FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Settembru 2024

Rikors numru 39/2021

Mary Anne Mallia (K.I. 431837M)
Carmelo Mallia (K.I.490739M)
Pauline Sultana (K.I. 323443M)
Alfred Mallia (K.I. 449946M)
Mary Doris Camilleri (K.I. 927849M)
Annunziata known as Nancy Buttigieg (K.I. 293854M)
Saviour Mallia (K.I. 85057M)

vs.

Alexandra Bondi Raine (K.I. 416598M)
Oliver John Henry Raine (K.I. 173344A).

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tal-atturi ippreżentat fit-18 ta' Jannar 2021, permezz ta' liema talbu hekk:

Illi jgħidu għalhekk l-atturi għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli qorti:

i) Tiddikjara illi l-bejgħ tal-propjetà numru 10 bl-isem ta' Fiorella fi Triq il-Kbira, Ħal-Lija ma jistax isir minħabba raġunijiet imputabbli lill-konvenuti.

ii) Tiddikjara konsegwentement illi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju tat-18 ta’ Ġunju 2019, kif estiż, l-atturi għandhom id-dritt jitħallsu somma ta €46,600 rappreżentanti d-depożitu tal-prezz tal-propjetà in kwistjoni, u dan apparti mis-somma ta' €10,000 ġà mħallsa lill-atturi mill-konvenuti u dan a tenur tal-estensjoni datata 2 ta' Lulju 2020, liema somma ta' €10,000 ġiet hekk imħallsa mill-konvenuti lill-esponenti biex tingħata l-istess estensjoni;

iii) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi s-somma ta' €46,600.

iv) Tiddikjara konsegwentement illi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-estensjoni tal-konvenju datata 2 ta' Lulju 2020 (Dokument C anness) il-konvenuti m'għandhomx id-dritt li jiġu rifużi is-somma ta' €10,000 rappreżentanti is-somma li tħallset mill-istess konvenuti li l-atturi.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 18 ta’ Diċembru 2020 kontra l-konvenuti li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ta’ l-konvenuti ippreżentata fil-5 Marzu 2021, permezz ta’ liema opponew għat-talbiet għar-raġunijiet li (in suċċint) huma:

   a. Li l-konvenuti ma kisbux il-finanzjament meħtieġ biex isir l-akkwist prospettat fil-konvenju u fit-tiġdid tiegħu;
   b. Għalkemm il-konvenju oriġinali kien jinkorpora fih wegħda ta’ bejgħ u xiri, fil-ftehim tal-15 ta’ Jannar 2020 ġiet imġedda biss il-wegħda tal-bejgħ;
   c. It-talbiet attriċi ma kienux konformi mal-ħlas ta’ depożitu f’każ ta’ konvenju li ma jissarrafx fil-bejgħ tal-istabbli pattwit;
   d. Ried jiġi aċċertat li l-konvenju u l-kitbiet bejn il-partijiet kienu ġew debitament reġistrati.

3. Rat li permezz ta' rikors tal-11 ta' April 2023, l-atturi infurmawhom li waħda mill-atturi Mary Anne Mallia mietet fil-mori ta' dan il-każ, għalhekk talbu t-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuni tal-esponenti hawn fuq imsemmija ħalli jkomplu l-kawża minflok Mary Anne Mallia, permezz ta’ digriet tat-13 ta’ April 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, laqgħet it-talba f'dan ir-rigward (fol 90).

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fid-9 ta' Novembru 2023.

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ippreżentata fis-16 ta' Jannar 2024.

6. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti processwali.

7. Semghet it-trattazzjoni fil-11 ta' April 2024.

8. Rat li fil-verbal tal-11 ta' April 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

9. Il-fatti tal-każ, fil-qosor huma li permezz tal-konvenju tat-18 ta' Ġunju 2019, Dok A fol 5 *et sequitur*, l-konvenuti wegħdu u obbligaw ruħhom li jixtru l-propjeta numru 10 l-isem 'Fiorella' fi Triq il-Kbira, Ħal-Lija tale quale, kif deskritta fl-imsemmi konvenju. F'dan il-konvenju, tħallas depożitu akkont tal-prezz (u mhux bħala kapparra) fl-ammont ta' €46,600, liema depożitu ġie depożitat mill-konvenuti man-nutar Luke Caruana. Sussegwentement saret skrittura oħra fil-15 ta' Jannar 2020 Dok B fol 8. Fit-2 ta' Lulju 2020, saret skrittura oħra Dok C fol 9. Kopja iffirmata ta' din l-iskrittura tat-2 ta' Lulju 2020, tinsab esebita fol 99 tal-proċess. Filwaqt li l-atturi jikkontendu li dawn l-iskritturi tal-15 ta' Jannar 2020 u t-2 ta' Lulju 2020 huma estensjonijiet tal-konvenju oriġinali, l-konvenuti jikkontendu li dawn kienu estensjoni tal-obbligu tal-vendituri li jbiegħu iżda mhux ukoll tal-konvenuti li jixtru l-fond de quo.

10. Il-konvenju tat-18 ta' Gunju 2019, kien sar bil-kundizzjoni stipulata fil-klawsola 13 tal-konvenju li l-obbligazzjoni tax-xerrejja li jidhru għall-kuntratt ta' bejgħ kienet soġġetta li jottjenu faċilità bankarja mill-bank. Mill-provi jirriżulta li għalkemm għall-bidu l-HSBC Bank Malta plc kien ħareġ sanction letter fejn aċċetta li jikkonċedi dan is-self, f'Diċembru 2020 din il-faċilità bankarja ġiet irtirata wara ittra magħmula mill-konvenuti konsegwenti dak li huma tennew li kienu bidliet fiċ-ċirkostanzi tagħhom. Konsegwentement, l-konvenuti baqgħu ma resqux ghall-att finali tal-bejgħ. Ġie mistqarr ukoll li fil-mori ta' din il-proċedura l-atturi biegħu l-imsemmi fond numru 10 bl-isem 'Fiorella' fi Triq il-Kbira Ħal Lija lil terzi persuni.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

11. Il-pern ta' din il-kawża huwa dwar l-ammont ta’ sitta u erbgħin elf euro (€46,600) li tħallas bħala depożitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju tat-18 ta’ Ġunju 2019 (Dok A fol 15) kif ukoll dwar l-ammont ta' €10,000 li tħallsu fuq l-iskrittura datata 2 ta' Lulju 2020 (Dok C, fol 9).

12. Permezz tal-ewwel talba, l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-bejgħ tal-fond numru 10 bl-isem ‘Fiorella’ fi Triq il-Kbira Ħal-Lija, ma jistax isir minħabba raġunijiet imputabbli lill-konvenuti. Konsegwentement qed jitolbu li jiġu awtorizzati jżommu l-ammont ta' depożitu ta’ €46,600, kif ukoll ammont ta' €10,000 hawn fuq imsemmija. L-atturi mhumiex jipproċedu sabiex il-konvenuti jaddivjenu għall-kuntratt ta' bejgħ iżda biex jirritjenu l-ammont tad-depożitu ta’ €46,600 kif ukoll ammont addizzjonali ta' €10,000, diġà mħallas a tenur tal-estensjoni tal-imsemmi konvenju.

13. Min-naħa l-oħra, l-konvenuti, opponew għat-talbiet billi sostnew li t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda għaliex il-konvenuti ma kisbux il-finanzjament meħtieġ sabiex isir l-akkwist tal-proprjetà indikat fl-imsemmi konvenju, u din il-kondizzjoni ta' finanzjament dipendenti fuq l-approvazzjoni ta' self bankarju, kienet indikata u iffirmata minn partijiet. Inoltre, ġie sostnut ukoll li l-wegħda ta' bejgħ skadiet u spiċċat fit-18 ta' Jannar 2020, f'għeluq żmien ta' seba' xhur maħsub għall-validità tal-wegħdiet reċiproċi ta' bejgħ u xiri fil-konvenju tat-18 ta’ Ġunju 2019, peress li bill-ftehim ta’ tigdid tal-15 ta’ Jannar 2020, ġiet imġedda biss il-wegħda tal-bejgħ.

Ikkunsidrat

14. Qabel xejn sejra tiġi mistħarġa r-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuti. Fiha l-konvenuti stiedu lil Qorti biex tara li jiġi aċċertat li l-kitbiet kollha li kienu saru bejn il-kontendenti ġew debitament reġistrati skont il-Liġi u fiż-żmien imħolli għal daqshekk. In-niggieża f’din l-eċċezzjoni hija fejn iżidu li “f’kaz li le – illi l-kitbiet kollha, jew dawk mhux korrettement registrati skont il-Ligix (sic!) ma ghandhomx jorbtu lil konvenuti”.

15. L-atturi isejsu t-talbiet tagħhom in bażi għal dak stipulat fil-konvenju oriġinali u l-estensjonijiet tiegħu. M’hemmx dubju li dak il-ftehim oriġinali milħuq fit-18 ta’ Ġunju 2019 kien wegħda ta’ bejgħ u xiri tal-fond imsemmi fl-istess konvenju skont il-kondizzjonijiet hemmhekk pattwiti.

16. B’din l-eċċezzjoni, l-konvenuti stiednu lill-atturi sabiex iresqu l-aħjar prova li dak il-konvenju u l-iskritturi sussegwenti kienu debitament reġistrati. Din l-eċċezzjoni allura għandha fil-fokus tagħha l-ħtieġa tal-attur li meta azzjona lill-konvenut huwa jressaq l-aħjar prova li l-bażi legali li fuqha l-azzjoni attriċi tkun bażata - f’dan il-każ, il-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu – kienu jirrispettaw il-vot tal-Liġi li tirregola l-validita tagħhom, u konsegwentement l-enforazbilita tagħhom. Din l-eċċezzjoni allura donnha tittenta tixħet il-piż fuq l-atturi li juru li l-bażi ta’ dak li qegħdin jippretendu kienet tinsab fis-sod.

17. Il-Qorti teħtieġ li tiddeċiedi l-kawża fil-parametri tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet sollevati nonche fuq l-evidenza li jresqu l-partijiet. Il-ħtieġa li l-partijiet – attur u konvenut – iresqu l-aħjar prova li jkunu kapaċi li jresqu hija ħtieġa intrinseka f’kull proċess ġudizzjarju in kwantu l-Qorti tistenna li l-partijiet iresqu l-aħjar u l-aqwa prova li huma raġonevolment jistgħu jresqu fiċ-ċirkostanzi tal-każ. U minn din ir-regola titnissel il-preżunzjoni li l-partijiet ma jkollhomx evidenza aħjar minn dik li jkunu resqu fil-Qorti. Biss jekk dik l-evidenza mresqa ma tirriżultax li tkun l-aħjar evidenza li l-parti kellha, dik il-parti ma tistax tistenna lill-Qorti li taċċettaha b’għajnejha magħluqa. Jekk il-Qorti jkun jidhrilha jew jirriżultalha li fiċ-ċirkostanzi tal-każ dik il-parti partikolari setgħa kellha għad-disposizzjoni tagħha prova aħjar minn dik li tkun produċiet u li dik il-prova ma tkunx inġiebet minn dik il-parti – għalkemm setgħet legalment u raġonevolment tinġieb – dik l-istess Qorti mhix marbuta li tistrieħ fuq dik il-prova li ma tkunx l-aħjar prova fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

18. Inoltre, għalkemm il-Qorti tista’ tiddeċiedi li ma taċċettax ċerta evidenza li ma jkunx jidhrilha li hija ammissibbli jew rilevanti jew li tkun superfluwa, bħala regola mhux kompitu tal-Qorti li toqgħod tiggwida lill-partijiet x’evidenza jipproduċu in sostenn tat-teżijiet rispettivi tagħhom. Hija responsabbilita tal-partijiet rispettivi li jaraw li jresqu l-aħjar prova possibbli. Imbagħad jekk ma jresqux dik l-aħjar prova li kienet disponibbli għalihom fiċ-ċirkostanzi tal-każ, huma l-partijiet li jridu jġorru l-konsegwenzi tad-deċiżjonijiet tagħhom.

19. Fil-każ ta’ provi dokumentrarji, bħala regola u salvi eċċezzjonijiet imsemmija espressament mill-Liġi nnifisha, huwa fejn ma jkunx iżjed possibbli li jitressaq id-dokument oriġinali nnifsu - bħal fejn dak id-dokument ikun ġie meqrud jew inkun intilef mingħajr ma jkun jista’ jinstab wara li jsiru l-isforzi possibbli biex jiġi rintraċċat - li l-

Qorti tkun tista' imbagħad tistrieħ fuq provi oħra li ma jkunux dak id-dokument oriġinali bħala l-aħjar prova.

20. L-iskop wara dawn ir-regoli proċedurali huwa li l-Ġustizzja ssir bl-aħjar mod possibbli. Allura mhux biżżejjed li persuna tallega l-eżistenza ta' fatt, jew saħansitra tippreżumi l-eżistenza ta' fatt, anke jekk jiġi assunt li dak il-fatt jista' jkun fatt magħruf. Fil-proċedura ġudizzjarja ċivili, daqskemm dik penali, huwa meħtieġ li jiġu prodotti provi sodisfaċenti biżżejjed li juru u jattestaw għall-eżistenza u l-veraċita ta' dak il-fatt allegat.

21. Il-Qorti ma tistax tassumi l-eżistenza ta' fatt, anke jekk l-eżistenza ta' dak il-fatt jista' jkun li jidher ovvju għal xi wħud. Min jallega l-eżistenza ta' fatt għandu d-dmir li jipprova l-eżistenza ta' dak il-fatt bl-aħjar prova disponibbli għalih. U dan huwa dmir inkombenti l-kontendenti fi proċeduri ġudizzjarji u mhux biss l-attur.

22. Jekk attur jippremetti l-eżistenza ta' fatt, jinkombi fuq l-attur li jressaq l-aħjar prova dwar l-eżistenza ta' dak il-fatt li jkun allegat minnu. L-attur għandu dmir proċedurali intrinseku fl-azzjoni magħmula minnu li qabel xejn, juri bi provi ammissibbli u rilevanti (u li jkunu l-aħjar provi) l-eżistenza ta' dak il-fatt minnu allegat ossija tal-bażi legali u fattwali li fuqu dak il-fatt imbagħad ikun jistrieħ. Dan jassigura li l-Ġustizzja tkun qegħda ssir u tidher li ssir sewwa.

23. F'dan ir-rigward allura tassumi importanza n-natura tal-evidenza li tkun disponibbli għall-partijiet biex jippruvaw it-teżijiet rispettivi tagħhom. Il-partijiet huma meħtieġa li jresqu evidenza primarja biex isostnu t-teżijiet tagħhom. In-natura tal-evidenza primarja timplika li ma jkunx hemm evidenza aħjar minnha x'tista' titressaq. L-evidenza primarja hija l-għola forma ta' evidenza in kwantu twassal l-għola livell ta' kunfidenza f'min ikun irid jiġġudika l-fatt. L-evidenza primarja tikkontrasta dik sekondarja, in kwantu din tal-aħħar tippreżumi l-eżistenza ta' evidenza li tkun kwalitativament aħjar minnha u li tkun disponibbli fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Huwa allura fejn ma jkunx possibbli li titressaq evidenza primarja li l-Qorti tkun tista', fiċ-ċirkostanzi kongruwi, taċċetta evidenza sekondarja. Fl-istess eżempju msemmi iżjed il-fuq, allura meta l-kwistjoni tkun titratta l-eżistenza ta' dokument, bħala regola, l-evidenza primarja tkun tikkonsisti fil-produzzjoni ta' dak id-dokument fl-oriġinal, u mhux sempliċiment ta' kopja tiegħu. Il-kopja tkun merament evidenza sekondarja ta' dak id-dokument u dment li dak id-dokument oriġinali jkun għadu jeżisti u produċibbli bi prova, il-parti li tallega l-eżistenza

ta’ dak id-dokument hija mistennija li tressaq bi prova l-oriġinal ta’ dak id-dokument u mhux merament kopja tiegħu. Il-produzzjoni tal-kopja ta’ dak id-dokument titqies li jkollha valur probatorju insuffiċjenti, u għalhekk skartabbli minn min ikun irid jiġġudika l-fatt.

24. Dan il-prinċipju huwa fundamentali fis-sistema proċedurali Malti in kwantu l-piż tal-prova jistrieħ fuq min jagħmel l-allegazzjoni. Kif ingħad dan japplika kemm għall-attur daqskemm għall-konvenut. Il-partijiet iridu jissostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom fl-azzjoni jew fl-eċċezzjonijiet bl-aħjar prova possibbli. Fin-nuqqas tal-produzzjoni ta’ din l-aħjar prova, il-Qorti tista’ tiskarta dik l-evidenza li ma tkunx tissodisfa dak il-grad.

25. F’dan il-każ, l-atturi hemżu l-kopji tal-iskritturi privati kollha li (suppost) ġew iffirmati bejniethom. Ebda oriġinal ma ġie eżebit. Il-kopji eżebiti huma fotokopji mhux awtentikati. Irriżulta li d-dokument Ċ a fol 9, li kien ukoll kopja stampata, mhux awtentikata u l-anqas iffirmata bejn il-partijiet ma kienx jikkorrispondi f’ parti mill-kontenut tiegħu ma dik l-iskrittura li effettivament ġiet iffirmata bejn il-partijiet. Fil-fatt dan ġie pruvat mix-xiehda tal-konvenuta Bondi, fejn ġie muri li dik il-kopja a fol 9 ma kienetx taqbel mal-iskrittura li kienet iffirmata bejn il-partijiet u li ġiet eżebita mill-konvenuta a fol 99 u markata dok AB1. Issa dan fil-fatt ġie mistqarr ukoll mill-konvenuta mhux daqstant fl-eċċezzjonijiet tagħha daqskemm fl-affidavit tagħha.

26. U hawn allura jerġgħu jassumu importanza dawk il-prinċipji imsemmija iżjed il-fuq fis-sens illi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża fil-parametri tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet sollevati nonche fuq l-evidenza li jresqu l-partijiet.

27. Huwa minnu li meta intavolaw ir-rikors ġuramentat, l-atturi hemżu l-kopji tal-iskritturi privati (suppost) iffirmati bejniethom, u fl-istess waqt l-istess atturi naqsu li jippreżentaw evidenza li kienet turi wkoll li dawk id-dokumenti kienu ġew debitament reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana.

28. Huwa minnu wkoll li l-Kap 16 u l-Kap 364 tal-Liġijiet ta’ Malta, jeħtieġu rispettivament u *ad validitatem*, li:

(a) wegħda ta’ bejgħ u xiri li kienet magħmula bil-miktub;[1]

---

[1] L-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili jgħid:

(1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b’att pubbliku jewb’kitba privata, taħt piena ta’ nullità –

(b) u li din il-kitba u l-estensjonijiet li segwewha kienu ġew debitament reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana.[2]

(a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta'akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beniimmobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni;

[2] Ara l-artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid:

(6) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta'bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kulldritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunxingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fihdawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviżgħandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorjaekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollhatitħallas skont l-artikoli 32 u 40:...

Ara wkoll ir-regolament 10 tal-Liġi Sussidjarja 364.06 li jgħid:

10.(1) Il-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fuq wegħda ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandu jagħti l-avviż imsemmi fl-artikolu 3(6) tal-Att, u għandu għal dan il-għan iqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti l-imsemmi avviż, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika:

Iżda fejn in-nutar jew avukat huwa mqabbad sabiex iħallas it-taxxa provviżorja, jekk din hija dovuta, il-persuna li qed tirċievi għandha tipprovdi lin-nutar jew avukat bil-fondi neċessarji sabiex titħallas it-taxxa provviżorja:

Iżda wkoll m'għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta' taxxa provviżorja meta l-persuna li tkun qed titrasferixxi tkun l-Awtorità tad-Djar jew il-Gvern ta' Malta jew meta l-persuna litkun qed takkwista tkun il-Korporazzjoni tal-Ilma jew l-Awtorità tal-Artijiet jew l-Awtorità tad-Djar.

(2) L-avviż għandu jsir permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment u l-pagament relattiv tat-taxxa provviżorja għandu jsir fi żmien għaxart (10) ijiem mid-data meta tingħata l-approvazzjoni mill-Uffiċċju tal-Kummissarju jew wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment, skont liema data sseħħ l-aħħar:

Iżda fejn l-avviż ta' wegħda ta' bejgħ jew trasferiment jew l-avviż dwar estensjoni msemmi fis-subregolament (5) ma jistax isir mill-web portal minħabba problema teknika li tirriżulta mill-portal 364.0611innifsu, u din il-problema teknika tiġi rikonoxxuta mill-Kummissarju,l-avviż għandu jingħata fi żmien tlett (3) ijiem tax-xogħol minn meta l-problema teknika tiġi solvuta, sakemm ma jkunx hemm forma oħra ta' notifikazzjoni li tiġi aċċettata u rikonoxxuta mill-Kummissarju.

(3) Il-Kummissarju m'għandux jaċċetta l-pagament tat-taxxa provviżorja relattiva, jekk din hija dovuta, qabel l-imsemmi avviż jiġi sottomess skont is-subregolament (2). Fil-każ ta' notifika ta' wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment fejn l-ebda taxxa provviżorja ma tkun dovuta, in-notifika tkun saret fiż-żmien preskritt jekk sottomissjoni korretta tkun saret fiż-żmien preskritt, minkejja li l-avviż ma jkunx għadu ġie approvat mill-Kummissarju. Fil-każ ta' notifika ta' wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment fejn hija dovuta t-taxxa provviżorja, in-notifika tkun saret fiż-żmien preskritt jekk in-notifika u l-ħlas it-tnejn isiru fiż-żminijiet preskritti, minkejja li l-irċevuta ma tkunx għadha nħarġet mill-Kummissarju.

(4) Il-Kummissarju m'għandux jaċċetta l-avviż jekk ma jkunx sottomess fl-Uffiċċju tal-Kummissarju fi żmien wieħed ugħoxrin (21) jum wara li tkun saret il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha:

Iżda meta l-aħħar jum li fih ikun irid jingħata dak l-avviż jaħbat is-Sibt jew fi btala pubblika kif stabbilit fl-Att dwar il-FestiNazzjonali u Btajjel Pubbliċi oħra, dak il-jum jitqies li jaħbat fl-ewwel jum tax-xogħol, li ma jkunx is-Sibt, li jiġi wara dak is-Sibt jew btala pubblika.

(5) Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt realifuqha għandha wkoll tiġi notifikata lill-Kummissarju mill-persuna l iqed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fi żmien wieħed ugħoxrin (21) jum wara d-data tal-estensjoni permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, u l-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi għandha tqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti avviż tal-imsemmija estensjoni, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika.

(6) Il-ħlas tat-taxxa provviżorja relatata mal-wegħda ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew xi dritt realifuqha għandu jitnaqqas mit-taxxa dovuta skont l-artikolu 32 u 40 tal-Att:

29. B’din l-eċċezzjoni, il-konvenuti kienu qegħdin iħeġġu lil Qorti biex taċċerta li l-kitbiet kollha li kienu saru bejn il-kontendenti ġew debitament reġistrati skont il-Liġi u fiż-żmien imħolli għal daqshekk peress li “f’kaz li le – illi l-kitbiet kollha, jew dawk mhux korrettement registrati skont il-Ligix (sic!) ma ghandhomx jorbtu lil konvenuti”.

30. Din hija eċċezzjoni artikolata ad arte. Filwaqt li formulata bħala stedina lil Qorti tagħmel aċċertament probatorju, fl-istess waqt ma tattakkax l-awtentiċita tad-dokumenti mresqa mill-atturi daqskemm tonqos milli espliċitament tattakka l-konvenju u l-estensjonijiet sussegwenti direttament.

31. Il-Qorti mhix qegħda hemm biex tagħmel sajda għall-evidenza. L-anqas ma qegħda hemm biex tipprova tiddeżumi eċċezzjonijiet jew tissupplimenta oħrajn. F’dan il-każ, l-iskop tar-raba’ eċċezzjoni huwa li impliċitament jattakka l-validita tal-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu. Din hija kwistjoni determinanti u mhix inċidentali. Jekk konvenut iħoss li l-bażi tal-azzjoni legali magħmula kontrih tistrieħ fuq dokumenti nulli, il-konvenut huwa mistenni li jressaq dak l-argument għall-iskrutinju tal-Qorti, u jissostanzja l-istess bl-aħjar prova disponibbli għalih. Irid jaffronta l-argument direttament u mhux merament b’mod indirett.

32. F’dan il-każ, il-konvenuti naqsu milli jresqu xi eċċezzjoni espliċita li fiha jattakkaw il-validita tal-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu. Dan sar kemm għax jafu li kieku għamlu hekk kien ikun

---

Iżda kull obbligazzjoni sabiex tiġi mehmuża rċevuta tal-ħlas provviżorju mas-sussegwenti kuntratt nutarili ta’ bejgħ jew trasferiment ta’ proprjetà immobbli jew kull dritt reali fuqha hija meqjusa bħala mhux iktar applikabbli u li qatt ma kienet applikabbli fil-każijiet kollha ta’ notifiki ta’ wegħdiet ta’ bejgħ jew wegħdiet ta’trasferiment magħmulin permezz tal-web portal stabbilit.
(7) Il-Kummissarju għandu d-dritt jitlob informazzjoni addizzjonali jew li jinġiebu dokumenti ta’ sostenn kif jidhirlu li jista’jkun meħtieġ minn żmien għal żmien.
(8) Talbiet għal ħlas lura ta’ taxxa mħallsa provviżorjament skont l-artikolu 3(6) tal-Att għandhom isiru bil-miktub mill-persuna liqed tirċievi jew ir-rappreżentant tagħha, u dawn ma jkunux ikkunsidrati mill-Kummissarju kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li dikil-wegħda ta’ bejgħ jew wegħda ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli jew ta’ xi dritt reali fuqha tkun skadiet jew li ż-żewġ partijiet ikunu rrexxinduha.
(9) M’għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta’ taxxa provviżorja f’każ ta’ obbligazzjoni unilaterali ta’ trasferimentta’ proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha, b’mod komuni magħrufa bħala "a right of first refusal", jew f’każ ta’ dritt ta’ tiġdid ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja: Iżda jekk il-partijiet jidħlu f’wegħda ta’ bejgħ jew wegħda ta’ trasferiment tal-imsemmija proprjetà immobbli, jew xi drittreali fuqha, in-notifika skont l-Artikolu 3(6) tal-Att hija meħtieġa għall-validità tagħha.
(10) Id-dispożizzjonijiet ta’ din ir-regola għandhom japplikaw mill-1 ta’ Jannar, 2019.

Ara wkoll f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta nhar il-5 ta’ Lulju 2022 fl-ismijiet **Western Company Limited vs. Salvu Pisani et**.

jinkombi fuqhom li jippruvaw dan sal-grad rikjest mill-Liġi kif ukoll għaliex huma wkoll straħu fuq dawk l-istess dokumenti matul iż-żmien li dak il-konvenju u l-estensjonijiet kienu fis-seħħ. Fil-fatt ma ġiex muri mill-konvenuti li huma kienu għamlu xi azzjoni ġudizzjarja separata dwar il-validita ta' dak il-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu. L-anqas ma ġiet proposta xi forma ta' kontro-talba f'dan il-każ.

33. Kif intqal, l-anqas ma l-konvenuti kkontestaw l-awtentiċita tal-konvenju u l-iskritturi l-oħra anzi straħu fuqhom għajr għall-aħħar estensjoni li wrew li dik eżebita ma kienetx dik iffirmata bejn il-partijiet.

34. Jekk il-konvenuti kienu konvinti li l-konvenju u/jew l-estensjonijiet ma kienux validi u enforzabbli setgħu jagħmlu l-eċċezzjoni appożita jew l-azzjoni ġudizzjarja relattiva. Dan ma għamluhx. Il-fatt li l-allegazzjoni tal-invalidita tal-konvenju u tal-estensjonijiet kienet impliċita fir-raba' eċċezzjoni, din ma kienetx tisposta l-oneru tal-prova fuq l-atturi in omaġġ għall-massima *reus in excipiendo fit actor*. Jekk huma kellhom dubju dwar jekk il-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu kienux reġistrati, kien jispetta lilhom li jġibu prova diretta u primarja li turi li dan il-konvenju u jew l-estensjonijiet ma kienux ġew reġistrati u mhux jitfgħu eċċezzjoni t'aċċertament probatorju fuq l-atturi, meta l-aċċertament probatorju fuq dik it-tip t'eċċezzjoni, anke jekk proposta impliċitament, kienet tistrieħ fuqhom.

35. Ir-raġuni hija li f'dawn il-każijiet topera l-presunzjoni ġenerali favur il-validita tal-kuntratti – inkluż allura kuntratt preliminari bħal konvenju u l-estensjonijiet tiegħu – sakemm dik il-presunzjoni ma tiġix imwaqqa' bi provi kuntrarji. Din il-presunzjoni ġenerali tistrieħ fuq il-prinċipju *pacta sunt servanda*. Peress li mhix presunzjoni assoluta, din tista' tiġi attakkata minn min ikollu interess. Wara kollox, kif igħid l-artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili, dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt. Dan ukoll isegwi l-insenjament tar-Ricci meta jgħid li l-effett ta' presunzjoni simili hija li tqis dik il-ħaġa presunta bħala ħaġa pruvata sakemm ma jiġix muri l-kuntrarju. Dik il-parti allura li tkun qegħda – direttament jew indirettament topponi dik il-presunzjoni ma tistax tillimita ruħha li tasserixxi l-kuntrarju jew saħansitra tqajjem dubju dwar il-fatt preżunt u tħalliha hekk. Għall-kuntrarju

trid taffronta dik il-presunzjoni direttament u teqridha billi tressaq provi ċari u li ma jħallux dubju.[3]

36. F'dan il-każ il-konvenuti ma għamlux eċċezzjoni speċifika u l-anqas resqu xi prova in sostenn għal dak li premettew; anzi donnhom ittantaw li jispostjaw dak l-oneru fuq l-atturi. Jekk il-konvenuti kellhom xi dubju dwar ir-reġistrazzjoni tal-konvenju u l-estensjonijiet kellhom iressqu dawk il-provi li kienu jħossu meħtieġa in sostenn għad-dubju li esprimew. Kellhom kull opportunita li jresqu l-prova dwar ir-reġistrazzjoni jew in-nuqqas tagħha billi jipproduċu lin-Nutar li rrediġa l-konvenju u l-estensjonijiet daqskemm setgħu iħarku wkoll lir-rappreżentanti tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana. Dan ma għamluhx.

37. Apparti minn hekk, l-evidenza ċirkostanzjali f'dan il-każ turi li l-konvenuti straħu fuq dan il-konvenju u l-estensjonijiet tant li huma ħalsu somom inġenti ta' flus, u insistew ukoll fuq l-estensjonijiet tal-konvenju sakemm setgħu. Dan ukoll allura juri li fiż-żmien rilevanti għal dan il-każ, il-konvenuti stess kienu qegħdin jaġixxu in bażi għall-presunzjoni ġenerali tal-validita tal-konvenju u l-estensjonijiet iffirmati minnhom.

B'hekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda u b'hekk sejrin ikomplu jiġu trattati l-kumplament tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet rispettivi.

Ikkunsidrat:

It-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet

38. Huwa minnu li l-wegħda tal-bejgħ u l-wegħda tax-xiri huma wegħdiet separati u distinti, li jistgħu isiru flimkien daqskemm separatament.

39. Iżda f'dan il-każ, il-partijiet qablu li l-konvenju u l-estensjonijiet jiġu miktuba bl-Ingliż. Il-partijiet, f'diversi okkażjonijiet, irreferew għal dan il-ftehim milħuq bejniethom bħala "promise of sale". Dak huwa **t-titolu** li huma attribwew għall-ftehim milħuq bejniethom. Meta rriferew għall-"promise of sale" huma ma kienux qegħdin

[3] Francesco Ricci, **Delle Prove**, UTET, 1891, §34, paġni 52 sa 53.

sempliċiment jirreferu biss għall-obbligazzjonijiet assunti mill-atturi li jbiegħu il-fond de quo, iżda kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim bilaterali li huma kienu daħlu fih fit-18 ta' Ġunju 2018. Li kieku l-ftehim bejniethom kien sar bil-Malti, il-partijiet kienu, probabbilment, jirreferu għalih bħala il-"konvenju".

40. F'dan il-każ il-konvenju li kien sar bejn il-partijiet fit-18 ta' Ġunju 2018 kien ftehim preliminari bilaterali li kien jinkludi fih kemm il-wegħda tal-bejgħ kif ukoll il-wegħda tax-xiri. Dan jirriżulta b'mod ċar mill-parti operattiva tal-istess ftehim fejn jingħad:

> By virtue of this private writing, the Vendors promise and bind themselves to sell and transfer in favour of the Purchasers, who promise bind themselves to accept, purchase and acquire the immovable property hereunder described, mainly:

41. Iżjed tard fuq l-istess ftehim, fejn allura l-partijiet jittrattaw il-kundizzjonijiet speċifiċi ta' dan il-konvenju, fix-*chapeau* għall-istess kundizzjonijiet huma jirreferu għal dan il-ftehim b'dan il-mod:

> This **promise of sale**is being made and accepted, under the folliwng terms and conditions: [4]

42. Kjarament, għalkemm sitt paragrafi iżjed il-fuq il-partijiet kienu stipulaw ftehim bilaterali b'obbligazzjonijiet reċiproċi ta' wegħda ta' bejgħ u wegħda ta' xiri, hawnhekk, ftit iżjed l-isfel, il-partijiet jirreferu għal dan l-istess ftehim bħala "This promise of sale". Ma jirreferux għalih bħala "this promise of sale and purchase" jew bi kliem simili.

43. L-istess jirrikorri fil-kundizzjonijiet numru 9 u 10.

44. F'dan is-sens allura din il-Qorti tqis li fejn fil-ftehim sussegwenti il-partijiet għamlu riferenza għal "this promise of sale", huma kienu qegħdin jagħmlu riferenza għall-konvenju iffirmat fit-18 ta' Ġunju 2019, ossija dak **il-ftehim bilaterali preliminari** li huma kienu qablu dwaru li minnu tnislu kemm l-obbligazzjoni tal-bejgħ daqstant kemm l-obbligazzjoni tax-xiri.

45. Għalhekk, bis-saħħa tal-ftehim tal-15 ta' Jannar 2020 u dak tat-2 ta' Lulju 2020, ġew imġeddin iż-żewġ wegħdiet, kemm dik tax-xiri kif ukoll dik tal-bejgħ, skont kif stipulat fil-konvenju oriġinali, li l-partijiet ripetutament irreferew għalih bħala l-"promise of sale".

---

[4] Enfażi miżjuda.

46. Kemm l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik li jġeddu kemm il-wegħda tal-bejgħ kif ukoll il-wegħda tax-xiri toħroġ ukoll fil-fatt li l-atturi komplew iġeddu l-effetti ta' dan il-konvenju anke fejn allura setgħu jaraw li l-konvenuti setgħa beda jkollhom xi diffikultajiet biex jaslu għall-kuntratt tal-bejgħ filwaqt li l-konvenuti baqgħu jersqu għall-estensjonijiet u jagħmlu wkoll tibdiliet mhux daqstant fuq is-sustanza tal-ftehim daqskemm ma modalitajiet differenti kif dan setgħa jitwettaq.

47. Fil-fatt il-konvenuti kienu tant konvinti li kienu marbuta fuq il-konvenju u l-estensjonijiet li huma mhux talli aċċettaw it-tiġdid għal darba iżda wkoll għal darbtejn. Apparti minn hekk, b'dan l-argument tal-konvenuti mressaq fit-tieni eċċezzjoni, jekk fuq il-ftehim preliminari kienu l-atturi biss marbuta li jbiegħu, kif jistgħu l-istess konvenuti jiġġustifikaw li kienu kuntenti jħallsu għaxart elef euro (€10,000) oħra - lil hinn mid-depożitu mħallas minnhom akkont tal-prezz - meta skont dan l-argument tagħhom allura ma kienux marbuta bil-wegħda li jixtru. Li kieku ma kinux iqisu lilhom infushom marbuta bil-wegħda tax-xiri, għaliex ħalsu dawk l-€10,000 extra biex jiġġedded konvenju fejn, skont dan l-argument tagħhom, huma ma kienux iżjed vinkolati.

48. Fil-fehma tal-Qorti dan juri wkoll li t-tifsira mogħtija mill-partijiet lil frażi "promise of sale" kienet dik imsemmija iżjed il-fuq u mhux dik mogħtija mill-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom. Kien għalhekk li l-atturi ma proċedewx ġudizjalment qabel. U kien għalhekk ukoll li l-konvenuti baqgħu jidhru fuq l-estensjonijiet tal-konvenju.

Dawn ir-raġunijiet iwasslu lil din il-Qorti tikkonkludi li din it-tieni eċċezzjoni għandha għalhekk tiġi miċħuda.

49. Il-meritu tat-tielet eċċezzjoni trid tiġi moqrija fl-isfond ta' kif kien milħuq il-ftehim preliminari bejn il-partijiet kif ukoll dak li segwewh. L-atturi proċedew bl-azzjoni tagħhom in bażi għall-ftehim kif milħuq u skont it-termini ta' dak li l-partijiet qablu fuqu.

50. Għalkemm huwa minnu li hemm ġurisprudenza li tiddelinea kif talbiet ġudizzjarji fuq konvenju għandhom isiru, wieħed ma jistax joftom dawn it-talbiet mill-kuntest partikolari tal-ftehim preliminari li jkun milħuq bejn il-partijiet.

51. F'dan il-każ, il-ftehim milħuq bejn il-partijiet kien tali li l-atturi ma kienux obbligati bilfors li jazzjonaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-bejgħ tal-fond. Il-partijiet qablu li l-atturi setgħu jagħżlu li minflok, jazzjonaw lill-konvenuti għar-ritenzjoni tad-depożitu biss. Skont il-ftehim milħuq, fil-każ fejn il-Kompraturi kienu jispiċċaw ma jersqux fuq il-kuntratt tal-bejgħ mingħajr ma jkollhom raġuni valida fil-Liġi, l-Vendituri irriżervaw id-dritt eżerċitabbli minnhom b'deċiżjoni unilaterali, u fid-diskrezzjoni sħiħa assoluta tagħhom li **minflok** jinsistu mal-konvenuti biex dawn jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ, l-atturi setgħu iżommu d-depożitu mħallas lilhom akkont tal-prezz bħala danni prelikwidati indisputabbli u insindakabbli.

52. L-atturi straħu fuq il-fatt, mhux kontestat, li l-konvenuti naqsu milli jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-proprjeta fiż-żmien maqbul bejniethom. Il-konvenuti ma jikkontestawx dan, għalkemm isostnu li għamlu dan għal raġuni valida. L-atturi jqisu li n-nuqqas tal-konvenuti li jersqu għall-kuntratt fiż-żmien stipulat, u mingħajr raġuni valida fil-Liġi, kien jagħtihom id-dritt li jazjonawhom sabiex jaddivjenu għall-kuntratt jew għar-ritenzjoni tad-depożitu/i mħallas jew imħallsin. Bl-azzjoni tagħhom l-atturi hekk qegħdin jagħmlu.

Din it-tielet eċċezzjoni għalhekk għandha wkoll tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

53. Jifdal l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, fejn dawn essenzjalment isostnu li t-talbiet attriċi kellhom ukoll jiġu miċħuda minħabba li ma kisbux il-finanzjament minn bank. Huma jistrieħu fuq il-kundizzjoni marbuta mal-ħtieġa miktuba fil-konvenju oriġinali fejn il-konvenuti intrabtu li jottjenu self bankarju biex jiffinanzjaw dan ix-xiri, fejn fil-klawsola 13 tal-imsemmi konvenju ingħad hekk:

> The obligation of the Purchasers to appear in the final deed of sale is subject to them obtaining a bank loan from a Bank which is legally authorised to carry on the business of banking in Malta to be used to partly settle the purchase price/or to complete the said property. Should such a sanction letter or loan not be granted to the Purchasers they shall have the right to terminate this agreement and have the deposit which is being paid by them refunded. In this regard, the Purchasers undertake to apply for a loan as soon as possible and shall pursue its successful outcome with all due diligence and good faith. Provided further that the Purchaser's right to terminate this agrement for the reason mentioned in this clause shall be valid for 10 weeks from today's date, that is the 27th August 2019. A written communication (including through email) by the Purchasers' to the

> hereunder signed Notary and to the Vendors, informing them of the refusal of the said loan facilites shall suffice for the purpose of this clause.

54. Sussegwentement, fl-ewwel estensjoni tal-15 ta' Jannar 2020 kien ġie wkoll miktub illi:

> However the parties clarify that the final deed of sale shall remain subject to the approval and issuance of a bank loan in favour of the Purchaser.

55. In bażi għal dan il-ftehim milħuq fuq din l-ewwel estensjoni, il-konvenuti tennew li l-konvenju oriġinali kien baqa' suġġett għall-approvazzjoni u l-ħruġ ta' self bankarju a favur tax-Xerrejja – essenzjalment anke jekk din l-estensjoni kienet saret wara s-27 t'Awissu 2019 ossija d-data li oriġinarjament kienu qablu fuqha bħala l-massimu sa meta l-konvenuti setgħu jinvokaw favur tagħhom id-dritt li jistrieħu fuq il-klawżola li l-konvenju kien suġġett li jottjenu self bankarju.

56. Il-konvenuti fil-fatt ma resqux għall-kuntratt finali wara li b'ittra datata 14 ta' Diċembru 2020 l-HSBC Bank Malta plc infurmahom li kien qiegħed jirtira s-*sanction letter* li kien ħareġ lill-konvenuti fit-8 ta' Lulju 2019. Fil-fatt, a fol 113, anness mal-affidavit tal-konvenuta hemm dir-risposta tal-HSBC Bank Malta plc fir-rigward tat-talba li l-konvenuti kienu għamlu b'ittra datata 14 ta' Diċembru 2020, fejn dak il-Bank kien informa lill-konvenuti li s-*sanction letter* li kienet inħarġet fit-8 ta' Lulju 2019 kienet ġiet '*withdrawn*' u b'hekk ir-rikjesta għas-self bankarju, kien issa meqjus bħala '*declined*'.

57. Il-kuntest ta' din id-deċiżjoni bankarja hija rifless wkoll fix-xhieda ta' Alistair Schembri tat-12 ta' Jannar 2023, (fol 69), in rappreżentanza tal-HSBC Bank Malta plc, li jikkonferma li wara li kienet ħarġet '*sanction letter'* f'Lulju tas-sena 2019, il-bank kien irreveda l-pożizzjoni tiegħu fuq l-applikazzjoni u rtira s-'*sanction letter*' li kienet ħarġet għax kien hemm tibdil fid-dħul tal-konvenuti. F'dan ir-rigward Schembri esebixxa id-dokument datat 10 ta' Diċembru 2020 (Dok AS1 fol 72) li kien jikkonsisti f'ittra mibgħuta mill-konvenuti lill-dak il-Bank intitolata "*cancellation of sanction letter*" fejn fiha l-konvenuti stqarrew illi kienet l-intenzjoni tagħhom li jikkanċellaw din is-*sanction letter* b'effett immedjat minħabba bidla materjali fiċ-ċirkostanzi finanzjarji tagħhom konsegwenza tal-COVID-19 li wassal għal tnaqqis tad-dħul tagħhom li poġġihom f'qagħda li ma setgħux ilaħħqu mal-pagamenti mensili. Alistair Schembri esebixxa wkoll, Dok AS3, fol 116, li hija l-korrispondenza bl-email, mibdija mill-konvenuta Alexandra Bondi lil Elton Borg, ġja

Lending Support Manager mal-HSBC Bank Malta plc fejn hija hemżet kopja tal-ittra iffirmata minnha u mill-ex żewġha Oliver Raine għall-"*cancellation of the sanction letter*".

58. L-argument tal-konvenuti allura huwa li f'dan l-isfond, ġaladarba huma ma ingħatawx dan is-self bankarju jsostnu li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda u dan peress li skonthom, ir-raġuni għaliex ma resqux fuq l-att tal-bejgħ kienet waħda valida fil-liġi in kwantu kienet bażata fuq stipulazzjoni kuntrattwali maqbula bejn il-partijiet.

59. Kif intqal iżjed il-fuq, l-atturi mhux jipproċedu sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jaddivjenu għall-kuntratt ta' bejgħ,[5] iżda proċedew b'din il-kawża in bażi għal dak stipulat fil-konvenju oriġinali fil-kundizzjoni numru 1 magħquda mal-obbligi assunti mill-konvenuti fit-tielet parti tal-ftehim tal-estensjoni finali datata 2 ta' Lulju 2020.[6] Il-kondizzjoni numru 1 tgħid:

> The parties agree that the above mentioned total deposit is not earnest (kappara) and that the Vendors are obliged to sell the said property to the Purchasers, and the Purchasers are bound to purchase the property from the Vendors.
>
> Should the final deed of sale not be published for any good reason at law, including any irremiediable defect in the Vendors' searches or in the searches of the prior owners, or for any reason contemplated in this agreement, the Purchasers shall have the right to the immediate refund of the above mentioned deposit. This condition is seperate and independent from the promise to sell and purchase being agreed to hereon and will remain binding between the parties independently from the termination of this promise of sale and purchase.
>
> Save for the above should the Purchasers not appear on the final deed of sale <u>without a valid reason at law</u>, the Vendors shall have the right, exercisable in their unilateral, full and absolute discretion, and this instead of demanding the execution of the Deed, to retain the deposit/s as their own by way of pre liquidated and undisputable damages and this without the need of any judicial intimidation or judicial procedure s contemplated in terms of Section 1357 of the Civil Code, Chapter 16 of the Laws of Malta, or any other judicial procedures. The amount of pre-liquidated damages shall not be subject to review or abatement by any Court of Law or other competent authority. Should Vendors opt to keep the deposit by way of pre-liquidated damages, instead of demanding the execution of the Deed or the fulfilment of the second payment, Vendors shall have no further rights

[5] anki għaliex wara li konvenuti naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt tal-bejgħ, il-fond de quo ġie mibjugħ mill-atturi lil terzi persuni.
[6] Din il-Qorti sejra tittratta din il-parti iżjed il-quddiem.

or claims against the Purchasers. The same rights are competent to the Purchasers in case of Vendors not apprearing of the final deed without a valid reason at law or this Promise of Sale.

60. L-atturi jikkontendu li konvenuti naqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ "*without a valid reason at law*" biex b'hekk huma kellhom il-jedd li, fid-diskrezzjoni sħiħa, unilaterali u assoluta tagħhom li jagħżlu li **minflok** jazzjonaw lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ, jagħżlu li jżommu l-ammont ta' depożitu akkont imħallas fuq il-konvenju oriġinali iġifieri €46,600 u dan oltre (li, grazzi għat-tielet parti tal-estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020 jkunu jistgħu ukoll iżommu) l-€10,000 li l-konvenuti kienu qablu li jħallsu sabiex l-atturi jaċċettaw li jestendu t-terminu tal-konvenju sal-20 ta' Diċembru 2020.

61. Mill-punto di vista tal-atturi, il-konvenuti ma resqux għall-kuntratt finali mingħajr ma kellhom raġuni valida. Il-fatt li naqsu milli jottjenu s-self bankarju kien dovut għal nuqqas tal-konvenuti u mhux għal raġunijiet lil hinn mir-rieda tagħhom. Għall-atturi l-kundizzjoni oriġinali marbuta mas-self bankarju ma kienetx iżjed torbot in kwantu l-HSBC Bank Malta plc kien ħarġilhom *sanction letter* fejn fiha kien wera li lest jislifhom il-flus.

62. L-atturi jsostnu li fil-konvenju oriġinali verament li l-konvenuti kellhom il-jedd li ma jersqux għall-kuntratt tal-bejgħ jekk ma jkunux ottjenew self bankarju. Iżda jsostnu wkoll li huma kienu qablu li d-dritt tal-konvenuti "*to terminate this agreement for the reason mentioned in this clause shall be valid for ten (10) weeks from today's date, that is the 27th August 2019*". Fil-fatt f'dak iż-żmien il-konvenuti kienu laħqu ġabu konferma li kienu sejrin jingħataw self permezz ta' *sanction letter* li kienet datata 8 ta' Lulju 2019. B'hekk jekk inqalgħet raġuni li kienet tiġi wara s-27 t'Awissu 2019 li minħabba fiha kien hemm problema bis-self bankarju, u l-konvenuti ma kienux invokaw dik ir-raġuni entro dik id-data, kwalunkwe problema li nqalgħet wara ma kienetx taffettwa l-ftehim milħuq bejniethom u l-kundizzjoni riżoluttiva tas-self bankarju allura ma baqgħetx iżjed tapplika.

63. Apparti minn hekk ġaladarba l-HSBC Bank Malta plc kien lest li jagħtihom self bankarju u kienu l-istess konvenuti li għażlu li jibgħatu l-ittra lill-Bank sabiex dak is-self jiġi rtirat, dan il-fatt kellu jwassal għall-konklużjoni li kienu l-konvenuti nfushom li kienu jaħtu għar-raġuni li l-Bank irtira s-*sanction letter* ġja maħruġa minnu u

mhux għaliex il-konvenuti kienu milquta mill-effetti tal-COVID 19. Il-konvenuti kienu ddeċidew li jisseparaw u jiddivorzjaw u ma kienux iżjed iridu l-fond. Dan kien li wassal biex ma resqux għall-kuntratt tal-bejgħ u dawn ir-raġunijiet kienu jaħtu għalihom il-konvenuti.

Ikkunsidrat

64. Għalkemm verament li fil-konvenju oriġinali, il-konvenuti kienu ingħataw id-dritt "*to terminate this agreement for the reason mentioned in this clause*" sas-27 t'Awissu 2019, jirriżulta daqstant ieħor ċar li fl-estensjoni tal-konvenju magħmula fil-15 ta' Jannar 2020 - u allura wara li kien ilu li skada dak it-terminu prefiss maqbul qabel fuq il-konvenju oriġinali li fih il-konvenuti setgħu jinvokaw id-dritt *to terminate this agreement for the reason mentioned in this clause* – il-partijiet kienu aċċettaw stipulazzjoni oħra, ġdida, li bis-saħħa tagħha ftehmu li the parties clarify that "*the final deed of sale shall remain subject to the approval and issuance of a bank loan in favour of the Purchaser*".

65. Din l-istipulazzjoni ma kienetx ristretta kwantu għal żmien jew ċirkostanzi dwar kif tinħareġ jew tiġi rtirata. Meta imbagħad il-partijiet reġgħu estendew il-konvenju bl-iskrittura tat-2 ta' Lulju 2020, huma estendew il-validita tal-"*promise of sale agreement until the 20th December 2020*" mingħajr ma ħasru jew bidlu dik l-istipulazzjoni l-ġdida marbuta mal-ksib ta' self bankarju kontenuta fl-estensjoni tal-15 ta' Jannar 2020. Anzi, fejn riedu jibdlu stipulazzjonijiet kontenuti fl-ewwel estensjoni tal-15 ta' Jannar 2020, huma għamlu dan espliċitament bħal fil-każ tal-kwistjoni marbuta mal-applikazzjoni għall-permess għal garage. Biss fir-rigward tal-kundizzjoni tal-ksib tas-self ma ssemma xejn. Il-Qorti tifhem allura li l-ħsieb bejn il-partijiet kien dak li l-kundizzjoni *the final deed of sale shall remain subject to the approval and issuance of a bank loan in favour of the Purchaser* tibqa' topera bejniethom anke matul it-tieni estensjoni u li din kienet marbuta mat-twettieq tal-obbligi assunti mill-partijiet fuq il-konvenju oriġinali.

66. Mhux kontestat li l-konvenuti kienu diġà fil-pussess ta' *sanction letter* maħruġa mill-HSBC Bank Malta plc sa minn Lulju 2019 li allura din il-Qorti tifhem li f'dak l-istadju kienu diġà fil-pussess ta' dokument li kien jindikalhom li dak il-Bank kien lest jislifhom il-flus li huma talbu. Iżda, għal xi raġuni, minkejja li kien hemm dik l-ittra f'idejhom, il-konvenuti ħassew il-ħtieġa li dik il-kundizzjoni dwar il-ħtieġa li l-kuntratt tal-bejgħ isir dment li jottjenu self bankarju, kellha tibqa' fis-

seħħ anke fiż-żmien tal-ewwel, u kif ingħad tat-tieni estensjoni tal-konvenju.

67. Minħabba f'hekk din il-Qorti bilfors trid tistaqsi għaliex l-atturi aċċettaw din il-kundizzjoni fl-iskrittura tat-tiġdid tal-konvenju tal-15 ta' Jannar 2020 ġaladarba l-konvenuti kienu diġà bis-sanction letter tal-bank f'idejhom sa minn Lulju 2019 u allura f'kuntest fejn l-atturi kienu (suppost) jafu li l-konvenuti kienu ingħataw sas-27 t'Awissu 2019 biss biex ikunu jistgħu jistrieħu fuq dik il-klawżola li l-kuntratt finali jkun suġġett għas-self bankarju skont kif stipulat fil-klawżola 13 tal-konvenju oriġinali. L-atturi allura setgħu opponew l-introduzzjoni ta' din il-kundizzjoni *the final deed of sale shall remain subject to the approval and issuance of a bank loan in favour of the Purchaser* ġaladarba t-terminu msemmi fil-klawżola 13 tal-konvenju oriġinali kien skada u l-konvenuti kienu muniti bis-*sanction letter*. Għal xi raġuni li ma ġietx spjegata fil-provi f'dan il-każ però l-atturi jirriżulta li xorta waħda aċċettaw li din il-kundizzjoni tidħol fl-estensjonijiet tal-15 ta' Jannar 2020 u b'implikazzjoni f'dak tat-2 ta' Lulju 2020. Din id-deċiżjoni tal-atturi li jaċċettaw din il-kondizzjoni iġġib magħha l-konsegwenzi.

68. Verament li *sanction letter*, għalkemm hija indikazzjoni li l-Bank ikun dispost li jsellef il-flus lill-applikant, fiha nnifisha mhix il-kuntratt tas-self veru u proprju. Is-*sanction letter* mhix il-mument tal-għoti tal-flus mill-Bank. Fil-frattemp il-Bank setgħa dejjem, fid-diskrezzjoni tiegħu, jagħżel li jerġa lura milli jsellef lil dak li jkun jekk iċ-ċirkostanzi tal-applikant, għal xi raġuni, jinbidlu. Is-*sanction letter* tinħareġ lill-applikant jew tiġi miċħuda lill-applikant dipendenti mis-sitwazzjoni partikolari u speċifika tal-applikant jew applikanti fil-mument tal-applikazzjoni. Sakemm ma jkunx għadu ħareġ il-flus il-Bank ikun għadu mhux mija fil-mija marbut li jislef il-flus lill-applikant jew applikanti. Jekk jinqala xi ħaġa fil-frattemp u dawk iċ-ċirkostanzi tal-applikant jew l-applikanti jinbidlu, ma hemm xejn li jżomm lil Bank li jbiddel id-deċiżjoni tiegħu li jsellef il-flus lill-applikant.

69. Deċiżjoni bħal dik ma tittieħedx mill-Bank għal xejn b'xejn, anke peress li l-Bank ma jislifx il-flus b'xejn, u l-qasam tas-self tal-flus għax-xiri tad-djar huwa wieħed kompetittiv. Għall-Bank dak il-kuntratt ta' self li jkun wiegħed li joffri fis-*sanction letter* joffri prospett ta' qliegħ finanzjarju sostanzjali għalih. Biss qabel joħroġ il-flus f'self, il-Bank jevalwa r-riskji tiegħu qabel jintrabat fuq il-kuntratt tas-self. Dawn ir-riskji jinkludu analiżi tal-probabbilitajiet li min ikun sejjer jissellef jasal li jħallas lura l-ammont misluf bl-interessi maqbula

nonche l-garanziji li min ikun sejjer jissellef ikun f'qagħda li jagħti lill-Bank. B'hekk jekk iċ-ċirkostanzi ta' min jissellef jinbidlu b'mod li l-Bank ma jqisx li jkun lest li jidħol dak ir-riskju, il-Bank jista' jiddeklina li jkompli bil-proċess għall-għoti tas-self.

70. U hekk ġara f'dan il-każ. Ladarba l-atturi għażlu li jikkonċedu dik il-kundizzjoni fl-estensjoni tal-15 ta' Jannar 2020, huma allura kienu aċċettaw (mill-ġdid u bla kwalifiki bħal ma kienu għamlu fil-konvenju oriġinali) li jissoġġettaw il-kuntratt tal-bejgħ tal-fond de quo għall-kundizzjoni li x-Xerrejja jottjenu self bankarju.

71. Naturalment ħadd ma kien, f'Ġunju jew Lulju 2019 ħolom li d-dinja kienet sejra tintlaqat mill-pandemija tad-COVID-19 u l-pandemonju li ġabet magħha. L-anqas ma jirriżulta mill-provi li l-partijiet kienu qegħdin jipprospettaw li l-konvenuti kienu sejrin jispiċċaw fi kriżi matrimonjali.

72. Ġara però li mit-8 ta' Marzu 2000 il-quddiem, l-imxija tal-COVID-19 ħarbtet il-ħajja u l-mezz tal-għixien ta' bosta nies. Il-konvenuti jsostnu li s-sors tal-għixien tagħhom ġie milqut minn din l-imxija b'mod li raw li ma kienux sejrin ilaħħqu mal-pagamenti tas-self li kienu lesti u intrabtu li jieħdu **__qabel__** ma l-COVID-19 laqtithom u affettwat ħażin il-qliegħ tagħhom. Komplikazzjoni oħra kienet il-fatt li fil-mori ta' dan il-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu, il-koppja Bondi-Raine spiċċaw biex infirdu minn xulxin.

73. Fit-trattazzjoni tagħhom l-atturi jgħidu li n-nuqqas tal-introjtu tal-konvenuti minħabba l-COVID-19 kienet skuża miġjuba mill-konvenuti biex jiġġustifikaw it-talba tagħhom għall-kanċellament tas-*sanction letter*. Din allura ma kienetx raġuni valida fil-Liġi sabiex il-konvenuti ma jottemperawx mal-obbligi tagħhom. Oltre minn hekk, il-Bank irtira s-*sanction letter* għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuti għax kienu huma li talbu lil Bank biex jikkanċella s-*sanction letter*. Dawn ir-raġunijiet ma kienux jikkostitwixxu raġuni valida fil-Liġi. Aktar u aktar meta donnu li r-raġuni vera kienet dovuta għall-fatt li konvenuti kienu daħlu fi kriżi matrimonjali u spiċċaw biex isseparaw.

74. Issa jirriżulta li l-konvenuti verament kienu sseparaw b'kuntratt ta' separazzjoni personali datat 8 t'April 2021 – iġifieri **__wara__** li kien anke skada t-terminu tat-tieni estensjoni tal-konvenju oriġinali. Fil-fatt mix-xiehda ta' Alexandra Bondi jirriżulta li d-deċiżjoni li huma jinfirdu ħaduha għall-ħabta ta' Frar 2020, iġifieri **wara** li kienu ffirmaw l-ewwel estensjoni tal-konvenju fil-15 ta' Jannar 2020 u wara li kienu

ilhom madwar seba' xhur bis-sanction letter tal-HSBC Bank Malta plc maħruġa lilhom.

75. Dan ix-xenarju allura juri li minn Frar 2020 il-quddiem, il-konvenuti kienu ġew konfrontati b'żewġ sitwazzjonijiet li skonthom ġiet affettwata l-ħajja pesonali u dik professjonali tagħhom – l-effett tas-separazzjoni personali ta' bejniethom kif ukoll l-effett tal-COVID-19 fuq l-attivitajiet professjonali tagħhom.

76. L-atturi jqisu li dawn il-fatturi ma kellhomx jaffettwaw l-obbligi kontrattwali li kienu daħlu għalihom il-konvenuti fuq il-konvenju u l-estensjonijiet. Għall-atturi ma kienx hemm raġuni valida għaliex il-konvenuti ma resqux għall-kuntratt tal-bejgħ u allura issa riedu jbagħtu l-konsegwenzi, f'dan il-każ it-telf tad-depożitu akkont fuq il-konvenju oriġinali u l-€10,000 imħalsa fuq l-estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020.

77. Dan kien ikun minnu, li ma kienx għall-fatt li l-atturi però f'dan l-argument jissottovalutaw l-impatt li dawn iż-żewġt fatturi invokati mill-konventi setgħa jkollhom fuq il-Bank, li sa dak il-punt kien għadu ma silifhomx il-flus biex jixtru l-proprjeta mingħand l-atturi, minkejja li kien ħareġ is-*sanction letter*.

78. Il-provi juru li l-konvenuti ma ħadux dan il-konvenju biċ-ċajt. Jirriżulta pruvat sal-grad tal-probabbli li l-konvenuti għamlu li setgħu u pruvaw sal-aħħar isalvaw il-ftehim li kienu għamlu mal-atturi. Dan jirriżulta wkoll mill-estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020 fejn, anke peress li allura issa kienu maqbuda bejn il-morsa tan-nuqqas ta' dħul minħabba l-COVID 19 kif ukoll il-kriżi matrimonjali tagħhom, aċċettaw li jestendu l-konvenju għal darb'oħra inkluż billi daħlu l-kundizzjoni li setgħu jippruvaw li jsibu xerrej prospettivi ieħor miflokhom.

79. Din il-bidla ma ġiethomx gratis. U dan ikompli juri li l-konvenuti kienu qegħdin jieħdu dan il-konvenju bis-serjeta. Fil-fatt mill-ftehim tal-estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020 jirriżulta li għall-ħlas ta' €10,000 oħra, il-fuq u lil hinn mis-€46,600 imħalsin bħala depożitu akkont tal-prezz, l-atturi aċċettaw ukoll li jagħtu d-dritt lill-konvenuti "*of substitution in parte or in toto of the rights emanating from the promise of sale and subsequent amendements over the property*". Anzi l-atturi prestaw dan il-kunsens tagħhom għaliex minbarra li nkassaw €10,000 oħra extra, huma kienu mħajjra wkoll bil-prospett ta' iżjed qliegħ ta' flus fil-każ li kieku l-konvenuti sabu akkwirent

prospettiv ieħor li kien ikun lest joffri prezz għola minn dak miftiehem bejniethom, huma kienu sejrin jirċievu nofs il-qliegħ li l-konvenuti jkunu għamlu minn fuq dik l-assenjazzjoni tal-konvenju. Dak il-kunsens tagħhom għal dik l-estensjoni ma ġiex b'xejn; imma xorta kien għadu soġġett għar-riskju inerenti mill-kundizzjoni li kienu aċċettaw li tidħol fl-estensjoni tal-konvenju tal-15 ta' Jannar 2020 ossija li l-bejgħ isir dment li l-konvenuti jottjenu self bankarju; u li issa f'din l-estensjoni l-ġdida tat-2 ta' Lulju 2020 ma eskludewhiex, iżda dwarha baqgħu siekta u ma ħasruhiex.

80. B'din l-estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020, l-atturi kienu konsapevoli li l-konvenuti ma kienux neċessarjament disposti li jixtru huma personalment dik il-proprjeta. Kienu issa jafu s-sitwazzjoni li kienu fiha l-konvenuti mill-lat personali. L-atturi però għażlu li jibqgħu marbuta flimkien mall-konvenuti bil-konvenju oriġinali xorta waħda kif issa allura mibdul. Biss però f'dik l-estensjoni, kif ingħad iżjed il-fuq, il-bejgħ xorta kien suġġett għall-kundizzjoni li konvenuti jottjenu s-self bankarju.

81. Mix-xiehda ta' Alexandra Bondi jirriżulta li l-konvenuti pruvaw isibu terzi interessati f'din il-proprjeta, inkluż billi qabdu lil Benjamin Tabone Grech mis-sensara Engel & Volkers Malta. Tabone Grech xehed li huwa kien għin lill-konvenuti jaraw kif jistgħu jsolvu l-problema tal-konvenju għaliex kien hemm ukoll kundizzjoni fejn il-konvenju kien suġġett li jinħareġ is-self bankarju; u dan oltre l-fatt li l-koppja Bondi-Raine kienu fil-frattemp bdew jinfirdu minn xulxin. Mix-xiehda ta' Tabone Grech jirriżulta li kienu wkoll bdew diskussjonijiet bejn il-partijiet, fi żmien il-COVID in kwantu l-konvenuta xtaqet tara tistax tkompli għaddejja bil-konvenju jew dan setgħax jitħassar. Is-soluzzjoni li nstabet kienet li ġie ffirmat it-tieni estensjoni fit-2 ta' Lulju 2020 "*biex naghtuha cans biex tahseb deċiżjoni, u l-extension nahseb kienet bl-istess kundizzjonijiet tal-konvenju... biex tara jekk tkompli jew i ssib il-bejgh ukoll, iva...*"

82. Irriżulta li l-konvenuti ma sabux il-bejgħ ta' dan il-fond fil-frattemp u b'hekk ma setgħux isibu lil min jassenjaw il-jeddijiet tagħhom fuq dak il-konvenju. Mill-banda l-oħra huma kienu għadhom marbutin fuq dan il-konvenju suġġett għall-kundizzjoni li jottjenu s-self bankarju, li sa dak l-istadju l-Bank deher li kien għadu dispost jislifhom.

83. Iżda kif tixhed il-konvenuta, fir-relazzjoni tagħhom mal-Bank, il-konvenuti riedu jkunu trasparenti u onesti. Ma setgħux lil Bank, li

kien dispost li jislifhom somma inġenti bħal dik biex jiffinanzjaw il-kumplament tal-prezz tax-xiri tal-fond de quo, ma jinfurmawhx bil-bdil fiċ-ċirkostanzi tagħhom li ħakmuhom matul minn Frar 2020 il-quddiem. Ġew bejn il-martell u l-inkwina. Żgur hu però li ma setgħux jisktu u ma jgħidu xejn lill-Bank li kien sejjer jislifhom il-flus dwar iċ-ċirkostanzi li issa sabu ruħhom fihom – u li ma hemmx prova li kienu prevedibbli meta kienu applikaw u ottjenew is-*sanction letter* mill-Bank.

84. Fil-fehma ta' din il-Qorti, iż-żewġt ċirkostanzi li xehdu dwarhom il-konvenuti fl-affidavit tagħhom huma ċirkostanzi materjali li kull min ikun sejjer jippresta mutwu għandu jkun jaf bihom, in kwantu kull kuntratt li għandu jitwettaq in buona fede, irid ikun preċedut ukoll minn buona fede bejn il-partijiet. Iċ-ċirkostanzi li xehdu dwarhom il-konvenuti huma importanti in kwantu ma kienux sejrin jimpattaw lilhom biss, iżda kienu sejrin ukoll jimpattaw lill-Bank fid-deċiżjoni tiegħu jekk ikomplix bid-deċiżjoni li jislifhom il-flus o meno. Dawk iċ-ċirkostanzi l-ġodda li sabu ruħhom fihom il-konvenuti kienu jolqtu kemm il-garanzija li setgħu joffru, kif ukoll is-sigurta tal-pagamenti li huma setgħu jagħmlu.

85. Kien allura f'dan l-isfond allura li l-konvenuti kienu kostretti li jinfurmaw lil Bank bil-bdil fis-sitwazzjoni personali u professjonali tagħhom. Bħal ma l-provi juru li l-konvenuti ma ħadux il-konvenju biċ-ċajt, daqstant ieħor urew li ma ħadux il-kwistjoni tas-self bankarju biċ-ċajt. Ġie pruvat li fuq bażi ta' probabbilita, il-konvenuti raw li realistikament ma setgħux, fis-sitwazzjoni finanzjarja li kienu fiha jlaħħqu mal-pagamenti u wisq anqas setgħu jissoktaw bil-proċess tas-self. Il-fatt li kienu sejrin jinfirdu kien ukoll rilevanti għall-Bank għaliex tali deċiżjoni setgħet timpatta kemm il-garanzija kif ukoll is-sigurta tal-pagamenti lura tas-self u l-imgħax.

86. Kien f'dan l-isfond li filwaqt li minn naħa l-konvenuti pruvaw isalvaw il-konvenju sal-aħħar, mill-banda l-oħra konfrontati b'din l-impossibilita li jlaħħqu mal-obbligi tas-self li kienu sejrin jidħlu għalihom spiċċaw jinfurmaw lil Bank bis-sitwazzjoni tagħhom kif muri bil-korripondenza eżebita, bit-talba tagħhom tkun dik li s-"sanction letter" tiġi kanċellata bl-ittra tal-10 ta' Diċembru 2020.

87. L-atturi jsostnu li l-kwistjoni tal-COVID-19 kienet skuża konvenjenti biex il-konvenuti, li ma kienux iżjed interessati f'li jottjenu s-self, jippruvaw jiżolqu mill-obbligi kontrattwali tagħhom. Għall-

atturi dan huwa muri mill-fatt li kienu l-konvenuti stess li bagħtu l-ittra lill-HSBC biex jikkanċellaw is-*sanction letter*.

88. Verament li f'dan il-każ, il-Bank ġie xprunat jieħu deċiżjoni fuq is-*sanction letter* li kien ħareġ. Mill-banda l-oħra id-deċiżjoni jekk dik is-*sanction letter* kellhiex tiġi rtirata jew le ma kienetx deċiżjoni li kienet tittieħed mill-klijent li jkun applika għas-self. Id-deċiżjoni aħħarija li jilqa' t-talba tal-konvenuti u jagħżel li jirtira s-*sanction letter* kienet deċiżjoni li ttieħdet mill-HSBC Bank Malta plc. Kien dan il-Bank li fl-aħħar mill-aħħar, wara li qies iċ-ċirkostanzi tal-każ, ħa d-deċiżjoni riflessa fl-ittra tal-14 ta' Diċembru 2020 eżebita a fol 113, kif konfermata minn Alistair Schembri. Kif intqal qabel, u hekk kif rifless fil-kontenut tal-ittra iffirmata minn Elton Borg fil-kapaċita tiegħu ta' *Mortgage and Protection Manager* mal-HSBC Bank Malta plc:

> You have notified us of the changes relating to your employment circumstances and we consider these to materially impact your ability to perform the obligations under the sanction letter. After due consideration, we are hereby informing you that the sanction letter issued by the Bank dated 8th July 2019 is being withdrawn and your request for the loan is therefore to be considered as declined.

89. Din kienet deċiżjoni kummerċjali bankarja li fl-aħħar mill-aħħar impattat lill-konvenuti, li f'dak l-istadju kienu talbuha, u bħala konsegwenza impattat ukoll in-negozju tagħhom mal-atturi. Iżda jirriżulta minn din il-korrispondenza li l-Bank ħa' dik id-deċiżjoni wara li qies iċ-ċirkostanzi tal-konvenuti applikanti u li l-bdil f'dawk iċ-ċirkostanzi tagħhom. Il-kliem ta' din l-ittra huwa ċar fis-sens li l-Bank ra li dak mistqarr lilu mill-konvenuti kien jimpatta materjalment il-kapaċita tal-applikanti li josservaw id-dmirijiet tagħhom mal-Bank fuq l-istess *sanction letter*. In definittiva, il-Bank ikkonkluda li ma kienx lest li jislef il-flus lill-konvenuti iżjed f'dawk iċ-ċirkostanzi li kienu sabu ruħhom fihom, inkluż fejn il-konvenut kien ukoll spiċċa irriżenja mill-impjieg tiegħu ma ARQ Group kif muri fl-ittra eżebita a fol 111 datata 14 ta' Diċembru 2020, debitament notifikata lil Bank dakinhar stess b'email tal-konvenuta eżebita a fol 112.

90. Verament li din il-kwistjoni ma kienetx taffettwa lill-atturi li ma kienx għall-fatt li huma kienu però aċċettaw li l-konvenuti jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ dment li jottjenu self bankarju - bla kundizzjoni jew restrizzjoni - skont kif stipulat fl-estensjoni tal-15 ta' Jannar 2020, liema estensjoni, kif ingħad, la ġiet miċħuda u l-anqas mibdula.

91. F'dan l-isfond ta' provi din il-Qorti ma tistax tqis li l-konvenuti naqsu milli jidhru għall-kuntratt mingħajr raġuni valida fil-Liġi b'mod li allura setgħu kienu jiskattaw il-konsegwenzi stipulati fil-kondizzjoni numru 1 tal-konvenju oriġinali.

F'dan is-sens allura din il-Qorti tqis li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti għandha tiġi milqugħa b'riferenza għall-ewwel, it-tieni u t-tielet talba attriċi li sejrin jiġu miċħuda, iżda mingħajr preġudizzju għar-raba' talba attriċi li sejra tkun trattata fl-aħħar parti ta' din is-sentenza.

92. Fir-raba' talba tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li skont il-ftehim ta' estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020 il-konvenuti ma għandhomx id-dritt li jiġu rifużi s-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) rappreżentanti s-somma li tħallset mill-konvenuti lill-atturi.

93. Speċifikament għal din it-talba, il-konvenuti jistrieħu fuq l-eċċezzjonijiet sollevati minnhom imsemmija iżjed il-fuq għalkemm jagħmlu riżerva għad-dritt ta' rifużjoni ta' din is-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) li skont il-konvenuti ġiet imħalsa lill-atturi indebitament.

94. Kif intqal iżjed il-fuq, ir-rapport kontrattwali bejn l-atturi u l-konvenuti f'dan il-każ kien wieħed kumpless u mifrux fuq tliet dokumenti – il-konvenju oriġinali u ż-żewġt estensjonijiet. Fiż-żewġt estensjonijiet jirriżultaw patti u kundizzjonijiet li f'ċerti aspetti jvarjaw jew iżidu ma dak pattwit fil-konvenju oriġinali.

95. Fit-tieni estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020 skont kif preżentat mill-konvenuta jirriżulta li t-tielet parti tiegħu tgħid hekk:

> By virtue of the third part of this agreement, the parties agree that the purchasers shall pay onto the vendors a one-time payment of ten thousand euros, €10,000 in return of the extension mentioned in the fourth part of this agreement. This amount is not being paid as a deposit on account of the price, therefore the funds shall not be returned to the purchaser in the cases where a deposit would usually be returned according to law or this agreement.
>
> The parties agree that the said amount of ten thousand euros shall be taken from the deposit held with Notary Luke Caruana and therefore, the purchaser is authorising the notary to release the sum of ten thousand

euros, €10,000 to the vendors on this agreement. Notwithstanding this, the purchaser also obliges herself, that in the event that an original deposit (paid on the promise of sale) is forfeited to the vendors, the purchaser shall be obliged to pay this additional sum of ten thousand euros €10,000, from her own funds to the vendors.

96. Hawnhekk, il-klawsoli ċitati huma ċari, fis-sens li l-għaxart elef ewro, li tħallsu fuq din l-imsemmija estensjoni tal-konvenju, ma kinux qed jitħallsu bħala depożitu akkont tal-prezz, iżda kellha titħallas din is-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) għas-sempliċi estensjoni tal-konvenju. Dan fil-fatt jinsab ikkonfermat fix-xhieda ta' Nancy Buttigieg in kontro eżami tas-6 ta' Ġunju 2023 (fol 117).

97. Din il-parti ta’ dan il-ftehim allura tagħti lok għal tnissil ta’ obbligazzjoni ta’ ħlas ta’ €10,000 li għandha eżistenza separata u distinta minn dik tal-konvenju oriġinali jew tal-ewwel estensjoni jew mill-kundizzjonijiet naxxenti minn dak il-konvenju jew l-estensjoni. Anzi hija obbligazzjoni maħluqa ad hoc, li għandha eżistenza legali awtonoma għaliha u li ma tiddependix fuq il-konvenju jew xi pattijiet naxxenti minn dak il-konvenju kif riflessa mill-lokuzzjoni użata għaliha.

98. Il-ħlas ta’ dawn l-€10,000 kienu qegħdin isiru mill-konvenuti lill-atturi bħala pagament ta’ darba, pagament ad hoc, speċifikament sabiex l-atturi jagħtu l-kunsens tagħhom biex l-effetti tal-konvenju oriġinali jkun jista’ jiġi estiż sal-20 ta’ Diċembru 2020.

99. Għalkemm dawn l-€10,000 kellhom jittieħdu mid-depożitu akkont li kien tħalla għand in-Nutar Luke Caruana bħala l-akkont mill-prezz, tant li l-konvenuta intrabtet li fil-każ fejn id-depożitu oriġinali mħallas bħala akkont tal-prezz fuq il-konvenju jintilef favur tal-Vendituri atturi, l-istess konvenuta “Purchaser” tkun obbligata li tħallas din is-somma addizzjonali ta’ €10,000 mill-fondi tagħha stess “from her own funds” lill-Vendituri.

100. Dan il-ħlas tal-€10,000 allura sar bħala kumpens lill-atturi sempliċiment talli għażlu li jestendu l-effetti tal-konvenju u tal-estensjoni tal-15 ta’ Jannar 2020 u allura dak miftiehem fuq dak l-istess dokument tat-2 ta’ Lulju 2020 sal-20 ta’ Diċembru 2020, liema ħlas sar indipendentement mill-eżitu ta’ dak li jkun ġara mill-meritu tal-konvenju u l-estensjonijiet maqbula.

101. Dan il-pagament t'€10,000 ma kienx qiegħed isir bħala forma ta' depożitu akkont tal-prezz bħal ma kien sar fil-konvenju oriġinali meta l-konvenuti ħalsu €46,600 akkont tal-prezz. Anzi ġie espressament miktub u maqbul li dawn l-€10,000 ma kellux jiġi rifuż lill-konvenuti f'dawk il-każijiet fejn id-depożitu akkont tal-prezz ikun ritornabbli lilhom skont il-konvenju jew skont il-Liġi.

102. Fid-dawl ta' dak miftiehem bejn il-partijiet f' din l-estensjoni, ir-rikorrenti għandhom id-dritt jirritjenu l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) imħallsa mill-konvenuti għas-sempliċi estensjoni datat 2 ta' Lulju 2020.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda:

1. **Tilqa' r-raba' talba tal-atturi u b'hekk tiddikjara li skont il-ftehim ta' estensjoni tat-2 ta' Lulju 2020 il-konvenuti ma għandhomx id-dritt li jiġu rifużi s-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) rappreżentanti s-somma li tħallset mill-konvenuti lill-atturi; filwaqt li:**
2. **Tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti iżda fil-kontemp,**
3. **tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement**
4. **tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tal-atturi,**

bl-ispejjeż jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mill-atturi u kwart jitħallsu mill-konvenuti.

ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur