QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 4 t'Ottubru, 2024

Rikors Ġuramentat.: 49/2018MH

Numru:4

Penelope Laurent bħala prokurattriċi speċjali ta'

Christine Ramsay Pergola presentement assenti minn dawn il-gżejjer

b'digriet tad-9 ta' Frar 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Justine Pergola

Vs

Victoria Lauri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie mitlub u premess kif ġej:

1. *"Premess illi Penelope Laurent bhala prokurattrici specjali ta' Christiane Ramsay Pergola presentement assenti minn dawn il-Gzejjer intrabtet b' konvenju datat it-18 ta' Lulju 2017 sabiex tbiegh u titrasferixi lil Victoria Lauri li min-naha taghha intrabtet li tixtri u takkwista l-appartament numru 1, Mayfair Apartments, 8 Triq Gino Muscat Azzopardi, qabel maghrufa bhala Victoria Gardens, Sliema bid-drittijiet*

u l-pertinenzi kollha tieghu kif ahjar deskritt fl-istess konvenju versu I-prezz ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000), kopja ta' liema konvenju hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

2. *U Billi l-konvenju gie debitament registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi bin-numru ta' Registrazzjoni PS201709397;*

3. *U billi a tenur tal-klawsola 9 il-konvenju kien jaghlaq fi zmien tlett xhur minn meta d-depozitu jigi rilaxxat lil rikorrenti, u filfatt fil-11 t'Ottubru 2017 id-depozitu gie hekk rilaxxat u l-partijiet qablu li l-konvenju kien validu sat-18 ta' Dicembru 2017, u dana skond il-ftehim hawn annessa u mmarkata Dokument B;*

4. *U billi l-intimata halset somma ta' tnejn u ghoxrin elf Ewro (€22,000) bhala forfeitable deposit, giet rilaxxata min-Nutar Dr. Victor John Bisazza favur ir-rikorrenti fil-11 ta' Ottubru 2017;*

5. *U billi skond il-klawsola 3 tal-konvenju, f'kaz li l-intimata tonqos milli tidher fuq l-att finali minghajr raguni valida sad-data mifthiema, il-forfeitable deposit fuq imsemmi ghandu jintilef mill-intimata favur ir-rikorrenti venditur bhala danni prelikwidati;*

6. *U billi ghalkemm l-intimata giet debitament interpellata sabiex tersaq ghal kuntratt finali permezz ta' ittra ufficjali datata t-18 ta' Dicembru 2017 (Nru 4669/17), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C, il-intimata baqghet inadempjenti u ma resqitx ghal kuntratt finali;*

7. *U Billi l-intimata ma kellha l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt finali;*

8. *U Billi la darba l-intimati rrifjutat li tidher fuq l-att finali sabiex tixtri l-propjeta kif patwit allura d-depozitu minnha mhallas ghandhu jintilef favur ir-rikorrenti a tenur ta' l-istess konvenju kif fuq spjegat;*

Ir-rikorrorenti ghalhek titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi u dawk li jistghu jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta' din il-kawza u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ohra:

1. *Tiddikjara li l-intimata Victoria Lauri naqset li tidher fuq l-att finali kif patwit minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*

2. *Tiddikjara li s-somma ta' tnejn u ghoxrin elf Ewro (€22,000) moghtija mill-intimata lir-rikorrenti bhala forfeitable deposit intilfet irrevokabilment favur l-istess rikorrenti;*

3. *Tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex izzomm l-ammont ta' €22,000 rilaxxata f'idejha a tenur ta' l-istess konvenju*

B'riserva ghal kull azzjoni ohra u bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali numru 4669/17 u bl-ingunzjoni tal-intimata in subizzjoni;"

Rat ir-risposta ġuramentata u l-kontro talba ta' Victoria Lauri[1] fejn ġie eċċepiet u premess kif ġej:

1) *"Illi l-ewwel u qabel kollox l-attrici nomine ghandha tiprova kemm il-mandat taghha u anke li l-attrici Christiane Ramsay Pergola [ID 55712A) kienet assenti minn Malta fil-jum tal-prezentata tal-ittra ufficcjali numru spedita lill-esponenti (vide fol. 15 tal-process) u anke fil-jum tal-prezentata tar-rikors guramentat promotur tal-kawza odjerna u fin-nuqqas, it talbiet attrici ghandhom jigu rigettai interament.*

2) *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti kienet iffirmat u dahlet f'konvenju datat it-18 ta' Lulju 2017 ma Christiane Ramsay Pergola kif hemm rapprezentata minn Penelope Laurent li permezz tieghu l-attrici kienet ippromettiet li tbiegh u tittrasferixxi lill-esponenti, li kienet ippromettiet li tixtri u takkwista l-appartament numru 1, Mayfair Apartments, 8 Triq Gino Muscat Azzopardi, qabel maghrufa bhala Victoria Gardens, Sliema bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu kif ahjar deskritt fl-istess konvenju versu l-prezz ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000), kopja ta' liema konvenju hija annessa mar-rikors guramentat promotur ta' din il-kawza u hija hemm immarkata bhala Dokument "A" u liema konvenju kien gie debitament estiz skond ma jirrizulta mid-dokument immarkat ittra "B" anness mar-rikors guramentat promotur ta' din il-kawza;*

3) *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, fuq l-istess konvenju l-esponenti kienet hallset lill-attrici s-somma ta' €22,000.00 [tnejn u*

[1] Folio 27

ghoxrin elf euro] bhala depozitu skond paragrafu tnejn (2) tal-precitat konvenut (a fol. 6 tal-process) liema somma ghalkemm inizzjalment baqghet depozitata fidejn in-Nutar Victor John Bisazza (vide fol. 6 tal-process) sussegwentement giet rilaxxjata f'idejn l-attrici nomine fil-11 ta' Ottubru 2017 meta l-konvenju kien gie estiz (vide fol. 14 tal-process).

4) *Illi minghajr pregudizziu ghas-sueccepit, l-att finali tal-akkwist u l-bejgh tal-fuq imsemmija propjeta' qatt ma sar, u l-fuq imsemmi konvenju skada u ma baghax aktar vinkolanti. Qabel din l-iskadenza tal-konvenju (u lanqas wara), l-attrici qatt ma notifikat lill-esponenti b'ittra ufficjali sabiex l-esponenti tersaq ghall-att finali biex tixtri u takkwista l-appartament fuq imsemmi. L-attrici lanqas ma ghamlet talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda.*

5) *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, in vista tas-suespost kollu, is-somma ta' €22,000.00 [tnejn u ghoxrin elf euro] imhallsa mill-esponenti lill-attrici hekk kif dak iz-zmien rapprezentata fuq il-konvenju, hija restitwibbli u rifondibbli lill-esponenti u ghal dan il-ghan l-esponenti qed tipprevalixxi ruha mid-dritt moghti lilha skond il-ligi u qieghdha taghmel kontestwalment id-debita kontro-talba fir-rigward.*

6) *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fiddritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejez stante li xejn ma huwa dovut 'ill-attrici;*

7) *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, f'kawlunkwe kaz it-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-artikolu 2156 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta);*

8) *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

KONTRO-TALBA ta' Victoria Lauri:

1) *"Illi kif inghad l-esponenti qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt lilha koncess skond il-ligi u qieghda taghmel il-prezenti kontro-talba;*

2) *Illi l-esponenti giet notifikata bir-rikors guramentat promotur tal-kawza odjena u kontestwalment qieghda tipprezenta r-risposta guramentata taghha fir-rigward ta' listess u hemm iddikjarat li kienet ser tipprevalixxi*

ruha mill-fakulta' moghtija lilha skond il-ligi billi tipprezenta 1-kontro-talba odjerna;

3) *Illi l-esponenti kienet ifirmat u dahlet f'konvenju datat it-18 ta' Lulju 2017 ma Christiane Ramsay Pergola kif hemm rapprezentata minn Penelope Laurent li permezz tieghu l-attrici kienet ippromettiet li tbiegh u tittrasferixxi lill-esponenti, li kienet ippromettiet li tixtri u takkwista l-appartament numru 1, Mayfair Apartments, 8 Triq Gino Muscat Azzopardi, gabel maghrufa bhala Victoria Gardens, Sliema bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu kif ahjar deskritt fl-istess konvenju versu l-prezz ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000), kopja ta' liema konvenju hija annessa mar-rikors guramentat promotur ta' din il-kawza u hija hemm immarkata bhala Dokument "A" u liema konvenju kien gie debitament estiz skond ma jirrizulta middokument immarkat ittra "B" anness mar-rikors guramentat promotur ta' din il-kawza;*

4) *Illi fuq l-istess konvenju l-esponenti kienet hallset lill-attrici s-somma ta' €22,000.00 [tnejn u ghoxrin elf euro] bhala depozitu skond paragrafu tnejn (2) tal-precitat konvenut (a fol. 6 tal-process) liema somma ghalkemm inizzjalment baqghet depozitata f'idejn in-Nutar Victor John Bisazza (vide fol. 6 tal-process) sussegwentement giet rilaxxjata f'idejn l-attrici nomine fil-11 ta' Ottubru 2017 meta l-konvenju kien gie estiz (vide fol. 14 tal-process).*

5) *Illi l-att finali tal-akkwist u 1-bejgh tal-fuq imsemmija propjeta' qatt ma sar, u 1-fuq imsemmi konvenju skada u ma baghax aktar vinkolanti. Qabel din l-iskadenza tal-konvenju (u lanqas wara), l-attrici qatt ma notifikat lill-esponenti b'ittra ufficjali sabiex l-esponenti tersaq ghall-att finali biex tixtri u takkwista l-appartament fuq imsemmi. L-attrici lanqas ma ghamlet talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda.*

6) *Illi in vista tas-suespost kollu, is-somma ta' €22,000.00 [tnejn u ghoxrin elf euro] imhallsa mill-esponenti lill-attrici hekk kif dak iz-zmien rapprezentata fuq il-konvenju, hija restitwibbli u rifondibbli lill-konvenuta rikonvenzjonanti.*

7) *Illi ghalhekk l-attrici rikonvenuta hija debitrici tal-konvenuta rikonvenzjonanti fis-somma ta' 22,000.00 [tnejn u ghoxrin elf euro];*

8)Illi ghalkemm debitament interpellata sabiex tirrestitwixxi l-imsemmija somma ta' 22,000.00 [tnejn u ghoxrin elf euro] l-attrici rikonvenuta baqghet ghal kollox inadempjenti;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tghid l-attrici rikonvenuta ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara illi l-attrici rikonvenuta ghandha thallas u tirrifondi lill-konvenuta rikonvenzjonanti s-somma ta' €22,000.00 [tnejn u ghoxrin elf euro] rapprezentati l-ammont imhallas mill-konvenuta rikonvenzjonanti lill-attrici rikonvenuta bhala depozitu skond paragrafu tenjn (2) tal-precitat konvenju, liema konvenju skada u ma baqghax vinkolanti bejn il-partijiet, u tikkundanna 1-attrici rikonvenuta thallas din l-istess somma lill-konvenuta rikonvenzjonanti;*

Bl-ispejjez kontra l-attrici rikonvenuta, minn issa ngunta ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skond il-ligi."

Rat ir-risposta rikonvenzjonali ta' Christiane Ramsay Pergola[2] fejn eċċepiet illi:

1. *"Illi 1-fatti dikjarati fl-ewwel erba' paragrafi tar-rikors rikonvenzjonali ma humiex kontestati;*

2. *Illi 1-fatti dikjarati fil-hames paragrafu huma kontestati billi l-esponenti ipprocediet skond il-ligi sabiex tenforza l-pattijiet u t-termini tal-konvenju bejn il-partijiet, tant li filfatt l-interpellanza skond il-ligi saret permezz ta' ittra ufficjali li giet prezentata fit-18 ta' Dicembru 2017;*

3. *Illi fir-rigward tal-paragrafi l-ohra attrici jigi rilevatli l-uniku raguni ghala ma sarx il-kuntratt finali kien li r-rikonvenzjonanti Lauri, minghajr ebda raguni valida fil-ligi, irrifiutat tonera l-wieghda taghha u dana minkejja diversi tentattivi u messaggi li ntbaghtu lill-intimata*

[2] Folio 34

rikonvenzjonanta u/jew lit-tifel taghha sabiex jigi fissat appuntament ghall-att finali.

4. *Illi del resto l-konvenju kien jaghmilha cara li f'kaz li l-bejgh ma jsirx "the deposit shall be taken by the Vendor in full settlement of pre-liquidated damages sustainable by the Vendor"*

Illi ghaldaqstant l-eccezzjonijiet huma s-segwenti:

1. *Fl-ewwel lok ir-rikonvenzjonanti ma ghandha l-ebda jedd ghar-rifuzjoni tad-depozitu inkwantu l-istess thallas minnha lill-esponenti "in full settlement of pre-liquidated damages"*

2. *Fit-tieni lok ir-rikonvenzjonanti ghazlet li ma tersaqx ghall-att finali minkejja li giet interpellata ghal dan il-ghan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*

3. *Fit-tielet lok it-talbiet rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt*

4. *Salv eccezzjonijiet ohra skond il-ligi."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġiet nieqsa Christiane Ramsay Pergola. Għalhekk wara d-debita rikors presentat mill-werrieta tagħha Justine Pergola[3] biex l-atti jiġu trasfużi f'isimha *qua* eredi tad-deċeduta, din il-Qorti wara li semgħet l-kontro parti u rat d-dokumenti esebiti ma l-istess rikors għaddiet biex tilqa' t-talba.[4]

---

[3] Folio 136

[4] Digriet folio 147.

Rat li ħadd mill-partijiet ma presenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu stabbilit mill-Qorti.

Rat lil kawża tħalliet għas-sentenza għas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat.

Din il-kawża hija waħda ta' natura dikjaratorja naxxenti minn konvenju datat 18 ta' Lulju, 2017[5] bejn Penelope Laurent għan-nom ta' l-assenti Baronessa **Christiane Ramsay Pergola** , il-venditriċi u il-kompratriċi konvenuta **Victoria Lauri**, fejn l-attriċi nominee bis-saħħa ta' l-imsemmi konvenju titlob id-dritt li żżomm fi ħdana 'l hekk imsejjaħ *forfeitable deposit*, qua danni pre likwidati, kif maqbul bejn il-partijiet fuq l-imsemmi konvenju minħabba l-inadempjenza tal-konvenuta xerrejja li tersaq għal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali mingħajr raguni tajba u gusta.

Il-konvenuta tirreżisti għal din it-talba kemm b'eċċezzjonijiet preliminari, ukoll fil-mertu, *inter alia* tikkontesta kemm il-mandat ta' Laurent, ukoll l-

[5] Dok a folio 4

assenza/presenza minn dawn il-ġżejjer ta' l-attriċi venditriċi kemm mal presentata ta' l-ittra uffiċjali ukoll mar-rikors ġuramentat, l-iskadenza tal-konvenju, ukoll in-nuqqas ta' notifika lilha ta' l-ittra uffiċjali.[6] Tressaq ukoll l-eċċezzjoni tal-prekrizzjoni ai terminu ta' l-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili.

Tressaq ukoll it-talba tagħha rikonvenzjonali[7] fejn tippremetti l-iskadenza tal-konvenju, ukoll li hi qatt ma ġiet notifikata bl-ittra ufffiċjali biex tersaq għal att finali. Titlob in suċċint ir-restituzzjoni tas-somma ta' €22,000 imħollija f'idejn in-Nutar Bisazza qua depositu.

Għal din ir-rikonvenzjoni, l-attriċi nomine rikonvenzjonata tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha[8] billi tagħmel referenza għal ittra uffiċjali interpellatorja preżentata fit-18 ta' Diċembru, 2017. Issostni ukoll lir-raguni għala ma sarx l-att finali tal-bejgħ kien biss imputabbli lil konvenuta li ma kellha ebda raguni valida fi-liġi biex ma tersaqx għal att finali. Konsegwentement il-*forfietable deposit* maħsub u stipulat fil-konvenju kien dovut.

Ikkunsidrat

[6] Risposta [uramentata folio 27
[7] Folio 29
[8] Folio 37

Eċċezzjonijiet preliminari: Preskrizzjoni.

Illi l-ewwel eċċezzjoni li għandha tiġi kkunsidrata hija dik mressqa l-aħħar fir-risposta ġuramentata u ċioe l-preskrizzjoni maħsuba ai termini tal-artikoli 2156 tal-Kap 16.

Bla tlaqliq il-Qorti ssib li din verament hija waħda fiergħa u li m'għandix mis-sewwa f'din l-istanza. Mhux ta' b'xejn fil-fatt tressqet l-aħħar qiesha *after thought*. Tara ukoll lil-konvenuta ma ddenjat qatt tressaq xi ħjiel ta' prova fir-rigward.

L-azzjoni hawn mressqa hija waħda naxxenti minn ftehim bejn il-partijiet, wieħed ta' konvenju marbut ma kompro-vendita li hu regolat jew bit-termini statutorji, dak ta' tlett xhur, jew dak maqbula bejn il-partijiet. Dan hu maħsub fl-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Oltre hekk it-terminu ta' xahar maħsub mal-preżentata tal-ittra uffiċjali, ukoll stipulat *ex lege,* jistabbilixxi żmien statutorju li qabel ma jiskadi jew għandu jiġi seġwit b'kawża ta' rinfurzar ta' l-obbligazzjoni miftehma, ċioe x-xiri u l-bejgħ jew dekadenzjalment jintilef l-effett ta' dak il-ftehim.

Dana kollu jirriżulta mill-artikolu regolanti hawn taħt riprodotti.

"1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jewbi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda,jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

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

Min naħa l-oħra l-artikolu 2156 tal-Kap 16 li m'għandux għalhekk lok f'dan ir-rigward jaqra:

"2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjonibl-egħluq ta' ħames snin:

(a) l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus, ta' renti perpetwi jewta' vitalizji, ta' mgħaxijiet ta' ċnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u għall-ħlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' fondi enfitewtiċi;

(b) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' pensjoni għall-manteniment;

(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba';

(d) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' mgħaxijiet ta' somom meħuda b'self jew taħt titolu ieħor, u, in ġenerali, ta'dak kollu li jitħallas bis-sena jew kull tant żmien ieħoraqsar minn sena;

(e) l-azzjonijiet għar-radd ta' flus mogħtija b'self, jekk is-self ma jirriżultax minn att pubbliku;

(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont

din il-liġijew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;

(g) salv kif provdut f'xi liġi speċjali, l-azzjonijiet tal-Gvernta' Malta, għall-ħlas ta' drittijiet ġudizzjarji, dazji jew taxxi oħra."

Fil-każ odjern l-attriċi proċediet BISS bit-talba dikjaratorja ta' dritt li żżomm dak li hu ġia fi ħdana ċioe' d-depositu ġia miftiehem bħala danni pre likwidati, allura l-infurzar ta' obbligazzjonijiet ančillari għal ftehim prinčipali.

Il-konvenuta eċċipjenti dan iż-żmien statutorju ma tgħati ebda ħjiel taħt liema kappa tressaq din id-difiza preliminari biex tilqa' għal dan. Pero qari ta' l-istess artikolu eċċċepiet juri b'mod ċar li kif ingħad dan m'għandhux lok f'din l-istanza. Għal kwistjoni ta' konvenju u infurzar tiegħu japplikaw biss iż-żmienijiet imsemmija fl-artikolu 1357, u dawn huma ta' natura dekadenzjali.

Konsegewetement tiċħad l-aħħar eċċezzjoni mressqa, dik numru sebgħa, mill-konvenuta.

<u>L-ewwel eċċezzjoni</u>

Il-konvenuta fl-ewwel eċċezzjoni tagħha tikkontesta il-mandat mogħti li attriċi nominee ukoll l-asssenza/presenza ta' l-istess attriċi Christiane Ramsay Pergola minn dawn il-ġzejjer kemm fil-jum tal-presentata ta' l-ittra uffiċjali ukoll mal presentata tar-rikors ġuramentat.

Xehdet f'dan ir-rigward l-attriċi nominee **Laurent Penelope**.[9] Tixhed li Christiane Ramsay Pergola kienet fiż-żmien tal-presentata ta' dan ir-rikors ġuramentat imsiefra ma bintha Justine Pergola ġewwa Ruma. Tippresenta ta' dan il-biljetti tat-tluq u ritorn lejn Malta ta' l-istess. (Ara ukoll affidavit ta' l-istess a folio 52). Il-biljetti esebitti bħala Dok A1 sa A4[10] juru li dawn kienu jirreferu għad-dati tal-15 ta' Diċembru, 2017 sas 17 ta' Frar, 2018.

Mistoqsija mill-avukat tal-konvenuta kemm kienet ċerta li dawn il-biljetti fil-fatt ġew utilizzati, esebit aktar tard statement bankarju ta' Christiane Ramsay ta' akkwisti u transazzjonijiet minnha magħmula għal esteru fil-perjodu tal-presentata tar-rikors ġuramentat.[11]

Fir-rigward tal-preżentata ta' l-ittra uffiċjali xehed **Dr.Mark Refalo**[12] li kkonferma li kien jaf personalment li Christiane Ramsay kienet se tkun imsiefra fil-perjodu ta' dan.

---

[9] Folio 61 et seq.
[10] Folio 53-58
[11] Folio 79 sa 85
[12] Folio 67

Oltre hekk ġie kkuntestat il-mandat ta' l-istess Penelope Laurent. Tara li fotokopja ta' dan il-mandat, Power of Attorney ġiet debitament presentata mar-rikors ġuramentat.[13]

Pero l-istess Laurent fix-xhieda tagħha ġia ndikata, kif ikkonfermata minn Dr.Mark Refalo ikkonfermat din il-prokura. L-istess attriċi nominee xehdet ukoll illi hi kienet għal dawn l-aħħar snin l-assistant personali ta' Christiane Ramsay.

Aktar tard fil-mori jidher li xehdet ukoll l-attriċi nnifisha **Christiane Pergola Ramsay**[14] (li erronjament ġiet indikat bħala Penelope Laurent). Ġiet mistoqsija mill-avukat tal-konvenuta, dejjem marbut ma l-eċċezzjoni n dibattitu, fejn kienet fil-perjodu bejn it-18 ta' Diċembru, 2017 u s-16 ta' Jannar, 2018. Wieġbet li hi kienet qed tivvjaga bejn Ruma u l-Awstrija. Li kienet tqata' dawn iż-żmienijiet tal-Milied hemm anke għax kellha residenza ġo Ruma. Caħdet li setgħet irritornat Malta anke b'ajruplan fxi' dati f'dan il-perjodu.

Meqjusa dan kollu l-Qorti tqies li din l-ewwel eċċezzjoni ġiet megħluba u għandha tiġi għalhekk miċħuda.

Mertu.

Kif ġia ngħad fl-introduzzjoni ta' din il-kawża hawn si tratta mhux ta' infurżar tal-wegħda prinċipali fil-konvenju, anke għaliex kif eċċepiet il-konvenuta

[13] Folio 11

[14] Folio 91.

rinkonvenzjonati llum il-propjeta' *de quo* tinsab mibjugħa lil terżi[15], imma ta' dikjarazzjoni tad-dritt lil venditriċi prospettiva żżomm fi ħdana id-depositu tas-somma ta' €22,000 li għadda għandha ma' l-ewwel u l-unika estensjoni tal-konvenju.

Kif jirriżulta u hu aċċettat bejn il-partijiet, Ramsay Pergola u Lauri daħħlu f'konvenju għal bejgħ u xiri tal-propjeta' hemm imsemmija fit-18 ta' Lulju, 2017.[16] Għar-ragunijiet spjegati minn Lauri fix-xhieda tagħha dan ġie estiż. (Dan se tiġi dibattuta aktar tard in kwantu ġie eċċepiet lil konvenuta ma kellha ebda raguni leġali biex ma tersaqx għal kuntratt finali.)

Dan il-konvenju ġie estiż darba waħda biss fil-11 ta' Ottubru, 2017.[17] Kien hemm qbil fl-istess estensjoni illi:-

> *"Futhermore the Notary with the consent of the purchaser is releasing the deposit of twenty two thousand euros (€22,000) to the vendor by cheque drawn on Bank of Valletta chq number 449 payable to Christiane Ramsay Pergola on whose behalf Penelope Laurent gives due receipt."*[18]

Fil-konvenju nnfisu hemm imniżel dan fir-rigward;

[15] Ara kopja ta' kuntratt a folio 90 Dok V.L u dokumenti relattivi għal istess bejgħ.
[16] Folio 4 et. seq.
[17] Estensjoni esebita folio 120.
[18] Ibid.

> *"3. **Should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law the said deposit shall be taken by the Vendor in full settlement of pre-liquidated damages sustainable by the vendor**. Should prior to the date of contract any dispute arise between the parties relating to the release of the Deposit to either party the parties irrevocably authorize the said Notary to retain the said deposit without any interests accruing and shall release it upon final adjudication to the party in whose favour the said deposit is adjudicated."*[19]

Huwa ċar għalhekk illi l-partijiet kienu ċari fil-konvenzjoni ta' bejniethom sa fejn jirrigwarda d-depositu. Pero l-konvenuta teċċepixxi u tirrikonvenzjona l-argumenti lli l-konvenju kien skada, li ma kienetx notifikata bl-ittra uffiċjali li kellu jestendi xahar statutorju ġia msemmi, ukoll u dan tixhdu Victoria Lauri lil firma fuq l-estensjoni ma kienetx tagħha. Tressaq ukoll l-argument illi kellha raguni tajba biex ma tersaqx għal kuntratt finali.

Ikkunsidrat

<u>Bona fede.</u>

Huwa prinċipju *ex lege* u ben żviluppat fil-ġurisprudenza nostrali li kull kuntratt jew ftehim għandu jiġi eżeġwit in bona fede. Dan hu prinċipju li japplika għal kull ftehim, għalhekk ukoll dak preliminari bħal ma hu konvenju, il-wegħda li tipreċedi il-kuntratt ta' kompro-vendita.

[19] Folio 7

Dan qiegħed jingħad minħabba dak li teċepixxi l-konvenuta Victoria Lauri u anke tressaq fir-rikonvenzzjoni tagħha. Tant li tgħid li konvenju kien skada. Tixhed ukoll illi hija ma kienetx iffirmat l-ewwel u l-unika estensjoni li saret biex jiġġeded il-konvenju *de quo*.

Tixhed fil-fatt fl-affidavit tagħha[20] li hija la kienet tiftakkar li tat il-permess in-Nutar biex jgħaddi d-depositu lil attriċi, ukoll u agħar li lanqas kienet tiftakkar li ffirmat l-estensjoni tal-konvenju. Tant li tinsisti lli fuq l-istess estensjoni ma kienx hemm il-firma tagħha.

Dwar l-istess konvenju tqajjem ukoll l-istanza li hi qatt ma kienet ġiet notifdikata b'ebda ittra uffiċjali biex tidher għal pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-propjeta' *de quo*.

Ukoll li dak ż-żmien kienet qegħda taħt il-kura tal-psikajtra Dr.Mark Xuereb. Ta' dan esebit ċertifikat maħrug mill-istess tabib imsemmi datat 17 ta' Mejju, 2018.[21]

Fil-fatt in kontro eżami tikkontesta bis-saħħa l-firma tagħha fuq l-estensjoni billi twieġeb lil firma tagħha solita kienet V L mhux kif kien jidher fuq tali estensjoni. Għalkemm taqbel lil konvenju kien ġie mgedded, ma tafx li kienet iffirmatu. [22] Tqiegħed dan l-istat konfuzzjonali tagħha għal fatt li binha Marcus fi żmien tal-Milied kien siefer lejn l-Amerika u dak iż-żmien u tmien xhur ta' qabel kienet

[20] Folio 106
[21] Folio 108.
[22] Folio 118f tergo.

għadejja minn dipressjoni. Tgħid ukoll li kienet għaddejja minn diffikultajiet finanzjari minħabba l-istat tal-business tagħhom.

Dwar il-kunċett ta' bona fide nkiteb dan;-

> *"Il principio della correttezza o buona fede in senso oggettivo costituisce un fondamentale dovere di comportamento del debitore e del creditore, stabilisce il comportamento da tenere nelle trattative durante la fase precontrattuale e nella pendenza della condizione,contribuisce a determinare il contenuto o gli effetti del contratto integrandolo e orienta l'interpretazione del ncontratto l'esecuzione del medesimo. (...) In tema di esecuzione del contratto, la buona fede si atteggia come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti, che a prescindere da specifichi obblighi contrattuali e dal dovere del neminem laedere, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei apresevare gli interessi dell'altra parte".*[23]

Dan ċitat isib ukoll aktar piz konsiderat dak li xehed in-**Nutar Victor Bisazza**.[24] Hu fil-fatt mhux biss kien involut billi rrediga il-konvenju skont dak patwit bejn il-partijiet pero kkonferma li l-istess partijiet kienu anke volontarjament għamlu estensjoni ta' l-istess konvenju, ovvjament b'dak fih patwit. Dan nonostante dak li xehdet il-konvenuta li hi tgħid li ma tiftakkarx u aktar li ma ffirmatx l-estensjoni Jikkonferma ukoll dak li xehdet l-attriċi nominee li ma kienx hemm it-tieni estensjoni.

Jekk l-attriċi kif tixhed vera kienet għaddejja minn dipressjoni, dan ma jfissirx li għax issa ma tiftakkarx li hi ma aċċċettatx dak maħsub fl-estensjoni u ċioe' r-

[23] Qorti tal-Kassazzjoni 2878/07. Ċitata fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Scicluna vs Eċċellenza Mons Nikolai Cauchi**, per Imħallef Ellul 224/1997/1 deċiża 4/2/2009.
[24] 46 et seq.

rilaxx tal-flejjes f'idejn l-attriċi. Inutli li esebit ċertifikat mediku ta' l-istat tagħha dak iż-żmien. Dan ma jħassarx dak il-ftehim. Per paretensi dan iċ-ċertifikat lanqas hu wieħed li ġie ġuramentat. Lanqas ma huwa meqjus li hawn u b'hekk biss l-konvenuta rrnexxiela tressaq għal konsiderazzjoni tal-Qorti xi raguni valida biex tiġġustifika n-nuqqas tagħha li tersaq għal kuntratt finali.

Hija ukoll fjakka l-iskuża tagħha li hi ma kienetx tiffirma kif jidher fuq l-estensjoni. Ma nġabet ebda prova xjentifika li dik li tidher bħala firma fuq l-estensjoni mhux tagħha, aktar meta jitqies li għandha l-istess xebħa u sembjanza ta' dik li tidher fuq il-konvenju propju ċioe' V.Lauri.

Il-konflitt ma l-animu ta' bona fede tal konvenuta huwa aktar kristallizat mal fatt illi nonostante dak kollu li xehdet dwar il-konvenju donnha tinsa dak li qalet hi fir-risposta ġuramentata tagħha fit-tielet paragrafu u ċioe li kienet saret estensjoni ukoll lid-depositu kien ġie rilaxxat f'idejn l-attriċi.

Għalhekk tqies li kull linja difensjonali hawn imressqa u kull premess fir-rigward fir-rikonevenzjoni m'għandhomx mis-sewwa.

__**Nuqqas ta' notifika ta' ittra Uffiċjali/skadenza tal-konvenju.**__

Victoria Lauri tressaq ukoll in-nuqqas tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali biex tikkontesta l-validita' ta' l-istess. Tilqa' u tippremetti ukoll lil konvenju kien skada u li ma kellu ebda validita'.

Bħala punt di partenza hawn wieħed irid iżżomm f'moħħu li l-azzjoni mressqa mhux waħda ta' infurzar tal-wegħda prinċipali fil-konvenju, dik ta' kompro-vendita. Hawn l-attriċi tfittex biss dikjarazzjoni ġudizzjarja li minħabba n -nuqqas ta' inadempjenza tal-kumpratriċi kellha dritt iżżomm il-depositu stabbilit *qua* pre *liquidated damages.*

Mill-lat ġurisprudenżjali naraw illi l-konvenuta Lauri hija żbaljat meta tressaq l-argument tan-nuqqas tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali din biex iservi għas-sejħa tal-obbligi pattwiti fil-konvenju u anke bħala estensjoni ta' l-istess għal xahar statutorju.

Ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Peter Agius et. vs MCCF Properties Co.Ltd.**[25]

> *"Tabilħaqq li kienet ġiet ippreżentata ittra uffiċjali fil-11 ta' Marzu, 2015 qabel ma skada l-aħħar konvenju mġedded li kien jagħlaq fl-20 ta' Marzu, 2015.42 Imma s-soċjetà konvenuta ma kinitx notifikata bl-ittra uffiċjali, għall-inqas sal-10 ta' April, 2015 kif jidher mill-kopja tan-notifika43, minn fejn tirriżulta riferta negattiva sa dakinhar meta skada l-konvenju kif imġedded. Imma l-artikolu 1375(2) tal-Kodiċi Ċivili ma jaffettwax l-effett tat-tiġdid għax dan l-artikolu jirrikjedi l-preżentata u mhux in-notifika*

[25] Deċiża 19 ta' April, 2018 rikors Ġuramentat nru. 261/15LM

effettiva tal-ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju.44 Kienet daħlet fil-fond dwar dan il-punt is-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Chircop et vs. John Vella et:***

"Minn dawn il-fatti, il-Qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari:

1. Filwaqt li l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata qabel ma għadda ż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għall-validità tal-konvenju, jirriżulta li dik l-ittra uffiċjali, kemm jekk hi valida kemm jekk ma kenitx, ġiet notifikata wara l-għeluq tat-terminu tal-konvenju bonarjament miftiehem.

2. Mill-banda l-oħra, l-att taċ-ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ġiet preżentata miż-żewġ atturi kontra ż-żewġ konvenuti entro ż-żmien ta' tletin jum minn mindu għalaq it-terminu tal-validità tal-konvenju u għalhekk dan ir-rekwiżit tas-subinċiż (2) tal-Artikolu 1357 ċertament ġie osservat.

Dan stabbilit, jibqa' biss x'jiġi deċiż jekk kienx f'dawn iċ-ċirkostanzi biżżejjed li l-ittra uffiċjali interpellatorja biex il-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt li tiġi preżentata jew kenitx meħtieġa ad validitatem in-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu effettiv tal-konvenju u dan taħt piena tat-telfien tal-jedd ta' azzjoni biex tiġi mwettqa l-wegħda ta' bejgħ.

Issa, qari akkurat tas-subinċiż (2) tal-artikolu 1357 kellu jwassal għall-konvinċiment illi l-liġi tesiġi illi l-att ġudizzjarju li bih l-aċċettant isejjaħ lil dak li wiegħed sabiex jagħmel il-bejgħ kellu jiġi preżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien effettiv tal-konvenju. Ma tesiġix però illi tali att ġudizzjarju kellu bilfors jiġi notifikat lil dak li wiegħed qabel ma jiddekorri dak it-terminu. Qabel l-emenda li saret għal dan l-artikolu bl-Att XXVII tal-1976 kien hemm inċertezza dwar x'kienet il-posizzjoni f'dan ir-rigward u l-ġurisprudenza kienet tiddistingwi bejn il-każijiet fejn il-kontraenti ma jkunux stabbilew terminu effettiv tal-konvenju u fejn allura kien applikabbli t-terminu statutorju u dawk il-każijiet fejn il-kontraenti ikunu invece stabbilew bonarjament it-terminu effettiv tal-konvenju. Fejn it-terminu kien stipulat, kif hu fil-każ taħt eżami, kien ritenut illi kien biżżejjed li tiġi preżentata ċitazzjoni biex tiġi evitata d-dekadenza sakemm din tiġi hekk preżentata fi żmien raġjonevoli. Billi ż-żmien stipulat kien jiddekorri favur min wiegħed "era per tanto necessario che fosse trascorso tutto il periodo stipulato per che il citato potesse ritenersi come inadempiente con'azione guidiziaria……… Il fatto che l-istanza venne avanzata …….. pochi giorni dopo la scadenza del trimestre stipulato ……… non può dar luogo all'inamissiblità dell'azione opposta dal citato. L'azione come si e' rilevato

non poteva espedirsi entro il termine e che venne promossa senza alcun inutile indugio." (Vol XXV.i.773).

L-emenda tal-1976 kienet intiża proprju biex tneħħi dan id-dubju ta' interpretazzjoni mhux biss dwar it-tifsira ta' x'kellu jkun iż-żmien raġjonevoli għall-preżentata taċ-ċitazzjoni bl-imposizzjoni ta' terminu perentorju ta' tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju imma wkoll biex tiġi eliminata d-distinzjoni bejn l-effetti ġjuridiċi fil-każ fejn il-konvenju ikollu terminu stipulat u fil-każ fejn dan ikun preżunt fil-liġi. Sakemm saret dik l-emenda kienet il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi ż-żmien preżunt stabbilit statutorjament kien konsidrat bħala terminu preskrittiv u allura seta' jiġi interrot jew sospiż, filwaqt illi dak bonarjament konvenut kien konsidrat bħala wieħed ta' dekadenza li allura jimporta telfien tal-jeddijiet appena jiskadi (Ara fost oħrajn ***Vol. XXIX.ii.831****,* ***Vol.VIII.816****,* ***Vol. XXV.i.****773,* ***Vol. XXVI.ii.452****,* ***Vol. XXVIII.i.8****,* ***Vol.XXXIII.i.90****,* ***Vol. XXXVI.ii.578*** *u oħrajn fosthom żewġ sentenzi tal-Prim'Awla* ***Vassallo vs. Camilleri*** *deċiża fit-23 ta' Marzu, 1966 u* ***Busuttil vs. Pullicino*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 1968)."*

Ukoll aktar riċenti f' sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gerit Company Ltd vs A.M, Developments Ltd et.**[26] lil Qorti se tiċċita mhux biss biex turi x'inhu l-effett ta' ittra uffiċjali ai terminu ta' l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16, imma wkoll għax din is-sentenza tagħti stampa legali ċara ta' dak li l-Qorti hija rinfaċċata bih fil-kaz odjern.

Ingħad:

"Illi f'din il-kawza jirrizulta illi l-partijiet iffirmaw konvenju li bih is-socjeta` attrici obbligat ruhha li tixtri bicca art f'Hal-Qormi bi prezz li tieghu hallset Lm10,000 bhala depozitu akkont tal-prezz. ***<u>Fil-konvenju gie stipulat illi d-depozitu jintilef a favur il-vendituri jekk il-kumpratur ma jersaqx fuq l-att</u> relattiv minghajr raguni valida****. Il-partijiet interpellaw ufficjalment lil xulxin biex jersqu ghall-att finali, pero`, hadd mill-partijiet*

[26] Deċiża 29.05.2015 rikors nru. 631/2010/1

ma interpona kawza sabiex il-parti l-ohra tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Wara li l-konvenju skada, l-attur ipproceda biex jitlob ir-radd lura tad-depozitu.

L-ewwel Qorti, wara li cahdet l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni kif sollevati mis-socjetajiet konvenuti, sabet favur is-socjeta` attrici wara li qieset li din is-socjeta` kellha ragunijiet validi biex ma tersaqx fuq l-att finali ta' trasferiment

Is-socjetajiet konvenuti appellaw mis-sentenza u ressqu zewg aggravji: l-ewwel, li l-ewwel Qorti iddecidiet 'il barra mill-binarji stabbiliti meta ma sabitx, kif talbet is-socjeta` attrici, li n-nuqqas ta' publikazzjoni tal-att kien imputabbli lis-socjetajiet konvenuti, pero`, xorta laqghet it-talba attrici ghal ragunijiet mhux imputabbli lilhom; it-tieni, ghax l-allegat impediment ma kienx jimpedixxi lis-socjeta` attrici milli takkwista l-proprjeta` immobbli in kwistjoni.

Fil-kuntest tal-ewwel aggravju, ma jirrizultax li dan hu gustifikat. Hu veru li, fil-kawzali, is-socjeta` attrici allegat li l-bejgh ma sarx minhabba ragunijiet li jahtu ghalihom is-socjetatjiet konvenuti, pero`, fit-talbiet taghha s-socjeta` attrici bbazat it-talba ghar-refuzjoni tad-depozitu fuq is-semplici cirkostanza li, skont hi, ebda wahda mis-socjetajiet konvenuti "ma ghandha jedd illi zzomm id-depozitu". Fil-fatt hu dan li sabet l-ewwel Qorti, u cioe` li ebda socjeta` konvenuta ma ghandha jedd izomm id-depozitu ghaliha u jridu, ghalhekk, jirritornaw l-ammont imhallas lis-socjeta` attrici. Is-sentenza tal-ewwel Qorti hi konformi ma' dak mitlub u ma jirrizulta xejn irregolari fl-istess decide.

Kwindi l-ewwel aggravju qed jigi michud.

*Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-Qorti tosserva, kif gia` gie muri, li s-socjetajiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jghid li l-effett tal-weghda "**jispicca**" jekk ma tigix segwita l-procedura hemm kontemplata, cioe`, ittra ufficjali **<u>(li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz, il-kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett</u>**.*

*Din il-Qorti gia` ppronunzjat ruhha fuq dan il-punt fil-kawza **Pont Gloria v. J.L.J. Construction Co. Ltd.**, deciza fl-1 ta' Frar, 2008 (talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza giet michuda b'sentenza li tat din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2009). F'dik is-sentenza din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:*

"Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

"Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza ***Bianchi v. JMA Developments Ltd****, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat linterpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;*

"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

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

Is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jinsistu li jzommu d-depozitu, meta l-pretiz titolu spicca bla effett, u lanqas ma ottjenew decizjoni gudizzjarja li s-socjeta` attrici ma kellhiex raguni valida ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. ***<u>Darba li t-titolu spicca bla effett qabel it-talba ghal-kanonizazzjoni tal-kreditu, is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jikkapparaw ghalihom id-depozitu mhallas akkont tal-prezz</u>****."* **(Kull tipa ġrassa sottolineata hija enfasi ta' DIN il-Qorti.)**

Meqjusa tali ġurisprudenza tqies li jirriżulta mill-fatti li l-attriċi ma segwitx l-ittra uffiċjali bil-kawża kif trid il-liġi. Verament għalkemm il-konvenuta rikonvenzjonanti Lauri tiżbalja meta tattribwixxi tort għal fatt li din l-ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lilha, pero' sa hawn biss m'għandhiex raġun. Fuq skorta ta' dak li qalet il-Qorti tal-Appell appena ċitata isib li l-attriċi żbaljat meta hi ma seġwitx *in toto* il-preċetti ta' l-artikolu 1357 tal-Kap 16.

Huwa vera lid-depositu għadda għand l-attriċi bi qbiel ma Lauri, imma dan ġara fi ħdan t' estensjoni ta' konvenju li għandu biss għan wieħed: il-pubblikazzjoni ta' l-att finali. Darba li tispiċċa din il-bażi jintilef kull effett naxxenti minnu

Konsegwentement qegħda fil-konfront tat-talbiet prinċipali taqta' u tiddeċiedi illi:

Tilqa' l-ewwel talba limitatment u BISS fl-ambitu ta' dak hawn deċiż.

Tiċħad it-tieni u t-tielet talba.

Tiċħad l-eċċezzjoni marbuta ma l-artikolu 2156 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tiċħad kull eċċezzjoni mressqa mal-presenza ta' Christiane Ramsay Pergola f'Malta fiż-żmien kemm ta' l-ittra uffiċjali ukoll marbuta mal-presentata tar-rikors ġuramentat.

Tiċħad ukoll kull eċċezzjoni marbuta mal-mandat mogħti lil Penelope Laurent mill-istess imsemmija Christiane Pergola Ramsay.

Tiċħad kull eċċezzjoni marbuta man-nuqqas tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali lil Victoria Lauri.

Tilqa l-eċċezzjoni lil konvenju ma baqax vinkolanti għar-raġunijiet esposti.

<u>Fir-rigward tal-kontro talba</u> tilqagħha fis-sens illi l-attriċi hija ordnata li tħallas u tirrifondi lil Victoria Lauri s-somma ta' €22,000 (tnejn u għoxrin elf ewro) rappreżentanti l-ammont imħallas mill-konvenuta rikonvenzjonanti lill-attriċi rikonvezjonata bħala depożitu skont paragrafu tnejn (2) tal-preċitat konvenju, liema konvenju skada u ma baqgħax vinkolanti bejn il-partijiet u tikkundanna lil attriċi tħallas lil Victoria Lauri s-somma indikata.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-attriċi rikonvenzjonata.

L-ispejjeż ta' dawn iż-żewġ istanzi għandhom ikunu żewġ terzi a karigu tal-attriċi Pergola rikonvenzjonata u terz a karigu tal-konvenuta Lauri rikonvenzjonanti.

Onor. Miriam Hayman
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ