QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sitta u Għoxrin (26) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 1222/2020FDP

Fl-ismijiet

Ciskje Anthony Zarb (K.I: 589391M)

Vs

Maria Theresa sive Marthese Privitera (K.I: 0463059M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 21 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' konvenju datat il-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena 2019, Maria Theresa sive Marthese Privitera (minn hawn il-quddiem 'MP') għamlet promessa li tbiegħ il-propjeta' numru 11, bl-isem 'Hunter' ta' Triq il-Kbira, Birkirkara, u wegħdet u obbligat ruħha li tassenja u tittrasferixxi b'titolu ta' bejgħ lir-rikorrenti din l-istess propjeta' (kopja tal-konvenju hawn anness u mmarkata bħala* ***'Dok.1')****;*

    2. *Illi permezz ta' dan il-konvenju, ir-rikorrenti wiegħed illi jixtri il-propjeta' numru 11, bl-isem 'Hunter' ta' Triq il-Kbira, Birkirkara, mingħand MP;*

    3. *Illi dan it-trasferiment kellu jsir bil-kundizzjoni illi r-rikorrenti jħallas l-ammont ta' mija u sittin elf ewro (€160,000) lil MP, mil-liem ammont ir-rikorrenti ħallas is-somma ta' sittax il-elf ewro (€16,000) bħala depositu malli ġie ffirmat il-kuntratt (kopja taċ-cheque hawn annessa u mmarkata bħala ('****Dok.2')****;*

4. *Illi dan id-depositu kellu jinżamm minn Nutar Reuben Debono sakemm jiġi ffirmat il-kuntratt finali;*

5. *Illi nhar is-sbatax (17) ta' Ġunju tas-sena 2020, il-partijiet daħlu fi qbil sabiex jestendu dan il-konvenju sal-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena 2020 (Estensjoni hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok.3**'), filwaqt li MP, ikkonfermat li kienet sa dak l-istadju rċeviet l-ammont ta' sitta u sittin elf ewro (€66,000) mingħand ir-rikorrenti bħala pagament akkont tal-prezz finali stipulat fuq il-konvenju, liema ammont jinkludi is-sittax il-elf ewro li r-rikorrenti kien ħallas bħala depositu meta ġie iffirmat il-konvenju nhar il-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena 2019 filwaqt li t-tletin elf ewro (€30,000) l-oħra ġew imħallsa nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru tas-sena 2019, u kontestwalment mal-iffirmar tal-estensjoni tħallsu għoxrin (€20,000) elf oħra (kopji taċ-cheques hawn annessi u mmarkati bħala '**Dok.4**');*

6. *Illi l-estensjoni tal-konvenju skadiet nhar l-(14) t'Awwissu tas-sena 2020 mingħajr ma' ttieħdu l-proċeduri ai termini ta' artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta, bil-konsegwenza li l-konvenju bejn il-parijiet illum huwa skadut;*

7. *Illi r-rikorrenti interpella lil MP diversi drabi sabiex tħallas lura l-ammont ta' sitta u sittin elf ewro (€66,000) rappreżentanti s-somma fl-intier tagħha li kienet tħallset bħala depożitu akkont tal-prezz finali, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 4018/2020 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok.5**') iżda din baqgħet inadempjenti;*

8. *Illi għaldaqstant u in vista tas-suespost kellhom jiġu addottati dawn il-proċeduri sabiex ir-rikorrenti jingħata lura l-flus li ħallas lil MP bħala parti mill-prezz finali sabiex hija tbiegħ u titrasferixxi lilu l-propjeta' numru 11, bl-isem 'Hunter' ta' Triq il-Kbira, Birkirkara, liema bejgħ qatt ma sar;*

Għaldastant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-konvenju u l-estensjoni relatati mal-bejgħ/xiri tal-propjeta' numru 11, bl-isem 'Hunter' ta' Triq il-Kbira, Birkirkara, da parti ta' Maria Theresa sive Marthese Privitera lil Ciskje Anthony Zarb skadew u per konsegwenza m'għadhomx validi;*

2. ***Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-partijiet, senjatament Maria Theresa sive Marthese Privitera u Ciskje Anthony Zarb għandhom jitpoġġew fl-istatus quo ante, senjatament qabel ġew iffirmati l-konvenju u l-*

estensjoni sopraċitati, inkluż u per konsegwenza refużjoni ta' kull depożistu u ħlasijiet li saru da parti ta' Ciskje Anthony Zarb;

3. ***Tillikwida** l-ammont dovut minn Maria Theresa sive Marthese Privitera lil Ciskje Anthony Zarb, flimkien ma' l-interessi dovuti u spejjeż ulterjuri;*

4. ***Tordna** li kull ammont dovut, kif preċedentement illikwidat, għandu jitħallas da parti Maria Theresa sive Marthese Privitera;*

Salv kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportun.

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 4018/2020 u bl-imgħax legali kontra l-intimata, li minn issa qed tiġi inġunta in subizzjoni, kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni intavolat kontestwalment ma' dawn il-proċeduri.

2. Rat illi fl-24 ta' Marzu 2021, l-intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet s-segwenti difiża:

    1. *Illi it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u dan peress li l-attur inganna lill-konvenuta u qarraq biha bil-ħsieb li filwaqt li taha x'tifhem li kien ser jerġa' jiġġedded il-konvenju fuq talba tiegħu stess, kien hu li ma resaqx għall-kuntratt u ħallieh jiskadi u dan bil-ħsieb u sabiex ma jtihiex iċ-ċans li tibgħat l-ittra uffiċjali kontemplata ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-kap 16 tal-Liġijiet ta Malta.*

    Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

    Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.

4. Rat illi fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2023, l-intimata talbet lill-Qorti sabiex tippreżenta eċċezzjoni ulterjuri.

5. Rat illi permezz ta' digriet datat 9 ta' Marzu 2023, il-Qorti awtorizzat il-preżentazzjoni tal-eċċezzjoni ulterjuri.

6. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2023, l-intimata ppreżentat eċċezzjoni ulterjuri.

    2. Illi l-attur ma għandux interess ġuridiku fl-azzjoni odjerna, u b'mod partikolari għar-rigward it-tieni (3) it-tielet (3) u r-raba' (4) talba rikorrenti, stante li huwa ma għadda l-ebda pagamenti lill-esponenti.

Provi

7. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-8 ta' Frar 2021 kontenenti l-affidavit ta' **Ciskje Anthony Zarb** (fol 17-20).

8. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-13 ta' Lulju 2021 kontenenti l-affidavit ta' **Ciskje Anthony Zarb, Francis Zarb u Jonathan Friggieri** (fol 29-35).

9. Semgħet ix-xhieda ta' **Etienne Scicluna**, bħala rappreżentant tar-Reġistratur tal-Qorti, mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 43-46).

10. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Dr Reuben Debono**, mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 47-59).

11. Semgħet ix-xhieda ta' **Joanna Bartolo,** bħala rappreżentanta ta' Bank of Valletta plc, mogħtija fis-16 ta' Marzu 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebita (fol 63-67).

12. Semgħet ix-xhieda tal-intimata **Maria Theresa sive Marthese Privitera**, mogħtija fit-30 ta' Mejju 2022 (fol 69-70 et seq).

13. Rat illi fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjara li m'għandux aktar provi xi jressaq.

14. Rat in-nota ppreżentata mill-intimata fl-1 ta' Diċembru 2022 kontenenti l-affidavit ta' **Maria Theresa sive Marthese Privitera** u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebita (fol 73-82).

15. Semgħet ix-xhieda tar-rikorrenti **Ciskje Anthony Zarb**, mogħtija fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 85-86 et seq).

16. Semgħet ix-xhieda tal-intimata **Maria Theresa sive Marthese Privitera**, mogħtija fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 87-90).

17. Semgħet ix-xhieda ta' **Francis Zarb**, missier ir-rikorrent, mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2023 (fol 94-97 et seq).

18. Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023, l-intimata ddikjarat illi għajr għal domandi għan-nutar m'għandhiex aktar provi xi tressaq.

19. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Reuben Debono**, mogħtija fis-26 ta' Marzu 2024 (fol 99-100 et seq).

20. Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2024 il-kawża marret għas-sottomissjonijiet finali.

21. Rat illi r-rikorrenti fid-9 ta' Mejju 2024 ippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (fol 102-120).

22. Rat illi fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2024 il-kawża marrret għas-sentenza.

Fatti tal-każ

23. Jirriżulta illi l-partijiet kienu daħlu f'konvenju nhar il-5 ta' Marzu 2019 fejn l-intimata wegħdet illi tbiegħ u r-rikorrenti wiegħed illi jixtri d-dar numru 11, bl-isem 'Hunter' fi

Triq il-Kbira, Birkirkara u dan versu l-prezz ta' mija u sittin elf Ewro (Ewro 160,000) (fol 6-7 u fol 57-58).

24. Illi dakinhar tal-konvenju nħareġ ċekk minn missier ir-rikorrenti fl-ammont ta' sittax - il elf (Ewro 16,000) bħala depożitu akkont tal-prezz (fol 8 u fol 51 u fol 65) intestat lill-intimata.

25. Illi skont il-klawżola numru ħdax (11) tal-konvenju l-att finali kellu jiġi ppublikat mhux aktar tard mill-aħħar ta' Marzu 2020.

26. Illi fil-25 ta' Settembru 2019, inħareġ ċekk ieħor minn missier ir-rikorrenti fl-ammont ta' tletin elf (Ewro 30,000) (fol 10 u fol 52 u fol 66) intestat lill-intimata.

27. Illi fis-17 ta' Ġunju 2020, il-partijiet ftehmu sabiex jestendu l-konvenju. Illi dan ġie estiż sal-14 ta' Awwissu 2020 (fol 9 u fol 59). Illi dakinhar inħareġ ċekk ieħor minn missier l-attur fl-ammont ta' għoxrin elf (Ewro 20,000) (fol 11 u fol 53 u fol 67), liema ċekk kien ukoll intestat lill-intimata.

28. Illi kif diġa' ngħad aktar 'il fuq, il-konvenju kien ġie estiż sal-14 ta' Awwissu 2020. Illi sa dakinhar ma sar ebda kuntratt finali u in oltre ħadd mill-partijiet ma' pproċeda ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

29. Illi b'hekk il-konvenju bejn il-partijiet skada.

30. Illi r-rikorrenti jsostni illi huwa ppreżenta kontra l-intimata ittra uffiċjali bin-numru 4018/2020 fejn interpellaha sabiex tħallsu lura l-ammont ta' sitta u sittin elf Ewro (Ewro 66,000), liema somma tirrappreżenta t-tlett depożiti illi kienu saru iżda l-intimata kienet baqgħet inadempjenti.

Ikkunsidrat

31. Jirriżulta mill-premessi u mill-provi prodotti illi r-rikorrenti qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenju u l-estensjoni relatata mal-bejgħ/xiri tad-dar bin-numru 11, bl-isem 'Hunter' fi Triq il-Kbira, Birkirkara skadew u per konsegwenza m'għadhomx validi, tiddikajra u tiddeċiedi illi l-partijiet għandhom jitpoġġew fl-status quo ante, senjatament qabel ma ġew iffirmati l-konvenju u l-estensjoni supraċitati, inkluż u per konsegwenza rifużjoni ta' kull depożitu u ħlasijiet li saru da parti tar-rikorrenti, tillikwida l-ammont dovut mill-intimata lir-rikorrenti, flimkien mal-interessi dovuti u spejjeż ulterjuri u tordna li kull ammont dovut, kif preċedentement likwidat, għandu jitħallas mill-intimata.

32. Jirriżulta illi l-konvenuta eċċepiet illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi l-attur inganna lill-konvenuta u qarraq biha bil-ħsieb li filwaqt li taha x'tifhem li kien ser jerġa' jġedded il-konvenju fuq talba tiegħu stess, kien hu li ma resaqx għall-kuntratt u ħallieh jiskadi u dan bi ħsieb u sabiex ma jtihiex iċ-ċans li tibgħat l-ittra uffiċjali kontemplata ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

33. Jirriżulta illi l-konvenuta ressqet eċċezzjoni ulterjuri fejn qalet illi l-attur m'għandux interess ġuridiku fl-azzjoni odjerna, u b'mod partikolari għar-rigward it-tieni, it-tielet u r-raba' talba rikorrenti stante illi huwa ma għadda l-ebda pagamenti lill-konvenuta.

L-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuta li l-attur m'għandux interess ġuridiku

34. Il-Qorti tqis illi jkun opportun, l-ewwel u qabel kollox, illi tikkunsidra l-eċċezzjoni ulterjuri illi saret fl-aħħar tal-proċeduri, ossija l-eċċezzjoni ulterjuri fejn eċċepiet illi l-attur m'għandux interess ġuridiku stante li l-pagamenti tad-depożitu ma għamilhomx huwa iżda missieru.

35. Il-Qorti, qabel ma tisħarreġ din l-eċċezzjoni sejra sabiex tagħmel referenza għall-ġurisprudenza nostrana dwar l-interess ġuridiku.

36. Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Oliver Grech et vs Charlie Cordina pro et noe***[1], il-Qorti tagħmel referenza għal dak li jgħid il-Mattirolo u tispjega:

> *"Il-Mattirolo ifissier b'mod tassew luċidu x'inhu l-interess ġuridiku li jrid ikun hemm f'kull kawża, bil-mod segwenti:*
>
> *"54. L'azione presuppone il diritto, che essa e' chiamata a tutelare; ma perche' la si eserciti e' mestieri che vi si abbia interesse. Indi' la massima di giurisprudenza tradizionale "l'interesse e' la misura di azione" "point d'interet, point d'action". Il Codice di procedura civile italiano enuncia questo principio, applicandolo sia all'attore che al convenuto: all'articolo 36 (illum art.100 c.p.c.) e' detto che 'per proporre una domanda in giudizio e per contradirre alla medesima, e' necessario avervi interesse'....l'interesse necessario per potere partecipare alla causa in qualita' di attore, di convenuto, o di terzo interveniete – deve essere diretto, legittimo, e attuale.*
>
> *55. E' mestieri dapprima che l'interesse sia diretto, personale, perche' ...niuno e' ammesso a stare in giudizio se non per difesa di un interesse proprio, o di persona che esso legalmente rappresenta.*
>
> *56. L'interese deve in secondo luogo essere legittimo, cioe' confome al diritto di chi sta in causa. L'interesse e' cosa essenzialmente distinta dal diritto, come l'utile e' distinto dal giusto; l'azione compete soltanto a tutula dei diritti, l'interesse e' la molla che la mette in esercizio. Quindi, se l'interesse e' scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibilie; cosi' che, per isituire un giudizio, non basta che un fatto d'altri pregiudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico, danno che non esiste se non e' injuria datum, se cioe' non e' prodotto da chi, esorbitando dalla sfera del diritto proprio,offende un nostro diritto.*
>
> *57. Per ultimo l'interesse deve essere attuale, val quanto dire occorre che esista al momento in cui si propone l'azione. Avvertasi pero' che l'interesse puo' essere attuale, sebbene il diritto a cui si riferisce sia soltanto a termine, od anche solo eventuale; imperocche' anche un diritto eventuale puo' essere leso; e la lesione fa sorgere l'interesse attuale e legittimo ad ottenere al ricognizione del diritto col mezzo di una condanna preventiva, che risolva la contesa presente".*

[1] Deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri)(Sezzjoni Ġenerali) fl-10 ta' Ottubru 2017- Rik. Ġur. Numru 123/2008

Il-liġi proċedurali tagħna ma tipprovdix artikolu speċifiku dwar dan l-interess ġuridiku f'kawża bħal ma tagħmel dik taljana. Imma kif kellhom okkażjoni jgħidu l-Qrati tagħna:

"Fu nondimeno ritenuto nella patria giurisprudenza, malgrado il difetto di una preciza disposizione della legge in materia,e come corollario di queste due disposizioni (ss. 256 u 960) che base e misura di ogni azione giudiziario e' l'interesse in chi la istituisce e in chi la contesta; perche' se l'interesse e' una condizione sine qua non per il semplice intervento o per l'appello, e' tale con maggior ragione per poter iniziare un giudizio".

Infatti teżisti ġurisprudenza konstanti tal-Qrati tagħna dwar l-elementi tal-interess ġuridiku meħtieġa f'kull kawża. Hekk insibu jingħad illi:

"In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura tal-azzjoni (vol.XXVII.ii.608); u r-rekwiżit tal-interess hu ndispensabbli għall-proponibbilita' ta' domandi fi kwalunkwe sede ta' ġurisidizzjoni kontenzjuża (vol.XXVII.i.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (vol.XXIX.i.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (vol.XXX.i.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu nteress jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal minn jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta. U l-interess irid ikun ġia twieled u jrid ikun attwali, biex jiġġustifika l-azzjoni (vol.XXXIII.i.108; vol.XXXVII.i.57; XXXVII.ii.608). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha, jiġifieri hemm bżonn illi d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (vol.XXVIII.ii.317)."

37. Fil-każ odjern, huwa evidenti li d-dubju dwar l-interess ġuridiku tar-rikorrenti qam minħabba l-fatt illi d-depożiti illi saru lill-intimata ma kinux inħarġu mir-rikorrenti iżda minn missieru.

Ikkunsidrat

38. Illi l-ewwel u qabel kollox, irid jiġi stabbilit jekk l-interess tal-attur fil-kawża in deżamina hux wieħed <u>dirett u personali</u>.

39. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-konvenju datat 5 ta' Marzu 2019 kif ukoll għall-estensjoni ta' dan il-konvenju illi saret fis-17 ta' Ġunju 2020. Illi huwa ċar u manifest illi kien proprju l-attur li kien daħal f'dan il-konvenju u konsegwentament għamel ukoll l-estensjoni tiegħu. Illi kif isemmi fl-affidavit tiegħu l-istess attur:

"Il-konvenju qiegħed f'ismi biss għaliex xtaqt li kemm il-post ta' ommi u dak ta' Marthese ikunu t-tnejn li huma f'ismi. Meta nfurmajt lil missieri li kont interessat li nixtri l-post ta' Marthese sabiex nifdih ma' dak ta' ommi huwa qalli li lest jagħtini l-flus kollha meħtieġa biex jinxtara l-post. Huwa qalli li dawn il-flus kien ser jagħtihomli bħala donazzjoni u li ma jkolli l-ebda obbligu li nagħihomlu lura" (fol 18 u fol 30).

40. Illi mill-provi prodotti jidher ċar illi n-negozju kien qed isir bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Dan tikkonfermah l-intimata stess fix-xhieda tagħha fejn tgħid illi:

"Dr Matthew Paris :
Ara inti dħalt f'negozju ma' Ciskje Zarb biex tbiegħlu l-propjeta … sa hemm hekk naqblu.

Ix-Xhud :
Ehe"

(fol 69).

41. Illi fl-affidavit tagħha l-intimata, filwaqt illi tispjega illi ċ-ċekkijiet inħarġu minn missier ir-rikorrenti, ttenni illi:

"Illi jiena nhar il-5 ta' Marzu 2019, iffirmajt konvenju ma' Ciskje Anthony Zarb, sabiex inbih lilu fil-fond u ċioe' d-dar bl-arja tagħha bin-numru 11, qabel 6, bl-isem ta' Hunter, Main Street, Birkirkara. Illi l-prezz li fthemna kien ta' € 160,000" (fol 74).

42. Illi fix-xhieda tal-konvenuta fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2023, l-istess intimata tikkonferma li l-uniku negozju li għamlet kien mar-rikorrenti:

"Dr Matthew Paris :
Għadna kif għamilna referenza … mhux ha noqgħod nurihomlok għal tliet (3) pagamenti illi inti rċevejt. L-ewwel ħaġa tikkonferma li dawk il-pagamenti inti rċevejthom?

Ix-Xhud :
Dik ġa għidtha iva.

Dr Matthew Paris :
Irċevejthom. Tajjeb. U inti apparti dan il-konvenju u l-estensjonijiet kollha li kellna … li għamilt mas-Ciskje, inti kellek xi kuntratti oħrajn jew xi negozji oħrajn mas-sinjuri Zarb? Ma' Frank Zarb b'mod partikolari?

Ix-Xhud :
Le"

(fol 87).

43. In-Nutar Reuben Debono fix-xhieda tiegħu jikkonferma illi l-firem huma tal-partijiet u li kienu ffirmaw quddiemu:

"Il-Qorti :
Il-Qorti tifhem imma li hawn hekk għandi żewġ (2) firem. Iż-żewġ firem huma taż-żewġ partijiet …

Ix-Xhud :
Tal-partijiet. Yes … yes … u ffirmaw quddiemi. Nikkonferma dejjem"

(fol 50 et seq).

44. Illi b'hekk il-Qorti tosserva illi l-ewwel element li l-interess ġuridiku għandu jkun dirett u personali ġie sodisfatt.

Ikkunsidrat

45. It-tieni element tal-interess ġuridiku huwa li dan irid ikun wieħed leġittimu.

46. Permezz tal-kawża odjerna, r-rikorrenti qiegħed jitlob ir-rifużjoni tad-depożiti li ngħataw lill-intimata in konnessjoni mal-konvenju konkluż u ffirmat bejn il-partijiet.

47. Illi ġjaladarba, permezz tal-proċedura odjerna, għandna talba għar-rifużjoni minħabba konvenju li skada, l-Qorti tqis illi dan it-tieni element ġie sodisfatt ukoll.

Ikkunsidrat

48. It-tielet element huwa li l-interess irid ikun wieħed attwali.

49. Fil-mument li ġiet ippreżentata l-kawża, l-attur kien qed jallega illi hija dovuta lilu s-somma mogħtija bħala depożiti lill-intimata in segwitu għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, liema konvenju skada. Għaldaqstant, tissussisti l-attwalita' tat-talba rikjesta minn dan it-tielet element.

50. Illi l-Qorti tqis illi ġjaladarba jeżistu l-elementi kollha rikjesti mid-duttrina u mill-ġurisprudenza sabiex jiġi affermat l-interess ġuridiku tar-rikorrenti fil-kawża promossa minnu, l-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-konvenuta.

51. Għaldaqstant, il-Qorti sejra issa tidħol u tistħarreġ il-mertu tal-każ.

Meritu tal-każ

52. Jirriżulta illi l-pern tal-kwistjoni hija msejsa fuq il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet nhar il-5 ta' Marzu 2019 u partikolarment fuq id-depożiti mogħtija mir-rikorrenti lill-konvenuta.

53. Illi kif diġa' ngħad aktar 'il fuq, l-azzjoni rikorrenti hija bbażata fuq il-fatt illi la darba l-konvenju skada, l-intimata għandha tirrifondi lura l-flus illi hija rċieviet bħala depożiti għaliex il-partijiet għandhom jitpoġġew fl-*istatus quo ante*.

54. Fl-ewwel lok, il-Qorti sejra tevalwa jekk il-konvenju konkluż bejn il-partijiet għandux jiġi meqjus illi skada jew le.

55. Illi l-konvenju bejn il-partijiet sar fil-5 ta' Marzu 2019 fejn fih kien ġie stipulat illi l-att finali għandu jiġi ppublikat mhux aktar tard mill-aħħar ta' Marzu 2020.

56. Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-partijiet iffirmaw estensjoni fis-17 ta' Ġunju 2020. Din l-estensjoni kienet ġiet iffirmata dak iż-żmien minħabba l-fatt illi f'pajjiżna konna għaddejjin mill-Pandemija tal-COVID-19 u b'hekk kienu ġew promulgati diversi avviżi

legali li permezz tagħhom kien hemm is-sospensjoni ta' ħinijiet legali rigward konvenji, u kwistjonijiet notarili oħrajn.

57. Illi permezz ta' din l-estensjoni, ġie miftiehem illi:

"Il-partijiet qegħdin ukoll jaqblu li jestendu l-imsemmi konvenju tal-proprjeta' surreferita bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet sal-14/8/2020" (fol 9 u fol 59).

58. Illi fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti jispjega illi:

"Lejn iż-żmien għeluq l-estensjoni, qatt ma sar qbil fuq arranġament biex nidħlu għall-kuntratt finali. Għaldaqstant, il-konvenju waqa', ladarba ma dħalniex f'arranġament ieħor biex inġedduh" (fol 20).

59. Illi fix-xhieda tiegħu n-Nutar Reuben Debono jgħid illi:

"Ix-Xhud :
U meta resqet id-data ta' Awwissu, erġajt avżajt lil partijiet jekk hemmx intenzjoni li nippubblika dan il-kuntratt. Jiena ovvjament kelli r-riċerki kollha lesti ... il-file lest kemm nippubblika.

Dr Matthew Paris :
Ok.

Ix-Xhud :
Avżajt lil partijiet bil-konsegwenzi li nħallu konvenju jiskadi u in fatti avżajt lil partijiet biex ikellmu lill-avukati rispettivi tagħhom ukoll ... drajt u nħobb nagħmilha biex dak li jkun ħa parir mill-avukat tiegħu. Ovvjament min jitlobni parir intihulu wkoll pero nippreferi ngħaddieh għand l-avukat tiegħu ovvjament ... u bgħatt lill-partijiet għand l-avukati rispettivi. Emm ... il-feel li kelli jiena mill-partijiet illi xtaqu jħalluh jaqa' prattikament dan il-konvenju u lili ma kkuntattjani ħadd la biex nagħmel estenzjoni u lanqas biex nippubblika. Anke wara diversi tentattivi. Iġifieri prattikament waqa' l-konvenju u daqs hekk".

(fol 49 et seq-50).

60. Il-Qorti tinnota illi mill-provi prodotti, jidher ċar illi wara l-estenjoni li kienet saret fis-17 ta' Ġunju 2020 li biha l-konvenju kien ġie estiż sal-14 ta' Awwissu 2020, ma kienet saret l-ebda estensjoni oħra bejn il-partijiet u lanqas qatt ma ġew ippreżentati mill-partijiet atti ġudizzjarji ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

61. Illi mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Reġistratur tal-Qorti, Etienne Scicluna, ġie kkonfermat illi r-rikorrenti fil-konfront tal-intimata kien ippreżenta ittra uffiċjali bin-numru 4018/2020 fil-25 ta' Novembru 2020, liema ittra uffiċjali kienet diretta għar-rifużjoni tad-depożiti u ċertament mhux l-ittra uffiċjali kkontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16. L-istess xhud jikkonferma wkoll illi l-intimata kienet ippreżentat biss risposta fl-atti tal-Ittra Uffiċjali 4018/2020 datata 7 ta' Diċembru 2020 (fol 46) :

"Dr Matthew Paris :

Apparti dik ir-risposta għal li jista' jkun ma telgħalekx informazzjoni dwar jekk ġietx intavolata xi ittra uffiċjali oħra da parte ta' Marthese Privitera fil-konfront?

Ix-Xhud :
Le ma telgħetlix ... fil-fatt għax għamilthom inversi wkoll jien meta ċċekkjajt u ma telgħetlix.

Dr Matthew Paris :
Ok."

(fol 43 et seq)

62. Illi mix-xhieda tal-intimata jiġi kkonfermat illi hija wkoll ma kinitx intavolat proċedura ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili:

"Dr Matthew Paris :
Jien just kemm nikkonferma ... eventwalment dan il-bejgħ ma sarx ...

Ix-Xhud :
Hekk hu.

Dr Matthew Paris :
Inti ftaħt xi kawża? Għamilt xi proċeduri biex inti tkompli dan il-konvenju jew biex dan il-bejgħ isir?

Ix-Xhud :
Suppost l-avukat li kelli qabel kellu jieħu ħsieb hu. Ngħidlek il-verita' ma niftakarx għax għadda ż-żmien u ma niftakarx. Imma naf li kien qalli ... intuh erbgħa u għoxrin (24) siegħa ... l-ultimatum imbagħad x'għamel ... għax suppost ... naf li tajtu biex jiftaħ il-kawża, elf u tmien mija (1,800) flus. Daqshekk naf.

Dr Matthew Paris :
Mela apparti dawn il-proċeduri li għandna hawn hekk aħna llum ... għandek xi proċeduri oħrajn relatati ma' dan il-bejgħ ... ma' dan il-konvenju?

Ix-Xhud :
X'iġifieri ma fhimtekx?

Il-Qorti :
Għandek xi kawża oħra fuq dan il-konvenju Sinjura fil-Qorti?

Ix-Xhud :
Le ... le ...

Il-Qorti :
Dil-kawża biss.

Ix-Xhud :

Din biss għandi. Din biss."

(fol 70-70 et seq)

63. Illi b'hekk huwa ċar u manifest illi, ġjaladarba ebda mill-partijiet ma ffirmaw estensjoni oħra wara dik tas-17 ta' Ġunju 2020 u ġjaladarba ebda mill-partijiet ma intavolaw proċeduri ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, illi l-konvenju viġenti bejniethom kien skada.

Ikkunsidrat

64. Ladarba ġie stabbilit illi l-konvenju skada, l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistabbilixxi jekk l-intimata għandhiex tiġi ordnata tħallas lura s-somma li hija rċeviet bħala depożiti.

65. Illi għandu jiġi rilevat illi ċ-ċekkijiet li kienu ġew maħruġa minn missier ir-rikorrenti, Francis Zarb, kienu indirizzati u pagabbli lill-konvenuta. Illi mill-provi prodotti, ġie affermat illi kienu saru tlett depożiti: Wieħed fis-somma ta' sittax -il elf (Ewro 16,000) bħala depożitu akkont tal-prezz, liema somma ngħatat lill-konvenuta dakinhar tal-konvenju, ċekk ieħor datat 25 ta' Settembru 2019 fis-somma ta' tletin elf Ewro (Ewro 30,000) u ċekk ieħor dakinhar tal-estensjoni datat 17 ta' Ġunju 2020 fis-somma ta' għoxrin elf Ewro (Ewro 20,000).

66. Fl-affidavit tiegħu l-attur jispjega illi:

> *"Meta dħalna fil-konvenju ħallast 10% mill-prezz finali, iġifieri sittax-il elf Ewro (€16,000). Dawn il-flus imħallsa bħala depożitu żammhom in-Nutar li għamel il-konvenju, ċioe' Reuben Debono. Sussegwentament, in-Nutar Debono infurmani li kien ser jgħaddi dan id-depożitu lil Marthese ...... f'Settembru tas-sena 2019, ħallasniha s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) ...... Mal-iffirmar tal-estensjoni ħallast lil Marthese s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€ 20,000) bħala parti mill-prezz finali"* (fol 19).

67. Dan jikkonfermah ukoll Francis Zarb fl-affidavit tiegħu a fol 33, kif ukoll fix-xhieda tiegħu mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2023.

> *"Ix-Xhud:*
> *Tajjeb all right? Mela jiena ħriġt il- flus b'donation għat-tifel ovvjament fuq il-post ta' Marthese Privitera.*
>
> *Dr. Matthew Paris:*
> *Meta tgħid dawn il-flus però għal liema flus qed tirreferi?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *L-ewwel darba li ħriġna cheque tal-konvenju.*
>
> *Il-Qorti:*
> *Is-Sittax il-elf*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Is-sittax il-elf u imbagħad;*

Il-Qorti:
U t-tieni cheque ta' tletin elf.

Ix-Xhud:
Le imbagħad ġiex ċekkijiet oġra, ħriġna totali ta' sixty six thousand.

Il-Qorti:
All right. Iġifieri jiena, f dal paragrafu t-tlett ċekkijiet li nħarġu hawn sittax il-elf, tletin elf u għoxrin elf;

Ix-Xhud:
Eżattament

Il-Qorti:
Dawk kollha ħriġthom int.

Ix-Xhud:
Ħriġthom jiena f'isem it-tifel, tajthomlu donation."

(fol 94 et seq-95)

68. Referenza ser issir issa għax-xhieda tar-rappreżentanta tal-Bank of Valletta Plc, Joanna Bartolo fejn fix-xhieda tagħha mogħtija fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2022 hija tispjega:

"Ix-Xhud :
Iva mela mill-kopji li urieni l-avukat emm … l-account number huwa kont li jgħajjat lil Francis Zarb ID: 209172 M, Current Account, Account number : 400 2132 8459. It-tlett (3) ċekkijiet in kwistjoni … hemm cheque number 5184 …

Dr Matthew Paris :
Iċ-ċekkijiet ħarġu kollha mill-istess account?

Ix-Xhud :
Yes … cheque number 5184, cheque number 5190 u cheque number 9501. Issa wieħed wieħed ic-cheque number 5184 li kien maħruġ fil-5 ta' Marzu 2019, pagabbli lil Maria Teresa Privitera, il-5184 ġie depositat f'kont f'isem … joint account … hemm eżenzjoni fuq terzi jekk jogħġbok Sur Imħallef?

Il-Qorti :
Iva għandek eżenzjoni da parte tal-Qorti wkoll.

Ix-Xhud :
Grazzi. Mela ġie depositat f'account number 400 2249 3969 liema kont jgħajjat lil Maria Theresa Privitera u lil Pietro Antonio Paolo Privitera. Emm … dak ġie depositat fis-16 ta' Mejju ta' 2019.

Il-Qorti :
Ok ħa ttihomli?

Ix-Xhud :
Ħa ntihomlok kollha f'daqqa … għandi tlett ċekkijiet għax qegħdin staplejati. Cheque number 5190 li kien maħruġ mill-istess kont fil-25 ta' Settembru 2019 … l-ammont ta' tletin elf (30,000) euro pagabbli lil Maria Teresa Privitera, ġie depositat f'kont f'isem Maria Teresa Privitera, account number 400 2589 9162 fil-25 ta' Settembru 2019. Cheque number 9501 maħruġ mill-istess kont f'isem Francis Zarb, fis-17 ta' Ġunju 2020 fl-ammont ta' għoxrin elf (20,000) euro pagabbli lil Maria Teresa Privitera u ġie depositat fil-kont ta' Maria Teresa Privitera ID 463059 … l-istess bħal ta' qablu l-account number l-stess 400 2589 9162 fit-22 ta' Ġunju 2020. Għandi kopja tat-tlett (3) ċekkijiet …"

(fol 63 et seq – 64).

69. L-intimata stess tikkonferma illi hija rċeviet tlett pagamenti, tlett ċekkijiet li b'kollox jammontaw għal sitta u sittin elf Ewro (Ewro 66,000). Fix-xhieda tagħha mogħtija fit-30 ta' Mejju 2022 il-konvenuta tafferma illi:

"Dr Matthew Paris :
Ara inti dħalt f'negozju ma' Ciskje Zarb biex tbiegħlu l-propjeta' … sa hemm hekk naqblu.

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Matthew Paris :
Issa sabiex isir dan, huwa tak numru ta' pagamenti.

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Matthew Paris :
Spezzettati fuq numru ta' … ta' ċekkijiet …

Ix-Xhud :
Ehe hemm sittax (16), tletin (30) …

Dr Matthew Paris :
L-ammont globali kemm kien?

Ix-Xhud :
Sixty six (66) …

Dr Matthew Paris :
Sixty six thousand (66,000) …

Il-Qorti :
Mela sittax (16) … tletin (30) …

Ix-Xhud :
Tletin (30) u għoxrin (20) …

Il-Qorti :
Iġifieri sittax il-elf (16,000), tletin elf (30,000) u għoxrin elf (20,000) …

Ix-Xhud :
Ehe.

Il-Qorti :
Iġifieri inti rċevejt sitta u sittin elf (66,000) mingħandu?

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Matthew Paris :
U kif irċevejthom dawn il-pagamenti … kif saru?

Ix-Xhud :
Fi tlett (3) darbiet.

Dr Matthew Paris :
Kif? Tahomlok cash? Tak cheque?

Ix-Xhud :
Le ċekkijiet.

Dr Matthew Paris :
Ċekkijiet tajjeb. Dawn iċ-ċekkijiet inti eventwalment sarrafthom? Il-flus waslu għandek?

Ix-Xhud :
Għamilthom il-bank, sarrafthom biex nixtri fejn qiegħda noqgħod issa …

Il-Qorti :
Jiena għandi tlett kopji ta' ċekkijiet li ġew ippreżentati l-aħħar darba mir-rappreżentant tal-bank li jidhru li t-tlieta li huma huma msarrfa.

Dr Matthew Paris :
Jien just kemm nikkonferma … eventwalment dan il-bejgħ ma sarx …

Ix-Xhud :
Hekk hu"

(fol 69-70)

70. Illi in oltre, l-intimata terġa' tikkonfermah fix-xhieda tagħha mogħtija fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2023 fejn hija terġa ttenni illi:

"Dr Matthew Paris :
Ħa niġu għas-sixty six thousand (66,000) illi inti rċevejt. Inti diġà għidtilna li dawk il-flus inti irċevejthom.

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Matthew Paris :
U jekk fhimt sew u kkonfermalna inti illi l-proprjeta' għand is-sur Zarb m'għaddietx.

Ix-Xhud :
Heqq ... mhux hekk hu.

Dr Matthew Paris :
Illum inti qed tippretendi illi dawk is-sitta u sittin elf (66,000) ... sixty six thousand (66,000) jibqgħu għandek u ma tirrifondihomx?

Ix-Xhud :
Le imma skużi ...

Dr Matthew Paris :
Le irrispondi d-domanda tiegħi ...

Ix-Xhud :
Hekk suppost hux ... għax meta inti ma xtrajtx xi ħaġa suppost titlef kollox aħna nafu.

Dr Matthew Paris :
Iġifieri inti li inti qed tippretendi illi s-sitta u sittin (66) ... is-sixty six thousand (66,000) li kull darba qed insemmihom dawn l-ammonti iżżommhom inti mingħajr ma tħallashom lura?

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Matthew Paris :
Hekk qed tippretendi?

Ix-Xhud :
Ehe u żgur.

Il-Qorti
Imbagħad l-aspett legali ...

Dr Matthew Paris :
Imma qed nipprova nifhem għax jiena s' issa għadni ma fhimtx x' kienet ix-xewqa tagħha għax fir-risposta tagħha ma tgħidhiex. Hemm erba' verżjonijiet sewwa u kull ma rrid nidentifika hija llum il-pretensjoni tagħha x'inhi.

Ix-Xhud :

Issa sorry … nista' ngħid ħaġa jien … taf kemm ġiebni f'hassle … għax jiena xtrajt in-naħa l-oħra … kelli l-konvenju u kellni … u issa dejn għandi … irrid inħallas id-dejn".

(fol 89-90).

71. Illi l-ammont ta' sitta u sittin elf Ewro (Ewro 66,000) ġew mgħoddija lill-konvenuta tiġi kkonfermata wkoll min-Nutar Reuben Debono. Huwa jispjega illi:

"Dr Matthew Paris :
Mill-istess partijiet. Ħa niġu għall-flus illi inti irċevejt … fakkarna ftit il-flus kont irċevejthom inti u daħlu fil-clients' account tiegħek jew x'kien ġara?

Ix-Xhud :
Le l-flus ... it-tliet (3) ċekkijiet inħarġu direttament fuq il-venditriċi jiġifieri dawn issarrfu direttament mill-venditrici.

Il-Qorti:
Meta ngħidu tliet (3) ċekkijiet jiġifieri għandi ċekk ta' sittax il-elf (16,000), ċekk ta' tletin elf (30,000) …

Ix-Xhud :
Ehe … u ċekk ta' għoxrin (20) …

Il-Qorti :
U ċekk ta' għoxrin elf (20,000) issa d-domanda li ħa jagħmillek id-dottore imma ħa nagħmilha jien … mela dawn iċ-ċekkijiet min ħariġhom ?

Ix-Xhud :
Mela dawn iċ-ċekkijiet ħariġhom missier il-kompratur …

Il-Qorti :
All right"

(fol 100)

72. Barra mix-xhieda u mill-affidavits ppreżentati fil-kawża, l-Qorti ser tagħmel ukoll referenza għal dak miktub iswed fuq abjad fl-estensjoni stess. Illi f'dan id-dokument hemm imniżżel illi:

"Il-partijiet qegħdin jiddikjaraw illi l-Venditriċi diġa' rċeviet qabel illum l-ammont ta' € 46,000 bħala pagament akkont tal-prezz. Illum, il-Venditriċi tiddikjara li qiegħda tirċievi mingħand il-Kumpratur l-ammont addizzjonali ta' €20,000)" (fol 9 u 59).

Ikkunsidrat

73. Illi l-Qorti tirrileva illi mill-provi prodotti jirriżulta ċarament illi l-intimata rċeviet is-somma ta' sitta u sittin elf Ewro (Ewro 66,000) relatati mal-bejgħ/xiri tal-fond 11,

‘Hunter’, Triq il-Kbira, Birkirkara permezz ta’ tlett ċekkijiet, liema ċekkijiet kienu ġew imsarrfa mill-istess intimata.

74. Referenza ser issir issa għal ġurisprudenza nostrana. Fil-kawża fl-ismijiet ***Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghio et***[2], il-Qorti ttenni kif ġej:

“Mill-kumpless ta’ provi prodotti hu ovvju li t-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti u l-konvenuti għandhom jiġu kundannati jirrifondu l-ammont ta’ tmint’elef liri maltin (Lm8000) lill-atturi. Jirriżulta mill-konvenju in kwestjoni li dak li tħallas mill-atturi lill-konvenuti kien bħala depositu akkont tal-prezz u ma tħallasx bħala kapparra. Stante li l-att definittiv ta’ kompra-vendita’ ma ġie qatt pubblikat, konsegwentement l-atturi għandhom id-dritt li l-istess ammont jiġi lilhom rifuż. Il-konvenuti setgħu aġixxew skond il-liġi biex iġiegħlu lill-atturi jersqu għall-att definittiv ta’ bejgħ. Ex admissis il-konvenuti naqsu li jgħamlu l-tiegħu kollha li trid il-liġi f’dan ir-rigward u għalhekk jiġi li l-konvenuti għażlu li ma jipproċedux kontra l-atturi sabiex dawn jiġu kundannati jersqu għall-att definittiv. Il-konvenuti llimitaw ruħhom li jinterpellaw uffijalment lill-atturi pero’ naqsu li jaġixxu b’ċitazzjoni kontra l-atturi tiegħu dan il-għan kif trid il-liġi;

.....

Skond il-ġurisprudenza jekk ma jsirux il-tiegħu kollha li trid il-liġi, cioe’ l-att ġudizzjarju u ċ-ċitazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jerġgħu lura tiegħu posizzjoni tagħhom kif kienet qabel ma tiegħu ffirmat l-istess konvenju”.

75. F’sentenza oħra fl-ismijiet ***Eighty Two Company Limited et vs Carmelo Stivala Group Limited***[3], il-Qorti tagħmel referenza għal ġurisprudenza fuq dan il-punt:

“Sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` April 2004 fil-tiegħu Portelli vs Cassola :

“Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta` interpellazzjoni uffiċjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att. Ma nġiebet l-ebda prova li saret ittra uffiċjali tiegħu din u allura meta tirrikorri ċirkostanza tiegħu din meta jagħlaq iż-żmien u ebda waħda mill-partijiet ma tkun ħadet il-passi meħtieġa biex iġġiegħel lill-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u kollox jerġa` għall-istatus quo ante. Ara deċiżjonijiet fl-ismijiet: Loreto Abela v. Teresa Spiteri, Appell Ċivili 30 ta` Otturbu 1989; Pauline Manche` vs Joseph Farrugia et., Appell 6 ta` Ottubru 1999, fost bosta oħrajn”.

76. Referenza ser issir għal sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Joseph Zammit noe vs Tarcisio Galea Properties Limited***[4] fejn il-Qorti tgħid illi:

[2] Deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta’ Frar 2004 - Ċitaz. Numru: 1043/1997/1
[3] Deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta’ Lulju 2020 - Rik. Numru: 572/2019
[4] Deċiża fit-18 ta’ Ġunju 2024 - Appell Numru: 669/2017/1

> *"Għaldaqstant, din il-Qorti ma tifhimx b'liema mod ieħor kellha tindirizza l-kwistjoni l-Ewwel Qorti. Tassew li l-konvenju skada u li għaddew ammont ta' snin, iżda l-azzjoni, 'fis-sempliċita tagħha', tinbet minn konvenju li skada u frott dan il-partijiet għandhom imorru lura għas-sitwazzjoni li kellhom qabel. Issa tassew, bejn il-partijiet ma għaddiex l-ammont ta' tnax-il elf u ħames mitt Lira Maltin, madankollu dan kien il-valur li ftehmu fuqu l-partijiet u la l-appartament in kwistjoni ma ġiex trasferit, mela jrid jgħaddi dan il-valur għand l-attur".*

77. Ikkunsidrat il-fatti kollha kif fuq esposti kif ukoll ikkunsidrat il-ġurisprudenza fuq ċitata, il-Qorti tqis illi ġjaladarba l-konvenju skada u l-fond proprjeta' tal-intimata qatt ma ġie trasferit lill-attur, allura l-intimata għandha tirrifondi lura s-somma illi hija rċeviet lura lir-rikorrenti. Illi dan għandu jsir irrispettivament jekk il-flus li nħarġu u li ngħataw lill-konvenuta kinux tal-attur jew le. Kif stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana, la darba konvenju tilef l-effikaċja tiegħu, l-partijiet jerġgħu mmorru lura għall-*istatus quo ante*. B'hekk il-flus mogħtija lill-konvenuta għall-bejgħ/xiri tal-fond *de quo* ma jistgħux jinżammu mill-intimata u għalhekk hija għandha troddhom lura lill-attur.

KONKLUŻJONI

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata;

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-konvenju u l-estensjoni relatati mal-bejgħ/xiri tad-dar bin-numru 11, bl-isem 'Hunter' fi Triq il-Kbira, Birkirkara, magħmula mill-partijiet Maria Theresa sive Marthese Privitera u Ciskje Anthony Zarb skada u per konsegwenza m'għadux validu;

Tilqa' t-tieni talba illi l-partijiet, senjatament Maria Theresa sive Marthese Privitera u Ciskje Anthony Zarb għandhom jitpoġġew fl-status quo ante, senjatament qabel ma ġew iffirmati l-konvenju u l-estensjoni supraċitati, inkluż u per konsegwenza rifużjoni ta' kull depożitu u ħlasijiet li saru da parti tar-rikorrenti;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-ammont dovut mill-intimata lir-rikorrenti fis-somma ta' sitta u sittin elf Ewro (Ewro 66,000);

Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-interessi mid-data tal-ittra uffiċjali bin-numru 4018/2020 sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni, inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 4018/2020, kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1805/2020 ikunu kollha a karigu tal-intimata.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur