il-kuntratt finali imma xahar qabel huwa kien mar għand in-Nutar u dan qallu sabiex imur ikellem lill-avukat tiegħu. Iċ-cheque illi eventwalment ingħatalu kien wieħed ħażin għaliex ma kienx hemm flus fil-kont.

11. Ir-rikorrenti **Mary Scicluna** ossia' mart ir-rikorrent Edwin Scicluna, ikkonfermat dak li xehed żewġha fis-seduta tal-24 ta' Frar 2020 u inoltre għamlet l-istess fl-*affidavit*[18] tagħha meta kkonfermat dak li kien xehed l-istess żewġha permezz tal-*affidavit* tiegħu.[19]

12. Mix-xhieda tan-Nutar **Ruben Casingena**[20] mogħtija fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2020 rriżulta illi:

- il-prezz ta' din il-proprjeta' kien €115,000 fejn l-intimat kien għadda ċekk akkont ta' €11,150 li kellu jinżamm minnu u jitħallas mal-kuntratt flimkien mal-bilanċ. Huwa qal li ċ-ċekk kien ta Buzdov Developments Limited. Meta mistoqsi jekk kienx jafha lil din il-kumpanija huwa wieġeb fl-affermattiv għaliex kienet venditriċi f'kuntratti antiki milli kellu. Qal li sa fejn kien jaf hu l-intimat kien id-direttur ta' din il-kumpanija.
- Iċ-ċekk kien iddatat id-19 ta' Jannar 2018 u dan wasal għandu xi ġranet wara li sar il-konvenju.
- Ikkonferma li kienet tħallset il-1% tat-taxxa fuq dan il-konvenju. Rigward il-kondizzjonijiet ta' finanzjament tal-konvenju spjega kif il-prezz kien ta' €115,000 li minnhom d-depożitu kellu jithallas b'ċekk għandu u kellu jiġi rilaxxat mal-kuntratt finali – u imbagħad il-bilanċ finali kellu jitħallas ukoll fl-aħħar mal-kuntratt, liema kuntratt kellu jseħħ sa l-aħħar ta' Ottubru 2018.

---

[16] Fol 124
[17] A fol. 139 et seq.
[18] Fol 84
[19] Fol 82-83
[20] Fol 35-46

- Il-konvenju kien suġġett għal *bank loan* u l-intimat seta' ma jersaqx għall-kuntratt fl-eventwalita' li ma jottjenix is-self. Huwa qal li qatt ma kellu dokumenti oħra relatati ma' dan il-file ħlief l-abbozz tal-konvenju, l-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti u l-irċevuta tar-reġistrazzjoni tat-taxxa tal-konvenju.
- Huwa qatt m'għamel riċerki għaliex ħadd mill-partijiet ma kien ikkomunika miegħu sabiex jinfurmah li s-*sanction letter* tal-bank kienet ħarġet. Kien għalhekk ma mxewx għall-pass li jmiss u ċioe fejn isiru r-riċerki.
- Esebixxa numru ta' dokumenti senjatament il-konvenju,[21] l-ittra tad-Direttur tal-Kummissarju tat-Taxxi[22] u ċ-ċekk tad-depożitu[23].
- In kontro eżami, meta ġie mistoqsi jekk l-intimat kienx ġie rifuż lilu l-1% tat-taxxa mħallsa, spjega li l-intimat ma kienx talbu l-irċevuta l-blu sabiex id-Dipartiment jkun jista jirrifondih t-taxxa lura u allura stqarr illi kien qed jassumi li l-intimat ma ħax ir-rifużjoni lura. Madanakollu dan seta' jikkonfermah biss id-Dipartiment. Mistoqsi jekk jafx jekk il-vendituri (ossia r-rikorrenti) kienux għamlu xi proċeduri biex iżommu il-konvenju fis-seħħ qal li ma jafx. Ikkonferma pero' li l-konvenjuz qatt ma ġġedded. Għar-rigward ta' klawżola numru sitta li tisspeċifika li l-vendituri kellhom jippreżentaw fi żmien xahar pjanti uffiċċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar, in-Nutar qal li dawn qatt ma waslulu.

13. Fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2020 ġiet prodotta mir-rikorrenti in eżami **Caroline Mifsud**[24], Assistent Direttur fi ħdan il-*Capital Transfer Duty Department* fejn qalet li:
    - l-konvenju ġie reġistrat fit-12 ta' Jannar 2018 u kellu validita' sa l-aħħar ta' Ottubru ta' dik is-sena,
    - ma kien hemm l-ebda estenzjoni. Hi ippreżentat Formola tat-Tielet Skeda annessa mal-konvenju relattiv.[25]
14. Xehdet ukoll fl-istess seduta prodotta mir-rikorrenti, **Joanna Bartolo,** in rappreżentanza ta' Bank of Valletta plc, li ġiet mitluba tagħti informazzjoni dwar bilanċi fil-kontijiet kollha ta' Buzdov Developments Limited, kumpanija bin-numru ta' reġistrazzjoni C25647 kif ukoll informazzjoni dwar iċ-ċekk maħruġ mill-istess kumpanija abbinat mal-kont numru 14815412015 kopja ta' liema ġie annessa mat-taħrika[26]:

---

[21] Dok RC1 – a fol. 42
[22] Dok RC2- a fol. 44
[23] Dok RC3 – a fol. 45
[24] Fol 55-62
[25] Dok CM1 – a fol. 57 et seq.
[26] Fol 51

- Hija kkonfermat li ċ-ċekk inħareġ minn kont magħluq li kien infetaħ f'Awwissu 2000 u ingħalaq fi Frar 2008 u għalhekk meta sar iċ-ċekk fl-2018, il-kont kien diġa magħluq.

- Spjegat kif irriżultawla tliet kontijiet oħra appartjanenti lill-kumpanija msemmija li huma *reserve account* li infetaħ fl-2002[27] u kien għadu miftuħ, *current account*[28], u *business account*[29], fejn hi ppreżentat *statements* tagħhom kollha[30].

- Il-kontijiet kollha kelhom bilanċ żero hlief għal *current account* li sa Novembru 2020 kellu bilanc ta' €43.98 u l-*business loan account* li kellu debitu ta' €30,769.11.

- Ikkonfermat li l-intimat ma kienx talab finanzjament mingħand il-Bank of Valletta p.l.c. sabiex jixtri l-proprjeta' bl-indirizz 84, Matcarm Flats, Flat 5, Triq is-Sibbien, Marsaskala.

15. Fis-seduta tas-7 ta' Diċembru 2020 ġie prodott l-intimat **James Mifsud**[31] mir-rikorrenti:

    - Meta ġie mistoqsi dwar il-kundizzjoni fil-konvenju fejn il-bejgħ kien soġġett għall-ottjeniment ta' *bank loan,* spjega kif huwa kien kellem lill-*manager* li kien jieħu ħsiebu, bl-isem ta' Mario, li jaħdem il-Bank of Valletta biex jieħu dan is-self u dan kien qallu li kien se jiċċekkjalu iżda imbagħad qallu li seta' jinsih dan is-self.

    - Qal li dan kien jaħdem il-*Corporate Centre* ġewwa Santa Venera u li ma kienx tah dokumenti li jindikaw li ma setax jieħu s-self.

    - Huwa kkonferma li dakinhar tal-konvenju huwa ma ħalliex ċekk għadd-depożitu. Meta ġie muri Dok ES2 (ossia l-estenzjoni ffirmata ftit jiem wara) huwa qal li dik il-karta ma kienx jaf biha pero' ikkonferma li c-cheque immarkat bħala Dok RC2[32] kien miktub minnu.

    - Huwa spjega kif iċ-cheque kien tal-kumpanija tiegħu u kien datat fl-2018 meta Buzdov Developments Limited ma kinitx titħaddem b'mod regolari.

    - Qal li hu kien ftiehem mar-rikorrenti sabiex ituħ aċċess għall-proprjeta li kien ser jixtri għaliex kellu f'moħħu li jbiegħha. Kien hemm sensara li bdiet tgħinu jagħmel dan. Hu spjega kif meta kien imur biex jieħu in-nies ir-

---

[27] Bin-numru 40011659798
[28] Bin-numru 40021317321
[29] Bin-numru 40024405515
[30] Doks BOV1-BOV3 - a fol. 76 et seq.
[31] A fol. 86
[32] A fol. 45

rikorrenti ma kienux iħalluħ jidħol. Kemm hu u kemm din is-sensara kienu jċemplu lir-rikorrent iżda dan kien jirrifjuta jdaħħalhom.

- Spjega kif ir-rikorrent kien dejjem jgħidlu li mhux qiegħed hemm u darba oħra qallhom li ma riedx ibegħlhom aktar għax kien krieħ lil ħaddieħor.
- Ikkjarifika illi kienet darba biss li kien ċempel lir-rikorrent. Mistoqsi jgħid x'kien in-numru tiegħu dak iż-żmien huwa qal li dan kien 79424724 u li huma kien jċemplu lir-rikorrent biex jagħmlu appuntament biex jidħlu.
- Rigward il-pjanti kellu bżonnhom għaliex kien hemm xi affarijiet ma jaqblux eżattament mal-permess. Huwa kien talabahom lir-rikorrenti iżda ma jiftakarx meta għamel dan. Huwa baqa' ma jistax jiċċekja jekk kellux kollox sew mal-Awtorita' tal-Ippjanar.
- Qal li huwa sofra danni għaliex darba minnhom kellu l-bejgħ tal-post imma ma setgħax jidħol fih u addirritura r-rikorrent qallu li kien krieħ lil ħaddieħor u li ma riedx jbegħlu aktar. Dan kollu ġara ftit qabel ma skada l-konvenju.

16. Fis-seduta datata l-1 ta' Frar 2021 reġa' ġie prodott l-intimat **<u>James Mifsud</u>**[33] mir-rikorrent fejn dan semma liż-żewġ sensara li ħadu ħsieb ix-xiri/bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni ċioe ċertu Liza Chircop u Ryan Busuttil u pprovda ukoll l-indirizzi tagħhom:

- Huwa għazel ukoll li jirrispondi domandi dwar ic-cheque tad-depożitu fejn dan kkonferma li għaraf iċ-cheque muri lilu bħala DokRC3 u li l-użu tiegħu kien biex jitħallas id-depożitu għal dan il-konvenju.
- Spjega kif il-kumpanija Buzdov Development Limited kienet *non-trading* dak iż-żmien u li hu ma kienx għamel verifiki biex jara kienx hemm flus fil-kont taċ-cheque book. Huwa qal li ma kienx jaf li l-kontijiet kienu magħluqin u meta mistoqsi kienx għamel xi verifiki qabel ma nħareġ dan iċ-ċekk wieġeb fin-negattiv.
- In kontro eżami meta mistoqsi x'kontijiet kellha u għandha l-kumpanija Buzdov Developments Limited huwa rrisponda li ma jafx kemm kellha kontijiet pero' jaf li kellha diversi u ċertament ħafna aktar minn erba' kontijiet.
- Spjega kif la n-Nutar u lanqas ir-rikorrent ma qalulu xejn dwar dan iċ-ċekk.
- Meta mistoqsi dwar xi problemi kellu mar-rikorrent biex jaċċessa l-fond huwa spjega kif huwa kien ħa xi nies lis-sensara li semma biex jbiegħlu l-post. Kienu anki ċemplu diversi drabi lir-rikorrent u darba anki għamlu

[33] A fol. 96

appuntament kif xtaq hu, u xorta waħda ma fetħilhomx. Ir-raġuni dejjem kienet li ma riedx ibiegħ aktar għax ried jikrih.

- Spjega li r-rikorrent kien kellmu darbtejn biss bit-telefon iżda lis-sensara Liza u Ryan kien kellimhom diversi drabi. Qal li darba minnhom ir-rikorrent ħalla lil Liza tidhol u din kienet ħadet ir-ritratti iżda imbagħad ma ħalla lil ħadd jidħol iżjed.

17. Fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2021 xehed **Ryan Busuttil**[34], prodott mir-rikorrent fejn dan qal li huwa jaħdem bħala aġent tal-proprjeta', u dak iż-żmien kien jaħdem mad-Dhalia.

    - Hu spjega li kien jafu lill-intimat James Mifsud peress illi dan huwa kuntrattur u kellu appartamenti ġewwa Ħaż-Żabbar. Ma kienx jaf kunjomu iżda jafu bħala *James Cresciendo* għax dak kien l-isem tal-blokka li kienu jieħdu n-nies Ħaż-Żabbar biex jaraw l-appartamenti. Dan imbagħad kien qallu li kellu appartament Marsaskala li kien għal bejgħ u li ried l-għajnuna biex ibiegħu.

    - Spjega li kien ikollhom in-nies biex jeħduhom jaraw il-post u li l-intimat kien qallu biex iċempel lir-rikorrent Edwin Scicluna biex jiftaħlu. Huwa pero' qatt ma kien raħ lir-rikorrent.

    - Ir-rikorrent kien jgħidlu li kien ħa jitkellem mal-intimat hu u għalkemm ix-xhud kien prova darbtejn jdaħħal in-nies huwa baqa' ma rnexxielux jagħmel dan. Il-komunikazzjoni mar-rikorrent kienet issir bit-telefon u f'dan ir-rigward meta mistoqsi qal li n-numru tar-rikorrent huwa 99620477.

    - Stqarr li ma kienx hu li għaqqad in-negozju bejn il-partijiet pero' kienu hu u Lisa li kienu tqabbdu mill-intimat sabiex jipprovaw isibu l-bejgħ tal-post bħala żewg aġenti tad-Dhalia. Huwa qal li qatt ma daħal fil-post u li l-post qatt ma kien tniżżel fuq il-lista ta' proprjetajiet li kellhom għal bejgħ.

18. Fl-istess seduta xehdet **Lisa Chircop**, prodotta ukoll mir-rikorrenti fejn din qalet li fiż-żmien in kwistjoni hija kienet taħdem bħala sensara mal-kumpanija Dhalia, fejn kienet damet taħdem magħhom għal xi tlett snin.

    - Hija waqfet f' Marzu tas-sena 2020. Spjegat kif kienet taf lill-intimat James Mifsud għaliex kienet tbiegħlu xi proprjeta' ġewwa Ħaż-Żabbar.

    - Kienet taf ukoll li kien xtara xi post ġewwa Wied il-Għajn u li ried jerġa' jbiegħu.

---

[34] A fol. 109A

- Hi kienet staqsiet lill-kollega tagħha Ryan Busuttil kienx jaf b'xi nies interessati. Spjegat li xogħolha kien biss li iċċempel lis-sid, jiġifieri f'dan il-każ lir-rikorrent Edwin Scicluna.
- Hi kienet kellmet lir-rikorrent fejn dan kien qalilha li kien se jkellem lill-intimat huwa stess.
- Spjegat li ma kienetx taf personalment jekk kinux marru klijenti jaraw il-post. Għalkemm hija kienet bagħtet klijenti jaraw il-post qatt ma kienet akkumpanjathom iżda kienet tgħaddihom lil Ryan Busuttil.
- Hija kkonfermat kif darba kienet marret fuq il-post mal-intimat James Mifsud pero' ma kinitx ċerta kienx hemm Ryan ukoll dakinhar. Dakinhar li daħlet fil-post hija ħadet xi ritratti bil-*mobile* pero' dawn ir-ritratti qatt ma ġew imdaħħlin fis-sistema.

19. Fl-21 ta' Marzu 2022 ir-rikorrenti intavolaw nota fejn permezz tagħha ppreżentaw l-ittra uffiċċjali bin-numru 3867/2018 li huma kienu bagħtu lil James Mifsud fil-31 ta' Ottubru 2018 b'interpellanza sabiex jersaq għall-bejgħ relattiv.
20. Fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2022 l-intimat ippreżenta nota b'kopja tal-ittra uffiċċjali bin-numru 3868/2018 datata l-31 ta' Ottubru 2018 fejn l-istess intimat kien interpella lir-rikorrenti sabiex jersqu għall-bejgh tal-fond *de quo* u ukoll għal likwidazzjoni tad-danni stante li ma ingħatalux aċċess sabiex jidħol fil-fond u b'hekk ma setgħax jissostitwixxi ruħu fuq il-konvenju.

Kunsiderazzjonijiet legali

Il-validita' tal-iskrittura tal-20 ta' Jannar 2018

21. Qabel xejn il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet li ġġorr id-data tal-20 ta' Jannar 2018 u li ġiet iffirmata bħala *addendum* u/jew kjarifika tal-konvenju li kien ġie iffirmat ġimgħa qabel. F'din l-iskrittura ġie ddikjarat mill-partijiet illi ċ-ċekk li kien tħalla man-nutar sabiex jiġi rilaxxjat lir-rikorrenti (vendituri) mal-kuntratt finali kien għall-ammont ta' € 11,500 <u>akkont tal-prezz</u> (u mhux ta' € 1,150 kif kien ġie indikat) filwaqt li ġie maqbul ukoll illi emm il-darba l-att finali ma jseħħx għal xi raġuni valida fil-liġi jew fil-konvenju dan iċ-ċekk għandu jiġi rilaxxjat favur ir-rikorrenti (vendituri). Kif ġa ngħad, għalkemm din l-iskrittura addizzjonali ma ġietx ikkonfermata min-Nutar Casingena u inoltre l-intimat xehed illi huwa ma kienx jaf biha, madanakollu l-eżistenza tagħha ma ġietx ikkontestata mill-intimat li saħansitra għamel riferenza għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu.
22. Mill-atti, senjatament mix-xhieda ta' Caroline Mifsud (rappreżentanta tal-*Capital Transfer Duty Department*) jirriżulta illi kien biss il-konvenju tat-12 ta' Jannar 2018 li kien ġie reġistrat mad-Dipartiment. F'dan ir-rigward l-Art. 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> **'3 (6) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40.'**

23. M'hemmx dubbju illi konvenju li ma jiġix reġistrat mad-Dipartiment ma jkunx validu skond il-liġi billi hekk hemm imniżżel fl-Art. 3(6) preċitat. Lanqas ma tkun valida estensjoni tal-istess konvenju jekk din ma tiġix ukoll reġistrata.[35]

24. Li trid tqis il-Qorti huwa jekk l-iskrittura tal-20 ta' Jannar 2018 kelliex tiġi reġistrata ukoll mad-Dipartiment. Il-Qorti tara li permezz tal-Att XV tal-2016 ġie introdott taħt l-Artikolu 3, is-subinċiż 7 li jaqra kif ġej:

> **'3 (7) Korrezzjonijiet u kopji tal-konvenju għandhom ikunu soġġetti għall-ħlas skont l-Iskeda annessa ma' dan l-Att.'**

Għalkemm id-dibattiti parlamentari li ppreċedew id-dħul fil-liġi tal-Att XV tal-2016 ma jixħtu l-ebda dawl fuq din il-materja, fil-fehma tal-Qorti l-fatt li l-leġislatur ried li korrezzjonijiet tal-konvenju ikunu soġġetti għall-ħlas preskritt għandu jfisser li dawn ukoll għandhom ikunu bħala regola reġistrati mal-istess Dipartiment. Att korrettorju ta' konvenju jista' ibiddel kundizzjonijiet importanti bħal ngħidu aħna l-prezz maqbul u l-perjodu tal-validita' tiegħu, inkluż tibdil illi jkollhom implikazzjonijiet fiskali. Huwa għalhekk illi l-Qorti tikkunsidra illi kwalsiasi att korrettorju jew addizzjonali għall-konvenju illi ikun maħsub sabiex jagħmel parti (u jew iżid miegħu) minnu għandu jiġi reġistrata mal-Kummissarju *ad validatem.* Fin-nuqqas, dak l-att korrettorju/addizzjonali ma jiswiex u l-konvenju li jkun diġa ġie reġistrat għandu jibqa' kkunsidrat bħala dak li jirregola r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet.

25. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-iskrittura tal-20 ta' Jannar 2018 m'hijiex valida skond il-liġi u la tbiddel u lanqas iżżid mal-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju.

26. Għal kull bwon fini u għal skop akkademiku iktar minn xejn, tajjeb jingħad illi anke li kieku l-Qorti kellha tikkunsidra din l-iskrittura bħala valida skond il-liġi, mhuwiex il-każ dak li jargumentaw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom u ċioe illi d-depożitu kien magħmul bħala *arra poenitentialis* ossia kapparra. Dan jingħad għaliex ir-rimedju jew l-*arra* ġiet riservata biss lill-vendituri kontra l-kumpratur (i.e. li d-depożitu jiġi rilaxxjat lilhom jekk l-att finali ma jseħħx minħabba tort imputabbli għall-kumpratur) u mhux ukoll *vice-versa.*

---

[35] Ara pereżempju s-sentenza fl-ismijiet **Red Limited v. Jonathan Mifsud et.** (PA, 11/04/2024, Rik 670/22 TA).

27. Bħala stat ta' fatt in-Nutar Casingena kkonferma fix-xhieda tiegħu illi dakinhar tal-konvenju ma tħallas l-ebda depożitu (għalkemm ġie imniżżel illi l-kumpratur ħalla ċekk fl-ammont ta' € 1,500) u kien biss ftit jiem wara illi wasal għandu ċekk minn Buz-Dov Developments Limited għal € 11,500. Mix-xhieda jirriżulta ukoll illi **bis-saħħa tal-iskrittura addizzjonali** l-partijiet ftehmu li d-depożitu msemmi fil-konvenju huwa dak ta' € 11,500 (i.e. u mhux ta' € 1,500). Pero' darba l-Qorti mhijiex ser tieħu konsiderazzjoni ta' din l-iskrittura addizzjonali, lanqas ma tista' tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas lilhom ta' dan id-depożitu peress illi għal kull fini u effetti tal-liġi dan id-depożitu ta' € 11,500 jitqies daqs li kieku **ma jeżistix**.

Talba tar-rikorrenti għad-danni

28. Apparti l-ħlas ta' dan id-depożitu, r-rikorrenti qed jitolbu ukoll id-danni stante li skond huma l-intimat kien inadempjenti fl-obbligazzjonijiet tiegħu.

29. F'dan ir-rigward l-intimat jisħaq illi din it-talba għad-danni ma tistax treġi 'l għaliex ir-rikorrenti m'aġixxewx skond id-dettami tal-Art. 1357(2). Dan jipprovdi kif ġej:

> **'1357(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.'**

30. L-argument tal-intimat huwa illi għalkemm ir-rikorrenti pproċedew bl-ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju, huma fetħu din il-kawża b'rikors quddiem il-Qrati inferjuri (minflok b'rikors ġuramentat quddiem il-Qrati Superjuri) u iktar minn hekk ma talbux t-twettiq tal-wegħda tax-xiri da parti tal-intimat iżda talbu biss id-danni.

31. Ir-rikorrenti jisħqu illi huma fetħu l-kawża odjerna quddiem din il-Qorti għaliex il-valur tat-talba tagħhom jaqa' fil-kompetenza tal-Qrati inferjuri u inoltre jgħidu li ma kellhom l-ebda ħtieġa illi jesiġu t-twettiq tal-wegħda ta' xiri mill-intimat għaliex skond huma: *"il-ġurisprudenza tagħna tghallem illi l-parti kontraenti, diment Ji ssegwi r-rekwiziti tal-artikolu 1357 (2), tista' tmexxi biss għall-ammont indikat fil-konvenju li għandu jintilef favur parti jew oħra".*

32. Huwa minnu li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna fuq din il-kwistjoni ma ssegwix linja waħda u partikularment fl-aħħar għoxrin sena kien hemm sentenzi konfliġġenti f'dan ir-rigward. Hekk pereżempju nsibu illi ġie aċċettat illi m'hemmx il-ħtieġa illi biex parti titlob id-danni tkun sfurzata tiftaħ kawża ai termini tal-Art. 1357(2) kontra l-parti li ma tersaqx għall-kuntratt finali sabiex tisfurzah jidher fuq l-att finali meta jkun ovvju illi l-bejgħ m'għadux aktar possibbli (per eżempju għaliex il-

venditur ikun diġa biegħ il-proprjeta' lil terzi)[36] jew meta d-depożitu li jingħata ikun ġie miftiehem bħala *kapparra* (f'liema każ il-proċeduri ġudizzjarji ikunu *a contrario sensu* meta l-Art. 1359 inniffsu jipprovdi għar-rimedji relattivi).[37]

33. Madanakollu l-Qorti tara li l-ġurisprudenza iktar riċenti hija pjuttost konkordi u tesiġi li l-effetti tal-konvenju, inkluż id-dritt li l-aċċettant jitlob minn min iwiegħed id-danni (f'każ li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir), jispiċċaw darba għal dejjem meta ma tiġix segwita l-proċedura kontemplata fl-Art. 1357 tal-Kap. 16.

34. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Christine Cefai v. J.B. Property Limited** (PA, Rik 1014/2019 RGM, 28/02/2023) ingħad illi:

> '23. Il-punt ta' tluq huwa li meta konvenju jiskadi l-partijiet jirrivertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju jekk il-proċedura li tinsab fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ma tiġix segwita. Fis-sentenza Alexandra Jenkins vs. Emanuel Bianco et, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju 2001, intqal illi:
>
> > *"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 lkuntratt 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, lpartijiet 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.)"*
>
> 24. L-attriċi tirritjeni illi sabiex tfittex lis-soċjeta' konvenuta għad-danni ma kelliex issegwi l-proċedura dettata mis-sub inċiż 2 tal-artikolu 1357. Tissottometti illi una volta l-kuntratt ma ġiex konkluż tort tas-soċjeta' konvenuta allura ma kelliex tippreżenta ittra uffiċjali kontra s-soċjeta' konvenuta qabel skada l-konvenju, segwita b'kawża sabiex tersaq għallkuntratt. Ma jirriżultax illi l-pretensjoni tal-attriċi f'dan ir-rigward hija konsoni mal-ġurisprudenza prevalenti in materja.
>
> 25. Fis-sentenza Ekaterina Momtcheva vs. Deansellet Co Ltd et (App Ċiv 1015/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-27 ta' Mejju 2016 f'kawża b'fattispecie simili għal dawk odjerni intqal kif isegwi:
>
> > *"This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article should not be examined in isolation, and therefore if either the enforcement of the obligation on the part of*

---

[36] Ara f'dan ir-rigward **Curmi and Partners Limited et v MJS Limited** (PA, 28/11/2011, 1161/2009 AE), **Dominic Cutajar et v. John Debono et** (PA, 699/1996/1 GCD) u **North Delux Developments Ltd v. Maria Elena Richardson et.** (QMĊ, 236/2017 VA)
[37] Ara per eżempju **Reginald Vella et. v. Angela Galea pro. et. noe** (QA, App Ċiv Nru. 35/2001/1, 14/05/2010) u **Prof. Ian Refalo noe. v.Victor Borg Grech et.** (PA, Ċit 1032/99JRM, 31/01/2018)

the promisor to carry out the sale is being requested, or if the sale can no longer be carried out, a request to make good the damages to the promise can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force, as stipulated in the second paragraph, namely if the promisee sends a judicial intimation to the promisor, prior to the expiry of the promise of sale, and in the case of promisor's continued default, files a sworn application within thirty days from the last extended period.9 The effects of the above mentioned judicial letter are solely to extend the effects of the promise of sale by a period of thirty days. Before this last extended period expires, in order for the effects of the promise of sale to be retained and for the purposes of safe guarding the rights arising therefrom, the appropriate lawsuit has to be filed as set out in the said provision of the law. The above mentioned sub-articles of the law are there to establish the procedure to be adopted in the quest for the safeguard of a party's rights and interests arising out of a promise of sale in the case that the other party has failed to adhere to its obligations, as arising out of the promise of sale. In this case under review, it is uncontested between the parties that whereas the plaintiff did send the defendants a judicial letter on the 30th of April, 2010, this being the day the promise of sale was due to expire, the sworn application was filed, well over five months after such judicial intimation. It thus follows that the defendants' grievance is well-founded in terms of Article 1357 (2) of the Civil Code, in that the plaintiff failed to abide by the relevant dispositions of the law. Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published."

26. Is-sentenza Gloria Pont vs. J.L.J. Construction Co Ltd mogħtija fl-1 ta' Frar 2008 inżamm li "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 bil9 Sottolinear u enfasi tal-Qorti tal-Appell. proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili". (Sottolinear talQorti tal-Appell).

27. Wieħed isib ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet Avant Garde Design et vs. E&M Bajada Ltd mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-31 t'Ottubru 2011: "*kif per eżempju ntqal fis-sentenza "Jenkins vs Bianco" fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistgħax imbagħad jitlob danni. F'dan is-sens wieħed anke jista' jirreferi għas-sentenza "Brownrigg vs Camilleri" (Appell Ċivili 22 ta' Frar 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet "Ciantar vs Vella" u "Cassar vs Farrugia" ġja' msemmija.*"

28. Aktar riċenti nsibu s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet Salvatore Schembri noe vs. Alfred Cachia noe mogħtija fis-26 t'Ottubru 2022 fejn b'mod ċar ġie riaffermat illi: "*20. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi [b'referenza għall-Artikolu 1357] li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq talkonvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-esekuzzjoni talkuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi lkonvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju*; *21. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju*

jitlef leffett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-ubejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni."

29. Iż-żewġ kondizzjonijiet huma kumulativi. Mankanti wieħed minnhom l-azzjoni għad-danni minħabba allegata inadempjenza ma tistax tirnexxi."

35. L-istess insenjament insibuh fis-sentenzi fl-ismijiet **Av. Aron Mifsud Bonnici noe v. Joseph Andrea Preca et.** (PA, Rik 371/2019 RGM, 13/07/2023) u **Helen Attard sive Meli Attard v. JS Dimech Limited** (PA, Rik 81/2018 TA, 18/01/2024).

36. Il-Qorti tqis illi fil-każ *de quo* ma jistax jingħad illi l-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni tal-intimat kien impossibbli fil-mument li r-rikorrenti fetħu l-kawża. Kien għalhekk jispetta lilhom illi sabiex iżommu ħaj il-konvenju u jżommu fis-seħħ id-dritt tagħhom li jitolbu d-danni (f'każ li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir), jitolbu ukoll lill-intimat sabiex jersaq għall-att finali. Talba bħal din tista' ssir biss permezz ta' rikors maħluf quddiem il-Qrati Superjuri u n-nuqqas tar-rikorrenti li jagħmlu dan hija fatali għall-azzjoni tagħhom.

Kontrotalba tal-intimat

37. L-intimat min-naħa tiegħu għamel kontrotalba għad-danni li jgħid li sofra wara li skond hu r-rikorrenti ma onorawx il-klawżola numru sitta (6) ossia dik illi fi żmien xahar jippreżentaw l-pjanti uffiċjali tal-Planning Authority u lanqas ma onora l-klawżola numru ħmistax (15) ossia li jagħtuh aċċess għall-fond sabiex jurih lil terzi, b'dan illi huwa ma setax jċedi l-konvenju lil terzi kif kellu kull dritt li jagħmel skond klawżola numru erbatax (14).

38. Ir-rikorrenti jgħidu qabel xejn illi il-kontrotalba hija rritwali għaliex l-intimat ma segwiex id-disposizzjonijiet tal-Art. 1357(2) tal-Kap. 16. Kif għamlet diġa fil-kunsiderazzjoni tagħha tat-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-intimat, il-Qorti trid issegwi l-ordni loġiko-ġuridiku u ċioe li tiddeċiedi jekk kienx hemm il-ħtieġa illi l-intimat jimxi skond l-Art. 1357(2) tal-Kap. 16 billi din hija kwistjoni ta' rritwalita' jew eċċezzjoni perentorja tal-forma li trid tiġi deċiża qabel il-mertu.

39. Issa mill-ewwel jidher ċar illi għalkemm l-intimat intavola l-ittra uffiċjali tiegħu kontra r-rikorrenti **qabel** ma skada l-konvenju (ossia fl-aħħar ġurnata ta' Ottubru 2018), madanakollu huwa ntavola l-kontrotalba tiegħu ferm wara l-iskadenza ta' tletin jum mill-aħħar ġurnata ta' Ottubru 2018. Filfatt din ġiet ippreżentata sena wara ossia fl-1 ta' Novembru 2019.

40. Inoltre, kif sew qalu r-rikorrenti, għal xi raġuni jew oħra l-intimat ma segwiex dak li tgħid il-liġi sabiex jinqeda mill-istitut tar-rikonvenzjoni. Skond l-Art. 398(1) u (2) tal-Kap. 12 jingħad illi:

'398(1) Il-konvenut li jkun irid jipproponi r-rikonvenzjoni, għandu jagħmel il-kontro-talba tiegħu fir-risposta bil-miktub għar-rikors ġuramentat jew le.

(2) Il-kontro-talba għandha titressaq wara l-eċċezzjonijiet għat-talba oriġinali li jsiru kif meħtieġ bil-liġi; u l-konvenut għandu, dwar il-kontro-talba jħares, kemm jista' jkun, ir-regoli stabbiliti b'dan il-Kodiċi jew b'xi liġi oħra għall-att proċedurali li bih il-proċedimenti kienu l-ewwel inbdew.'

41. Hekk ukoll fl-iSkeda A Tariffa A tal-Kap. 12, jingħad fl-Art. 3(3) illi:

'3 (3) Kull kontro-talba li jkun hemm f'att tal-proċedura msemmi fis-subparagrafi (1) jew (2) ta' dan il-paragrafu tiġi meqjusa bħala talba ġdida, u d-drittjiet murija fis-subparagrafi (1) u (2) ta' dan il-paragrafu għandhom jitħallsu fuq il-kontro-talba u r-risposta għaliha.'

42. Ħarsa lejn is-suppost kontrotalba tal-intimat turi illi din ġie infilzata fl-att tar-risposta nnifsu **mingħajr ebda distinzjoni ċara bejn ir-risposta u l-kontrotalba**. Filfatt anqas ma jista' jingħad illi r-risposta ġiet iffirmata minn xi avukat peress illi l-firma tal-avukat tidher biss fl-aħħar wara l-paragrafu tal-hekk imsejjħa kontrotalba. Huwa minnu li l-liġi tgħidlek illi l-kontrotalba għandha titressaq wara l-eċċezzjonijiet għat-talba oriġinali iżda dan għandu jsir b'mod ċar u li jiddistingwi bejn il-korp tar-risposta u l-korp tal-azzjoni l-ġdida. Inoltre r-Reġistratur ma żamm u l-intimat ma ħallas l-ebda dritt għall-preżentata tal-kontrotalba.. Għalhekk għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi anke li kieku l-kontrotalba ġie intavolata entro t-terminu previst fl-Art. 1357(2), xi ħaġa li effettivament ma saritx, din xorta waħda kienet titqies proċeduralment monka għar-raġunijiet imsemmija.

43. Il-Qorti tosserva ukoll illi hija tassew ironika illi filwaqt li l-intimat jilmenta illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija monka għaliex ma segwewx id-dettami tal-Art. 1357(2) tal-Kap. 16 jirriżulta illi huwa nnifsu ma segwiex (għal iktar minn raġuni waħda) dak dispost f'tali artikolu.

44. Fi kwalsiasi każ il-Qorti tinnota li fir-rigward tal-pjanti, apparti li ma tressqet l-ebda prova illi n-nuqqas tar-rikorrenti li jgħadduhom lill-intimat ikkawżatlu xi danni, ma jidhirx illi fl-ittra uffiċjali tiegħu tat-30 ta' Ottubru 2018 huwa semma din il-kwistjoni fl-interpellanza tiegħu lir-rikorrenti. Filfatt f'dik l-ittra huwa interpella lir-rikorrenti sabiex jaddivjenu għall-kuntratt finali u sabiex iħallsu d-danni kkawżati bin-nuqqas tagħhom li jagħtuh aċċess għall-fond sabiex ikun jista' jurih lil terzi. Inoltre fir-rigward tal-aċċess imsemmi, għalkemm jirriżulta illi verament r-rikorrenti ma tawx aċċess liberu lill-intimat sabiex juri l-fond lil terzi interessati, ma teżisti l-ebda prova kredibbli ta' xi danni li seta' sofra l-intimat minħabba dan in-nuqqas għajr għal allegazzjoni illi huwa tilef *ħmistax-il elf euro,* xi ħaġa li pero' ma ġiet bl-ebda mod kkorroborata b'xi provi.

45. Peress illi jirriżulta illi l-konvenju mertu ta' din il-kawża skada fl-aħħar ta' Novembru 2018, *ope legis* il-partijiet rrivertew għall-*istatus quo ante.* Peress illi ma tħallas l-ebda depożitu, m'hemm l-ebda ammont li jrid jiġi restitwit lura u peress illi l-ebda parti ma żammet ħaj l-istess konvenju, m'għandhom l-ebda dritt jesiġu r-risarċiment tad-danni minn xulxin.

Deċiżjoni

46. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi:**

  i. **Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti,**

  ii. **Tiċħad il-kontrotalba tal-intimat.**

L-ispejjeż tal-azzjoni tar-rikorrenti għandhom jiġu ssopportati mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż in konnessjoni mal-kontrotalba għandhom jitħallsu mill-intimat.

V.G. Axiak | Y.M. Pace
Maġistrat | Dep. Reġistratur