QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Ottubru, 2024.

Numru 2

Rikors numru 838/11/1 AF

Joseph Zammit, Jennifer Gauci, Walter Zammit, Alexander Zammit, Simone Zammit u John Noel Zammit

v.

Avukat Dr. Harry Vassallo għan-nom tal-assenti Clive John Avison (Passaport Malti 598744) u martu Marie Salette Avison (Passaport Malti 832211) u n-Nutar Dr. Joseph Abela

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Joseph Zammit, Jennifer Gauci, Walter Zammit, Alexander Zammit, Simone Zammit u John Noel Zammit minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha filwaqt li ġew miċħuda t-talbiet attriċi,

imressqa skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, ġew milqugħa t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, inklużi dawk għad-danni li ġew likwidati fis-somma ta' €1,631, kif ukoll l-imgħax legali fuq is-somma ta' €31,912 mit-13 ta' Ottubru, 2011 sad-data tas-sentenza. Bl-ispejjeż tal-kawża kollha (inkluż dawk marbuta mas-sentenza parzjali) jitħallsu kollha mill-atturi, inkluż dawk tal-kontrotalba.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-29 ta' Awwissu, 2011, l-atturi fissru kif permezz ta' konvenju ffirmat fid-19 ta' Ottubru, 2010, huma bħala l-bejjiegħa obbligaw ruħhom li jittrasferixxu lill-konvenuti Clive John u Marie Salette miżżewġin Avison (kif rappreżentati mill-Avukat Dr. Harry Vassallo), l-appartament fil-pjan terran internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 192, fi Triq it-Torri, tas-Sliema.

3. L-atturi jgħidu li dan it-trasferiment kellu jsir għall-prezz ta' €319,124.00 u minn din is-somma x-xerrejja ddepożitaw somma ekwivalenti għal 10% mill-imsemmi prezz, b'dan illi:

> «*The amount of fifteen thousand nine hundred and fifty-six Euro (€15,956) is to be deposited by the Purchasers with the Notary within 15 days from today; A further amount of €15,956 is to be deposited by the Purchasers with the Notary by the 15th November 2010; for a total of thirty-one thousand nine hundered and twelve Euro (€31,912) which*

sum is to be deposited as part of the purchase price. The balance is to be settled on the date of the definitive deed.»

4. L-atturi jissoktaw jgħidu li għal xi żmien, il-konvenuti bdew isemmu li kien hemm xi xkiel skont ir-riċerki u li minħabba fihom ma setax isir il-kuntratt finali. Minħabba f'hekk l-atturi ftehmu mal-kumpanija Bay Street Holdings Limited, rappreżentata mill-Avukat Dr. William Cuschieri, sabiex tidher ukoll għall-kuntratt finali sabiex tiddikjara li ma kien għad fadlilha l-ebda interess u li kienet għalkollox sodisfatta. Fil-fatt, l-atturi jsostnu li l-kumpanija Bay Street Holdings Limited bagħtet abbozz tal-ftehim li kellu jiġi ffirmat f'dan is-sens.

5. Filwaqt li l-atturi jsostnu li l-konvenuti ma kien għad fadlilhom l-ebda bażi legali sabiex jopponu li jiġi ffirmat il-kuntratt finali għat-trasferiment tal-imsemmija proprjetà, u aċċettaw li l-kuntratt finali jiġi ffirmat fid-29 ta' Lulju, 2011, li kienet l-aħħar ġurnata qabel ma jagħlaq il-konvenju, madankollu, mingħajr ma taw l-ebda preavviż lill-atturi, huma naqsu li jattendu fil-jum, ħin u post tal-appuntament għall-iffirmar tal-att finali, u taw preavviż biss lill-Avukat Dr. William Cuschieri. Jingħad ukoll li, meta Dr. William Cuschieri rċieva l-imsemmi preavviż, bagħat jinforma lill-konvenuti, permezz tan-Nutar Joseph Abela, illi kienu qegħdin jesponu ruħhom għall-konsegwenzi legali b'din l-inadempjenza tagħhom.

6. L-atturi jfissru li dakinhar stess, jiġifieri, fid-29 ta' Lulju, 2011, huma ppreżentaw ittra uffiċjali fir-Reġistru tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li permezz tagħha sejħu lill-konvenuti sabiex jersqu minnufih għall-iffirmar tal-kuntratt finali, skont il-kundizzjonijiet u partijiet imsemmija fil-konvenju tad-19 ta' Ottubru 2010, u widdbuhom illi fin-nuqqas huma kienu sejrin jipproċedu skont il-liġi.

7. L-atturi jfissru li fit-18 ta' Awwissu, 2011, l-Avukat Dottor William Cuschieri għan-nom ta' Bay Street Holdings Limited iffirma ftehim mal-atturi li b'riżultat tiegħu ġew irtirati l-mandati li kien hemm fis-seħħ, ġew irtirati l-atti ta' subbasta, u ġew ikkanċellati ipoteki li kien hemm reġistrati fir-Reġistru Pubbliku, li kienu jirrigwardaw il-kreditu dovut lil Bay Street Holdings Limited.

8. Jingħad ukoll mill-atturi li n-Nutar Dr. Patrick Critien irrilaxxja dikjarazzjoni: «*This is to confirm that by a deed in my records of the 18th August 2011 all matters pending with the creditor "Bay Street Holdings Limited" were settled and existing hypothecs cancelled.*» Din id-dikjarazzjoni ntbagħtet lin-Nutar Joseph Abela, li wiegħed li kien ser jgħaddiha lill-konvenuti. Fid-dawl tal-fatt li l-konvenuti baqgħu ma jridux jonoraw l-obbligi assunti minnhom permezz tal-imsemmi konvenju, jingħad li l-atturi ma kellhomx triq oħra għajr li jipproċedu jqisu l-konvenju bla effett.

9. L-atturi jsostnu li f'paġna 5 tal-imsemmi konvenju, il-partijiet ftehmu illi: «*Should the Purchasers fail to come forward for the definitive deed, for a reason which is not deemed valid at Law, the Purchasers shall forfeit in favour of the Vendors, an amount eqivalent to the 10% deposit, and this by way of pre-liquidated damages, in termination and in liquidation of the rights of the parties arising from this agreement*.» Għalhekk jisħqu li fiċ-ċirkostanzi kellha tidħol fis-seħħ din il-klawsola miftehma bejn il-partijiet. Għalhekk l-atturi jsostnu li n-Nutar Dr. Joseph Abela għandu jiġi ordnat jirrilaxxa lilhom l-ammont ta' €31,912, liema ammont jinsab għandu bħala depożitu akkont tal-prezz.

10. Fid-dawl ta' dan kollu, l-atturi ressqu din il-kawża fejn talbu lill-Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi l-konvenju Dok. A għadu fis-seħħ bil-kundizzjonijiet u pattijiet kollha tiegħu, u dan bis-saħħa tal-proċeduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.*
>
> *2. Tordna t-twettiq tal-wegħda illi "Should the Purchasers fail to come forward for the definitive deed, for a reason which is not deemed valid at Law, the Purchasers shall forfeit in favour of the Vendors, an amount equivalent to the 10% deposit, and this by way of pre-liquidated damages, in termination and in liquidation of the rights of the parties arising from this agreement."*
>
> *3. Tordna lin-Nutar Dr. Joseph Abela jirrilaxxa b'effett immedjat l-ammont ta' wieħed u tletin elf disa' mija u tnax-il ewro (€31,912), li bħalissa tinsab għandu bħala depożitu, akkont tal-prezz, lir-rikorrenti, u dan in forza tal-preċitata klawsola tal-istess konvenju, u tiddikjara li r-rikorrenti għandhom titlu validu għaż-żamma tad-depożitu.*
>
> *4. Tiddikjara okkorrendo illi l-parti l-oħra ma għandha ebda raġunijiet validi biex tiddekadi mill-wegħda.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet mid-29 ta' Lulju 2011 u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti. L-intimati huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.»

11. L-Avukat Dr. Harry Vassallo ressaq tweġiba maħlufa għan-nom tal-assenti Clive John Avison u martu Marie Salette Avison fil-11 ta' Ottubru, 2011, fejn ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi preliminarjament, peress illi l-proċedura addottata mill-atturi, mal-preżentata tar-rikors odjern nhar id-29 ta' Awwissu 2011, ma tinkwadrax ruħha fid-dettami tal-liġi tal-proċedura għall-preżentata ta' rikors ġuramentat, u dan peress illi dan ir-rikors mhux maħluf skont il-liġi, qed tipi invokata n-nullità u l-irritwalità tal-istess rikors ippreżentat mill-atturi, u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2. Illi għalhekk, konsegwentement, l-azzjoni attriċi ma ġietx ippreżentata entro t-terminu ta' tletin (30) jum mill-31 ta' Lulju 2011, u dan ai termini d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-konsegwenza illi l-effetti tal-konvenju datat 19 ta' Ottubru 2010, bejn il-partijiet issa spiċċaw, u b'hekk il-partijiet tpoġġew fl-istat li kienu fih qabel il-konvenju, bil-konsegwenza li l-atturi ma fadlilhomx triq oħra ħlief li immedjatament jirrilaxxaw a favur tal-esponenti s-somma ta' wieħed u tletin elf, disa' mija u tnax-il ewro (€31,192) li bħalissa tinsab depożitata għand il-konvenut l-ieħor in-Nutar Joseph Abela, bħala depożitu akkont tal-prezz.

3. Illi sekondarjament, u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti kellu raġunijiet validi skont il-liġi sabiex ma jersaqx għall-att finali tal-akkwist tal-fond appartament fil-pjan terren internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali mija u tnejn u disgħin (192), Tower Road, Sliema, flimkien ma' żewġ btieħi interni, u bitħa fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' deċima (1/10) indiviż tal-partijiet komuni tal-istess blokka ta' appartamenti, u dan stante difett serju fit-titlu tal-imsemmija proprjetà, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

4. Illi għalhekk, bl-ebda mod l-atturi m'għandhom id-dritt illi favur tagħhom tiġi rilaxxata s-somma ta' wieħed u tletin elf, disa' mija u tnax-il ewro (€31,912), kif qed jitolbu fil-kawża odjerna, liema somma bħalissa tinsab depożitata għand il-konvenut l-ieħor in-Nutar Joseph Abela, bħala depożitu akkont tal-prezz, iżda in vista tas-sueċċepit, din is-somma għandha tiġi ritornata lill-esponenti.

5. Illi għalhekk l-azzjoni attriċi hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

6. Salv risposti ulterjuri.»

12. L-Avukat Dottor Harry Vassallo *nomine* nqeda bit-tweġiba maħlufa tiegħu, biex ressaq ukoll kontrotalba fejn ġie mfisser minnu li permezz ta' konvenju li jġib id-data tad-19 ta' Ottubru, 2010, huwa għan-nom u fl-interess tal-miżżewġin Clive John u Marie Salette, miżżewġin Avison bħala xerrejja, u l-atturi rikonvenzjonati bħala vendituri, wegħdu illi jittrasferixxu bejniethom l-appartament fil-pjan terran internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 192, fi Triq it-Torri, tas-Sliema, flimkien ma' żewġt ibtieħi interni, u bitħa fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' deċima (1/10) indiviż tal-partijiet komuni tal-istess blokka ta' appartamenti, u dan bil-prezz ta' €319,124.

13. Issokta jgħid li ddepożita favur l-atturi rikonvenzjonati s-somma ta' €31,192, bħala depożitu akkont tal-prezz (ekwivalenti għal 10%), liema ammont tħalla għand il-konvenut l-ieħor in-Nutar Joseph Abela.

14. Ir-rikonvenzjonant ifisser kif sa dakinhar li kellu jiġi ppubblikat l-att finali tal-akkwist tal-fond indikat fil-konvenju datat 19 ta' Ottubru 2010, kienu, jeżistu diversi difetti serji, illi jolqtu it-titlu tal-fond suġġett tal-konvenju. Fid-dawl ta' dawn id-difetti serji, ir-rikonvenzjonant deherlu illi

ma kellux jersaq għall-att finali sabiex jiġi akkwistat l-imsemmi fond, u peress li kienu jeżistu raġunijiet validi skont il-liġi sabiex huwa ma jersaqx għall-att finali, is-somma ta' €31,192, li ġiet imħollija għand il-konvenut l-ieħor in-Nutar Joseph Abela, għandha tintradd lura lill-konvenuti.

15. Ir-rikonvenzjonant isostni li l-imġiba tal-atturi rikonvenzjonati, ikkaġunat diversi danni lill-konvenuti rikonvenzjonanti, u li għalhekk, jeżistu raġunijiet biżżejjed sabiex il-Qorti tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati responsabbli għad-danni, li jiġu likwidati l-istess danni, u konsegwentement tikkundanna lill-istess atturi rikonvenzjonati sabiex iħallsu dawn id-danni lill-konvenuti.

16. Għalhekk tressqet il-kontrotalba fejn il-Qorti ntalbet sabiex:

> «1. *Tiddikjara illi kienu jeżistu raġunijiet validi skont il-liġi sabiex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali għall-akkwist tal-fond ossia appartament fil-pjan terran internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali mija u tnejn u disgħin (192), Tower Road, Sliema, flimkien ma' żewġt ibtieħi interni, u bitħa fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' deċima (1/10) indiviż tal-partijiet komuni tal-istess blokka ta' appartamenti; u*
>
> *2. Konsegwentement tordna illi s-somma ta' wieħed u tletin elf, disa' mija u tnax-il ewro (€31,192), depożitata għand in-Nutar Joseph Abela, tiġi rilaxxata favur l-esponenti; u*
>
> *3. Tiddikjara illi bl-aġir tagħhom l-atturi rikonvenzjonati huma responsabbli għad-danni kaġunati lill-esponenti; u*
>
> *4. Tillikwida dawn id-danni; u*
>
> *5. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati iħallsu dawn id-danni hekk likwidati lill-esponenti.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra tagħhom skont il-liġi.»*

17. In-Nutar Dr. Joseph Abela ressaq ir-risposta ġuramentata tiegħu fil-11 ta' Ottubru, 2011, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> *«1. Illi in linea preliminari, r-rikors preżentat ma ġiex maħluf minn xi wieħed mir-rikorrenti u għaldaqstant l-odjerna proċedura hija nulla u irritwali u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*
>
> *2. L-esponent mhux il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante illi huwa m'għandu l-ebda interess legali fl-odjerni proċeduri.*
>
> *3. L-esponent m'għandu l-ebda locus standi judicio f'dawn il-proċeduri stante li l-inkarigu tiegħu kien limitat għal rediġar tal-konvenju u depożitarju tal-flus imħallsa mill-intimat l-ieħor u sabiex jagħmel ir-riċerki dwar it-titolu u l-passiv tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-istess konvenju.*
>
> *4. Illi kif jirriżulta mill-istess premessi tar-rikors ġuramentat l-esponent mhuwiex parti fil-kontestazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimat l-ieħor u huwa indikat limitatament fit-tielet talba fejn għandu jiġi ordnat jirrilaxxa l-flus.*
>
> *5. Illi l-inklużjoni tal-esponent bħala parti fil-kawża fil-kwalità ta' intimat hija superfluwa stante li fit-terminazzjoni tal-odjerni proċeduri l-esponent jirregola ruħu u joqgħod għad-dettami ta' dina l-Onorabbli Qorti skont is-sentenza minnha mogħtija.*
>
> *6. Illi għar-rigward tal-kap tal-ispejjeż għandu jiġi soffert mir-rikorrenti stante li l-esponent ġie inkluż f'dawn il-proċeduri inutilment u huwa m'għandux ibati l-ebda spejjeż.*
>
> *7. B'riżerva ta' risposti ulterjuri.»*

18. L-atturi rikonvenzjonati ressqu r-risposta maħlufa għall-kontrotalba tal-konvenut Avukat Dr. Harry Vassallo *nomine*, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> *«1. Illi t-talbiet tal-konvenuti kontenuti fil-kontrotalba huma bla bażi fil-fatt u fid-dritt peress li mhuwiex minnu li l-konvenuti kellhom raġunijiet validi fil-liġi biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali – tant hu hekk illi l-konvenuti ftehmu appuntament għall-pubblikazzjoni tal-att*

finali għall-aħħar jum, u ma resqux. L-Avukat Dr. William Cuschieri li kien qed jassisti lil terzi bagħat email lin-Nutar konvenut fejn widdeb lin-naħa konvenuta dwar il-konsegwenzi tan-nuqqas li jattendu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt wara li huma stess kienu ftehmu l-appuntament.

2. Illi fil-kontrotalba tagħhom lanqas biss jispjegaw jew imqar jaċċennaw liema kienu dawn id-"difetti serji" li allegaw li kienu jeżistu li suppost "jolqtu t-titlu tal-fond".

3. Illi l-fatti juri li l-konvenuti reġa' bdielhom u riedu jirtiraw mill-konvenju a kwalunkwe kost u vvintaw skużi fiergħa filwaqt li ftehmu appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imbagħad ma resqux, bit-tama li l-konvenju jkun skada. Iżda l-esponenti kienu pronti u dakinhar stess ippreżentaw ittra uffiċjali għall-finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 u wara ppreżentaw rikors maħluf skont il-proċedura prevvista fl-istess Kodiċi. U issa, wara li naqsu li jattendu għall-appuntament iffissat, qegħdin jippretendu li jieħdu rifużjoni tad-depożitu u dan kontra l-klawżola fl-istess konvenju fis-sens li d-depożitu kellu jintilef.

4. Illi t-talbiet tal-konvenuti huma mhux biss infondati iżda huma fiergħa u vessatorji u għalhekk il-konvenuti għandhom jiġu kkundannati jħallsu spejjeż doppji.»

19. Permezz tas-sentenza preliminari tat-30 ta' Ottubru, 2014, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ordnat it-tkomplija tal-kawża.

20. Aktar tard l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet attriċi, u laqgħet it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, inklużi dawk għad-danni li ġew likwidati fis-somma ta' €1,631, kif ukoll l-imgħax legali fuq is-somma ta' €31,912 mit-13 ta' Ottubru, 2011 sad-data tas-sentenza. Bl-ispejjeż tal-kawża kollha (inkluż dawk marbuta mas-sentenza parzjali) jitħallsu kollha mill-atturi, inkluż dawk tal-kontrotalba.

21. Ir-raġunijiet rilevanti għal dan l-appell, li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni għad-danni u rilaxx ta' flus imħallsa bħala kapparra wara konvenju. L-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenut Nutar Dottor Joseph Abela jirrilaxxa favur tagħhom is-somma ta' €31,912 miżmuma għandu akkont tal-prezz tal-bejgħ, liema somma l-partijiet ftehmu li għandha tiġi rilaxxata favur il-bejjiegħa f'każ illi x-xerrejja ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ mingħajr raġuni tajba fil-liġi. Da parti tiegħu, il-konvenut Avukat Dottor Harry Vassallo noe jeċċepixxi li l-mandanti tiegħu kellhom raġuni valida sabiex ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ. Huwa ressaq ukoll kontrotalba li permezz tagħha qiegħed jitlob lill-Qorti tordna r-rilaxx tal-imsemmija somma ta' €31,912 favur il-mandanti tiegħu kif ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni peress illi l-kuntratt finali ta' bejgħ ma setax isir minħabba raġunijiet imputabbli lill-atturi rikonvenzjonati.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi u l-konvenut noe kienu ffirmaw konvenju fid-19 ta' Ottubru 2010 redatt min-Nutar Clarissa Cuschieri li permezz tiegħu l-atturi obbligaw ruħhom solidalment li jbiegħu u jittrasferixxu lill-konvenut nomine, li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtru, l-appartament fil-livell tat-triq, internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokk ta' appartamenti uffiċjalment numerat 192, Triq it-Torri, Sliema, għall-prezz ta' €319,124, minn liema prezz il-konvenut noe ħallas is-somma ta' €31,912 akkont tal-prezz. Din is-somma qiegħda tinżamm min-Nutar konvenut. L-att finali ta' bejgħ kellu jsir sa mhux iżjed tard mill-31 ta' Lulju 2011. Ġie stipulat ukoll li:

> *«Should the purchasers fail to come forward for the definitive deed, for a reason which is not deemed valid at Law, the Purchasers shall forfeit in favour of the Vendors, an amount equivalent to the 10% deposit, and this by way of pre-liquidated damages, in termination and in liquidation of the rights of the parties arising from this agreement.»*

Ftit wara li ġie ffirmat il-konvenju, in-Nutar Clarissa Cuschieri sabet li kien hemm diversi ostakoli legali biex isir l-att finali ta' bejgħ. Peress illi ma xtaqitx aktar li tkompli hi tieħu ħsieb il-file relattiv, in-Nutar għaddietu lin-Nutar konvenut, li minn dakinhar beda jieħu ħsieb il-każ hu. Permezz ta' affidavit dettaljat, in-Nutar Abela spjega l-kronoloġija tal-fatti.

Irriżulta li l-attur Walter Zammit u martu kienu debituri tas-soċjetà Baystreet Holdings Limited fis-somma ta' madwar €24,000. Fil-mori tal-konvenju n-Nutara skoprew li:

1. Fit-23 ta' Frar 2010 kienet ġiet reġistrata ipoteka fuq nofs indiviż tal-appartament mertu tal-kawża wara digriet tal-Qorti fl-atti tar-rikors 25/2009 JRM. Il-kreditriċi kienet Baystreet Holdings

Limited u d-debitriċi kienet Josephine Zammit, (omm l-atturi), illum mejta;

2. L-appartament inkwistjoni ma kienx interament tal-atturi aħwa Zammit għaliex fit-13 ta' Awwissu 2008 l-attur Walter Zammit kien ta b'donazzjoni irrevokabbli lis-soċjetà Calamari Limited sehmu ta' 1/12 indiviż tal-proprjetà. Calamari Limited hija kumpanija ta' iben Walter Zammit;

3. Fis-16 ta' Marzu 2009 din il-Qorti diversament preseduta kienet laqgħet it-talba ta' Baystreet Holdings Limited għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Calamari Limited u b'hekk l-imsemmija soċjetà ġiet inibita milli titrasferixxi s-sehem tagħha mill-proprjetà;

4. Permezz ta' digriet tal-1 ta' April 2010, din il-Qorti diversament preseduta ordnat il-bejgħ bl-irkant ta' 1/12 indiviż tal-proprjetà li kienet tappartjeni lil Walter Zammit;

5. Josephine Zammit mietet fis-6 ta' Lulju 2010 u permezz tal-aħħar testment tagħha nnominat lis-sitt uliedha, atturi f'din il-kawża, bħala eredi universali assoluti tagħha. Il-kuntratt ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ma ġiex ippublikat;

6. Fid-29 ta' Ottubru 2010, ingħatat sentenza minn din il-Qorti diversament presjeduta fejn ħassret il-bejgħ ta' 1/12 sehem indiviż lil Calamari Limited. Madanakollu, Calamari Limited intavolat appell li kien għadu ma ġiex appuntat għas-smigħ. Konsegwentement, il-mandat ta' inibizzjoni msemmi kien għadu fis-seħħ.

Fit-3 ta' Diċembru 2010, in-Nutar konvenut bagħat ittra lill-attur Walter Zammit fejn infurmah bl-affarijiet li hemm bżonn isiru qabel seta' jsir il-kuntratt finali u ċjoè:

1. Emenda għall-konvenju peress illi 1/12 sehem mill-proprjetà fil-fatt kienet tappartjeni lil Calamari Limited u mhux lilu;

2. Iż-żewġ ipoteki reġistrati fuq il-proprjetà kellhom jiġu kanċellati jew konferma bil-miktub tal-kreditriċi li ser jiġu kanċellati malli jitħallas l-ammont dovut lilha;

3. Id-digriet tal-Qorti tal-1 ta' April 2010 li bih il-Qorti ordnat il-bejgħ bis-subbasta ta' nofs (½) indiviż tal-proprjetà kellu jitħassar.

Din l-ittra ntbagħtet ukoll lill-attur Alexander Zammit. Jidher li sa dak iż-żmien, il-konvenuti kienu għadhom ma jafux bil-mandat ta' inibizzjoni u kawża pendenti kontra Calamari Limited.

In-Nutar ma rċieva l-ebda tweġiba għall-ittra tiegħu u għaldaqstant, permezz ta' ittra tas-16 ta' Diċembru 2010, il-konjuġi Avison avżaw lin-Nutar Clarissa Cuschieri li ma xtaqux ikomplu bil-konvenju. Da parti

tiegħu, in-Nutar konvenut bagħat ittra lill-atturi kollha fejn infurmahom li minħabba l-ostakoli legali li kien hemm li kienu qegħdin jimpedixxu l-bejgħ, il-konjuġi Avison kienu ser jirtiraw mill-konvenju.

Din l-ittra qanqlet reazzjoni mingħand l-atturi u permezz ta' email datata 23 ta' Diċembru 2010, l-Avukat Dottor Tonio Azzopardi bagħat risposta lin-Nutar li kienet tirrigwarda l-ostakoli għall-bejgħ li dan tal-aħħar kien elenka fl-ewwel ittra tiegħu. Dottor Azzopardi wieġeb lin-Nutar li dawn it-tlett ostakoli identifikati ma kienu problemi xejn għaliex:

1. *Calamari Limited kienet kumpannija tat-tifel ta' Walter Zammit, ċertu Mark Zammit, li sempliċement kien imsiefer dakinhar tal-konvenju u li lin-Nutar Clarissa Cuschieri l-atturi kienu qalulha li huwa kien ser jiffirma l-konvenju malli jirritorna Malta;*

2. *Iż-żewġ ipoteki kienu transatti u sadanittant, l-Avukat Dottor William Cuschieri (għall-kreditriċi Baystreet Holdings Limited) kien ikkanċellahom;*

3. *Is-subbasta kienet ġiet irtirata mill-kreditriċi.*

Madanakollu, jidher li dan ma kien minnu xejn u dawn il-kwistjonijiet baqgħu kollha pendenti. Magħhom żdiedet ukoll il-kwistjoni tal-mandat ta' inibizzjoni u l-kawża actio pauliana li Baystreet Holdings Limited kienet għamlet kontra Calamari Limited u Walter Zammit.

Nonostante l-ittra tagħhom li biha l-konjuġi Avison ddikjaraw li riedu jirtiraw mill-konvenju, jidher li huma baqgħu jittamaw li l-pendenzi kollha jiġu transatti u jkun jista' jsir il-bejgħ. Fil-fatt, fil-mori tal-konvenju huma biegħu l-proprjetà li kellhom hawn Malta sabiex ikunu jistgħu jiffinanzjaw il-bejgħ tal-appartament peress li ma xtaqux jisselfu mill-bank.

Madanakollu, l-atturi baqgħu ma għamlu xejn u l-kwistjonijiet kollha baqgħu pendenti. Jirriżulta li Baystreet Holdings kienet lesta li tirtira kollox kif titħallas mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetà. Fil-fatt, Dottor Cuschieri kien ser jidher fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ f'isem l-imsemmija soċjetà. Madanakollu, in-Nutar konvenut baqa' jinsisti li l-bejgħ ma setax isir jekk l-affarijiet jibqgħu kif inhuma. Fl-istess ħin, jidher li l-atturi u l-konjuġi Avison kienu qegħdin jikkomunikaw tramite s-sensara li wasslu lill-partijiet għall-bejgħ b'dan illi ma jirriżultax illi qatt ikkomunikaw bejniethom dwar l-ostakoli li ltaqa' magħhom in-Nutar.

Minkejja dan kollu, jidher li l-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali ta' bejgħ isir dakinhar tad-29 ta' Lulju 2011, u ċjoè jumejn qabel l-iskadenza tal-konvenju (peress li l-għada kien is-Sibt). Dan minkejja li permezz ta' email tas-26 ta' Lulju in-Nutar konvenut informa lis-sensara li l-kuntratt ma setax isir peress li ma kien inbidel xejn. Sa dakinhar, l-uniku ħaġa li saret kienet id-dikjarazzjoni causa mortis tas-sehem fil-proprjetà li l-atturi wirtu mingħand ommhom.

Jidher li lejlet li kellu jsir il-kuntratt, fit-28 ta' Lulju 2011, il-konjuġi Avison marru għand l-Avukat tagħhom li quddiemhom ċempel lin-Nutar konvenut. Il-parir tal-Avukat u tan-Nutar kien illi l-kuntratt ma jistax isir. Għaldaqstant, dakinhar filgħaxija stess, in-Nutar konvenut bagħat email lis-sensara u lil Dottor Cuschieri fejn qalilhom li l-kuntratt ma kienx se jsir. Għar-raġunijiet li ma jirriżultawx mill-atti, in-Nutar ma bagħatx din l-email la lill-atturi u lanqas lill-Avukat tagħhom.

Dottor Cuschieri wieġeb għal din l-email ftit minuti wara fejn kiteb li l-kreditriċi ta' Walter Zammit, u ċjoè Baystreet Holdings Limited, kienet disposta li malli jsir il-kuntratt u titħallas, tirtira l-mandati, ipoteki u kawżi jew anke 'prior as needed'. Meta xehed quddiem din il-Qorti, Dottor Cuschieri spjega li ħadd ma avviċinah sabiex jintlaħaq kompromess u huwa jċedi kollox qabel isir il-kuntratt. Speċifikament, huwa xehed illi ħadd ma tah risposta għall-offerta tiegħu li jħassar kollox. Jekk din l-offerta saritx qabel il-komunikazzjoni tat-28 ta' Lulju, ma jirriżultax mill-atti.

Xehed ukoll Dottor Azzopardi li spjega li huwa kien involut fil-kwistjoni minn wara li sar il-konvenju. Jgħid illi huwa kien infurmat illi qegħdin jieħdu ħsieb l-atturi biex tissolva l-problema. Ikompli jispjega li ftit qabel ma skada l-konvenju, l-atturi qalulu li l-kuntratt se jsir fid-29 ta' Lulju fil-binja tal-Qorti u talbuh sabiex jattendi. Dakinhar fil-għodu, sar jaf mingħand Dottor Cuschieri li l-kuntratt mhux se jsir għaliex il-kompraturi ma kienux ser jattendu. Dakinhar stess saret l-ittra uffiċjali interpellatorja.

<u>Wara li għalaq il-konvenju</u> l-atturi waslu għal ftehim bejniethom u l-aħwa xtraw is-sehem ta' Walter Zammit sabiex b'hekk, Baystreet Holdings tħallset dak dovut lilha u ċediet il-proċeduri kollha u kkanċellat l-ipoteki. Sar ukoll kuntratt ta' rexxisjoni tal-bejgħ ta' 1/12 sehem indiviż tal-proprjetà lil Calamari Limited fit-18 ta' Awwissu 2011. Jidher li dan il-kuntratt sar qabel ma sar il-kontromandat iżda l-kawża li saret minn Baystreet Holdings kontra Calamari Limited ġiet ċeduta permezz ta' nota dakinhar stess.

Dakinhar ukoll, Dottor Azzopardi bagħat jinforma lin-Nutar konvenut permezz ta' email illi l-pendenzi kollha bejn Baystreet Holdings u Walter Zammit ġew transatti. Huwa kompla billi spjegalu li din kellha tkun parti mill-kuntratt li kien ser jiġi ffirmat fid-29 ta' Lulju 2011 kif ukoll li Mark Zammit għal Calamari Limited kien iddikjara li huwa lest li jattendi għall-kuntratt u jiffirma, kif kien dejjem lesta li jagħmel. Huwa interpella lin-Nutar sabiex javża lill-miżżewġin Avison li jista' jsir il-kuntratt. Għal din l-email, in-Nutar ma weġibx.

Jirriżulta li eventwalment il-proprjetà inkwistjoni inbiegħet lil terzi. Fil-fatt, l-atturi m'għamlux din il-kawża sabiex isir il-bejgħ imma biss sabiex tiġi rilaxxata favur tagħhom is-somma flus li qiegħda tinżamm għand in-Nutar peress illi jgħidu li l-konjuġi Avison ma kellhomx raġuni valida fil-

liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali. Da parti tagħhom, il-konjuġi Avison jinsistu li dawn l-ostakoli kollha kienu jimpedixxu l-bejgħ u allura kellhom raġuni tajba biex ma jersqux. Għalhekk, qegħdin jitolbu li l-imsemmija somma flus tiġi rilaxxata favurihom, kif ukoll danni.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> *«(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.»*

Rilevanti wkoll huwa l-artikolu 1359 li jiddisponi li:

> *«Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha, bili trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra.»*

In linea ta' prinċipju ġenerali, din il-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għal dak li ntqal fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Peter William Menhennet et vs Vanessa Pace, deċiża fil-11 ta' Frar 2013:

> *«Irid jiġi l-ewwel individwat in-natura tad-depożitu li tħallas mill-atturi billi fl-ewwel parti tal-klawżola relevanti tal-konvenju jingħad li d-depożitu hu akkont tal-prezz però aktar 'l isfel jingħad illi l-atturi jitilfu dan id-depożitu jekk ma jersqux għal kuntratt mingħajr raġuni valida.»*

Mill-evalwazzjoni tal-ġurisprudenza[1] fuq is-suġġett, kif applikata għall-każ tal-lum, huwa ċar li fil-konvenju inkwistjoni id-depożitu li tħallas kien intiż sabiex jintilef jekk il-konjuġi Avison ma jersqux għall-kuntratt finali għal raġuni li ma tkunx valida fil-liġi. Għalhekk, dan id-depożitu għandu jitqies bħala 'kapparra' jew 'forfeitable deposit' minkejja li fil-konvenju ġie riferut ukoll bħala depożitu akkont tal-prezz.

---

[1] *Għall-rassenja tal-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati dwar in-natura tad-depożitu jew kapparra mħallsa fuq konvenju, ara s-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet* ***Carmel Brincat vs Victor Galea et,*** *deċiża fis-17 ta' Jannar 2013.*

Għaldaqstant, irid jiġi stabbilit jekk il-konjuġi Avison kellhomx raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali. Sabiex parti jkollha raġuni tajba sabiex ma tersaqx għall-kuntratt finali, irid jirriżulta xi fatt jew ċirkostanza li sseħħ wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx magħruf lill-parti meta tkun saret il-wegħda tal-bejgħ. Jekk konvenju jkun soġġett għall-kundizzjoni li ma tavverax ruħha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx għall-kuntratt finali (Edgar Cachia et vs Prestige Apartments Limited et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Lulju 2014).

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ralph Atenhoener et vs Christopher Grech noe, tat-8 ta' Marzu 2002, din il-Qorti diversament preseduta osservat illi:

> *«minkejja l-klawżola ta' telfien tad-depożitu mħallas fuq konvenju, tali telf ma jseħħx jekk ikun hemm raġuni valida fil-liġi.»*

Fil-każ fl-ismijiet Carmelo Cassar Limited vs Joseph Bezzina et, tat-30 ta' Mejju 2002, din il-Qorti diversament preseduta waslet għall-konklużjoni li:

> *«hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet.»*

Tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet Joeffrey Austin Pleasant et vs Carmelo sive Lino Caruana, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju 1988, fejn ingħad li hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu il-partijiet, u f'dan il-każ ma avveratx ruħha l-kundizzjoni li r-riċerka fuq il-proprjetà tipproduċi riżultat sodisfaċenti.

L-istess Qorti fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe ‚tal-25 ta' Mejju 2001, qalet hekk:

> *«...il-Qorti sostniet li l-kompratur ma jistax jiġi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun imbiegħed, ta' evizzjoni jew molestja. Il-kompratur ma għandu ebda obbligu li qabel jiffirma l-konvenju jaċċerta ruħu jekk il-fond huwiex kopert mill-permessi tal-bini. In-natura tal-konvenju fiha nfisha timplika żmien ta' aċċertament sabiex jiġi verifikat li dak li kien qed jiġi garantit lilu mill-venditur ikun realment ser jiġi mogħti lilu fuq il-kuntratt ta' akkwist, b'dan li meta wieħed għandu motiv biex jirreċedi minn dik il-promessa, il-parti l-oħra ma tistax tobbliga l-eżekuzzjoni tal-promessa anke jekk il-motiv ikun tneħħa wara li jiskadi iż-żmien tal-konvenju, għaliex kompratur għandu l-jedd li jesiġi mhux biss garanzija tajba imma wkoll trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjetà fil-mument tal-kuntratt ta' akkwist. Hekk kif jiskadi l-konvenju, l-effetti tiegħu jispiċċaw kollha u kull parti terġa' takkwista dik il-libertà li kellha.»*

Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-atti kollha ta' din il-kawża u b'applikazzjoni tal-ġurisprudenza ċitata, qiegħda tasal għall-konklużjoni li fil-mument

tal-iskadenza tal-konvenju, l-atturi ma kienux f'pożizzjoni li jersqu għall-kuntratt. Dan peress illi:

1. *L-atturi ma ġabu l-ebda prova li fil-mori tal-konvenju Calamari Limited ddikjarat li kienet lesta tbiegħ is-sehem tagħha fil-proprjetà;*

2. *Anke jekk Calamari Limited dejjem kienet lesta biex tbiegħ, dan ma setgħetx tagħmlu qabel ġiet ċeduta l-kawża li saret kontriha minn Baystreet Holdings u konsegwentement, irtirat il-mandat ta' inibizzjoni li kien qiegħed iżomm lil Calamari Limited milli tbiegħ lill-terzi. Il-Qorti ma tifhimx kif l-atturi kienu qegħdin jippretendu li l-kompraturi jersqu għall-att finali ta' bejgħ meta sehem ta' 1/12 mill-proprjetà, legalment, ma setax jiġi trasferit.*

Il-Qorti tqis ukoll illi l-ipoteka u subbasta kienu tassew ostakoli validi, għalkemm Dottor William Cuschieri kien se jidher fuq il-kuntratt għan-nom ta' Baystreet Holdings, u jobbliga ruħu li jirtira kollox malli jitħallas. Ġaladarba fil-mument tal-kuntratt kienu għadhom in vigore, il-biża' ta' problema, għalkemm setgħet dehret remota, kienet għadha hemm.

Il-Qorti ma tistax ma tkunx imħassba wkoll dwar ir-raġuni għaliex Calamari Limited qatt ma rratifikat il-konvenju, sabiex għall-inqas il-kompraturi u n-Nutar seta' jkollhom moħħhom mistrieħ li s-sidien kollha tal-proprjetà kienu impenjati li jbiegħu.

Tant hu minnu li kien hemm ostakoli serji li jsir il-bejgħ, li ftit tal-ġranet wara li skada l-konvenju, l-atturi transiġew il-pendenzi kollha li kien hemm, sabiex eventwalment biegħu lill-terzi. Il-Qorti ma tistax ma tistaqsix għalfejn dak li kien hemm bżonn isir, ma sarx qabel, biex b'hekk kien ikun jista' jsir il-bejgħ lill-miżżewġin Avison.

B'żieda ma' dan kollu, il-Qorti hija inklinata li tagħti raġun lill-konvenuti fejn jgħidu li mill-bidu nett, l-atturi ma kinux in bona fede, u ħbew il-problemi kollha mix-xerrejja u min-Nutar, bil-pretest illi jissolva kollox dakinhar tal-kuntratt. Il-pendenzi riedu jiġu riżolti qabel il-kuntratt. Mhux hekk biss, iżda matul l-għaxar xhur tal-konvenju, l-atturi baqgħu passivi għall-aħħar minkejja l-insistenza tan-Nutar li l-kuntratt ma setax jiġi ppublikat.

Il-liġi tagħna hija mibnija fuq il-bona fede, u a tenur tal-artikolu 993 tal-Kap. 16, il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Sa mill-bidu nett meta ffirmaw il-konvenju u naqqsu milli jpinġu stampa ċara tal-problemi kollha li għalihom kellha tinstab soluzzjoni qabel isir il-kuntratt, l-atturi wrew illi l-bona fede kienet l-aħħar ħaġa fuq moħħhom. Ċertament, il-konjuġi Avison kellhom kull raġun li jitilfu l-fiduċja kollha fil-bejjiegħa u jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ.

Il-Qorti tal-Appell, fil-każ ta' Salvina Bugeja vs Albert Debono et, tas-27 Settembru 2019, qalet hekk:

> *«Sid li jkun ser jiddisponi minn fond għandu obbligu li jagħti l-informazzjoni korretta lill-akkwirent qabel ma jsir il-kuntratt u dan b'rispett għall-prinċipju li l-kuntratti għandhom isiru in bona fede.»*

Oltre minn hekk, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet Spettur Sandro Camilleri vs E & C Contractors Limited, tat-3 ta' Mejju 2012:

> *«L-obbligu kien tal-konvenuta li tirranġa mat-terzi u tbiegħ il-fond skont il-wegħda li daħlet għaliha.»*

Il-konjuġi Avison qua xerrejja kellhom allura motiv ġust biex jirtiraw mill-impenn minnhom assunt.

L-atturi jargumentaw illi fi kwalunkwe każ, il-pendenzi kollha fuq il-kuntratt ġew riżolti sat-18 ta' Awwissu 2011. Madanakollu, sa dakinhar il-konvenju kien laħaq skada, u nonostante li l-atturi kienu żammew il-konvenju 'ħaj' billi għamlu l-ewwel proċedura li titlob il-liġi, u ċjoè ppreżentaw l-ittra uffiċjali interpellatorja kontra l-kompraturi, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li dak li jiswa hu li l-kompraturi kellhom raġuni valida sabiex ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ dakinhar illi skada l-konvenju, u dak li ġara wara huwa irrilevanti u ma jistax jintuża bħala argument favur it-teżi tagħhom li l-kompraturi ma ressqux għall-kuntratt mingħajr raġuni tajba.

Fil-każ fl-ismijiet Dr Christian Farrugia noe vs Highrise Co. Limited, tal-20 ta' Mejju 2010, din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

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

Rilevanti wkoll huwa s-segwenti bran meħud mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Carmelo Byers et vs Paul Caruana et, tas-6 ta' Frar 2015:

> *«f'kull każ, wieħed irid iħares lejn l-eżegwibilità o meno ta' konvenju fil-mument li kellu jsir il-kuntratt, u ċjoè, sad-data tal-għeluq tiegħu. Hekk, pereżempju, permessi tal-bini li joħorġu wara li jiskadi l-konvenju jew xogħlijiet ta' tiswija fil-fond li wkoll isiru wara dik id-data, ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tiegħu, esegwibbli (ara Galea v. Calleja deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju 2001 u Vella v. Farrugia deċiża wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 2001, fejn intqal li bdil ta' ċirkostanzi wara li l-pożizzjoni tkun kristallizzata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbiddel xejn mis-sitwazzjoni tal-każ) Darba li*

l-konvenuti sad-data tal-iskadenza tal-konvenju baqgħu ma jistgħux ibiegħu l-fond imsemmi fil-konvenju għax ma seħħilhomx li jiksbuh, ikollhom iwieġbu għad-danni.»

Kwistjoni simili ġiet trattata fil-kawża fl-ismijiet Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-21 ta' Ġunju 2002. Dik il-Qorti qalet hekk meta kienet qed titratta l-effetti tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili:

«Dawn id-dispożizzjonijiet qegħdin hemm sabiex jistabbilixxu proċedura kif parti għall-konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju fil-każ li l-parti l-oħra tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-att definittiv ta' bejgħ kif obbligat ruħha li tagħmel fil-konvenju. Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-dispożizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess.»

Finalment, kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża William Gatt vs Realco Development Ltd, deċiża fit-23 ta' Ottubru 2011, fejn hemm raġuni valida l-kompratur mhux tenut jersaq għall-kuntratt. Il-konvenju qiegħed hemm għal verifiki u meta l-kompratur għandu motiv validu jista' ma jersaqx għall-kuntratt anki jekk wara li jiskadi l-konvenju l-ostakolu jitneħħa. Dan in omaġġ fost l-oħrajn għall-prinċipju tal-bona fede. Intqal ukoll li:

«Hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza meta wieħed għandu motiv ġust biex jirreselixxi minn dik il-promessa ma tistax il-parti l-oħra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun skada ż-żmien tal-promessa, tobbligah jeżegwiha.» (Volum XLVIII.i.336).

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-raġunament u żżid illi d-debituri ta' obbligazzjoni, u f'dan il-każ il-bejjiegħa, ma jistgħux jabbużaw minn proċeduri fil-liġi biex jgħattu n-nuqqas tagħhom li jittransiġu diversi pendenzi li kienu jimpedixxu li jsir il-kuntratt finali.

Il-kompratur għandu dritt mhux biss għall-garanzija tajba imma għat-trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjetà fil-mument tal-kuntratt tal-akkwist biex huwa jkun jista' jimxi b'moħħu mistrieħ u, in difett ta' dan, meta jiskadi ż-żmien l-effetti kollha tal-iskrittura jispiċċaw u kull parti takkwista dik il-libertà li kellha qabel (Rebecca Aquilina ma' Gużeppi Aquilina vs Emanuela Baldacchino, deċiża fil-Prim'Awla fit-28 ta' Gunju 1968). Konsegwentement, is-somma li qiegħda tinżamm f'idejn in-Nutar għandha tiġi rilaxxata favur il-konvenut noe.

Ladarba l-kuntratt finali ta' bejgħ ma setax isir unikament minħabba raġunjiet imputabbli lill-atturi qua bejjiegħa, huma responsabbli għad-danni li sofrew il-konjuġi Avison konsegwenza diretta tal-ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħhom.

Huwa minnu li l-konvenut rikonvenzjonant noe ma segwiex il-proċedura li trid il-liġi sabiex iżomm ħaj il-konvenju. Madanakollu, huwa mhuwiex

qiegħed ifittex li jenforza l-kuntratt finali, għaliex illum, ċertament ma jistax isir, u allura ma kien hemm l-ebda skop li jiftaħ kawża sabiex il-Qorti tordna lill-atturi jersqu għall-att finali. F'sitwazzjoni bħal din, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ fl-ismijiet Silvana Fanalista vs Michael Caruana Smith, tat-3 ta' Lulju 2017:

> *«L-effett tal-wegħda ta' bejgħ hu l-obbligu f'dak li wiegħed sabiex jagħmel il-bejgħ. Effett li jispiċċa kif jiskadi l-konvenju.*
>
> *Hu fatt li fejn il-wegħda tal-bejgħ tkun skadiet u l-aċċettant ma jkunx ipproċeda skont subinċiż (2), min wiegħed ma jistax jiġi mġiegħel jagħmel il-bejgħ għaliex "l-effett ta' din il-wegħda jkun spiċċa". Però b'daqshekk m'għandux ifisser li l-aċċettant m'għandux rimedju jekk il-bejgħ ma setax iktar isir minħabba li min wiegħed ma jistax ibiegħ taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju.*
>
> *Fejn jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx jista' isir fit-termini pattwiti fil-konvenju, il-loġika ukoll tgħidlek li m'hemmx skop li x-xerrej iħarrek lill-bejjiegħ sabiex jiġi kkundanant jersaq biex iwettaq dak li jkun wiegħed. Il-bejgħ irid ikun jista' jsir sad-data li jagħlaq il-konvenju u mhux sal-ġurnata li tinqata' l-kawża sabiex min wiegħed jiġi mġiegħel iwettaq il-wegħda. Ovvjament xorta hi l-qorti li ser tiddeċiedi jekk il-bejgħ setax isir jew le, irrispettivament hemmx talba jew le sabiex il-bejjiegħ jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ.»*

Dwar danni naxxenti minn konvenju, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Brinx Limited vs Francis Said et, tat-23 ta' Novembru 2005:

> *«Jibda biex jiġi reġistrat b'osservazzjoni preliminari illi l-wegħda ta' bejgħ tagħti lok għal rapport obbligatorju li permezz tiegħu l-partijiet kontraenti huma impenjati għall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volontà li joperaw l-effett traslattiv tal-ħaġa permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa paċifiku, in linea ta' prinċipju ġenerali, illi d-debitur tal-obbligazzjoni hu tenut jeżegwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skont il-modalità miftehma u fiż-żmien prefiss. In-nuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment tal-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jiġi mġiegħel jadempixxi ruħu in forma speċifika, fejn dan ikun għadu hekk possibbli, jew li jwieġeb in via rižarċitorja għad-danni kaġunati skont in-normi tal-Kodiċi Ċivili. Dan joħroġ mill-Artikolu 1125, Kodiċi Ċivili relattiv għall-"Effetti tal-Obbligazzjonijiet" in ġenerali u, b'mod partikulari, mid-dispost tal-Artikolu 1357 (1) tal-istess Kodiċi.»*

...

Isegwi għalhekk li l-impossibbiltà li l-wegħda ta' bejgħ titwettaq tħalli disponibbli lill-imwiegħed mhux sodisfatt ir-rimedju tad-danni f'każ li jkun bata telf attwali bi ħtija ta' min jinstab li jaħti għall-impossibbiltà li titwettaq dik il-wegħda. Dan b'applikazzjoni wkoll tar-regola sostantiva dwar l-effetti tal-obbligazzjonijiet li:

> *«Kull min jonqos li jeżegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni.» (artikolu 1125 tal-Kodici Civili).*

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża Carmelo Zahra et noe vs Anthony Cutajar, tal-25 ta' Frar 2005:

> *«Il-wegħda ta' bejgħ hija valida anke jekk min ikun qed iwiegħed li jbiegħ ma jkunx is-sid tal-ħaġa li fuqha jkun sar il-qbil u żżid li f'każ simili l-venditur prospettiv għandu l-obbligu li jakkwista l-ħaġa mwiegħda biex ikun jista' jbiegħha. Jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu iżda jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Il-kreditrici għandha wkoll l-għażla li ġġiegħel lill-parti l-oħra teżegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.»*

L-istess Qorti, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dottor Anthony Gruppetta et vs San Salvatore Limited, tal-25 ta' Novembru 2016, żiedet tgħid ukoll li:

> *«Il-liġi tobbliga lil min ma jonorax il-wegħda ta' bejgħ sabiex jagħmel tajjeb għad-danni irrispettivament minn jekk kienx hemm jew le l-elementi ta' qerq, malizzja jew ingann.»*

Il-Qorti tqis illi huma ġustifikati l-ispejjeż li inkorrew il-konjuġi Avison biex inkarigaw perit sabiex jispezzjona l-fond. Huma ġustifikati wkoll l-ispejjeż inkorsi sabiex krew garaxx għal sena sabiex ikollhom fejn jaħżnu l-għamara.

Il-konjuġi Avison qegħdin jitolbu rifużjoni għall-ispejjeż li inkorrew sabiex għamlu diversi vjaġġi lejn Malta u kif ukoll tal-akkomodazzjoni li kellhom iħallsu meta kienu hawn. Dawn mhumiex meqjusa ġustifikati. Fejn kellhom jiġu Malta minħabba raġunijiet relatati mal-bejgħ tad-dar tagħhom il-Mosta, dawn ma jammontawx għal danni li sofrew konsegwenza diretta tal-fatt illi l-kuntratt finali ta' bejgħ mal-atturi ma setax isir. Fejn ġew Malta għal din il-kawża, dan għamluh għax riedu, ladarba kellhom mandatarju speċjali sabiex jidher għall-interessi tagħhom. Żgur illi ma kellhomx għalfejn jiġu għal kull seduta. Wieħed ma jridx jinsa li huwa l-obbligu tad-danneġġat li jimmitiga l-ħsara. Il-Qorti tinnota li ċertu spejjeż lanqas huwa ċar għalfejn qegħdin jiġu riklamati bħal per eżempju meta Clive Avison ġie Malta f'April tal-2012 (meta lanqas biss kien hawn seduta) sabiex jipprepara l-karozza.

Dwar:

- *L-ispejjeż relatati mal-bejgħ tad-dar tal-Mosta;*
- *Telf fil-prezz tal-bejgħ tad-dar tal-Mosta;*
- *L-ispejjeż relatati mal-applikazzjoni mal-bank għall-bridge loan; u*
- *Telf ta' salarju minħabba unpaid leave*

Il-Qorti tqis li ma hemmx lok fil-prinċipju illi jiġu likwidati danni ta' din ix-xorta. Dan apparti illi l-Qorti mhux sodisfatta illi tirriżulta sodisfaċentement il-prova kwantifikata u n-ness ta' kawża u effett bejnhom u l-fatti li taw lok għall-preżenti vertenza. Jekk il-konjuġi Avison sofrew xi telf mill-bejgħ tad-dar tal-Mosta, dwar dan ma jistgħux ħlief ilumu lilhom infushom ukoll. Il-konvenju mertu tal-kawża kien twil

għaxar xhur u l-konjuġi Avison ukoll baqgħu passivi minkejja li kellu jkun ċar għalihom ukoll illi ma kienu qegħdin jaslu mkien mal-atturi.

Mhumiex ġustifikati lanqas l-ispejjeż imħallsa lill-konsulent legali tagħhom. Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Salvina Bugeja vs Albert Debono et, tal-14 ta' Lulju 2014 ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru 2019:

> *«Dawn ukoll ma fihom ebda fondament legali. Kull somma mħallsa mill-attriċi lil konsulent legali tagħha u li ma humiex kontemplati mil-liġi bħala spejjeż rikonoxxuti b'taxxa tad-drittijiet ġudizzjarji jew extra ġudizzjarji hi biss kwistjoni ta' ħlas magħmul volontarjament lill-avukat ta' fiduċja tagħha li ma għandhiex dritt skont il-liġi titlob riżarċiment għalihom.»*

Il-konvenut nomine qiegħed jippretendi imgħax bit-tmienja fil-mija fuq it-taxxa proviżorja li ħallas lill-Kummissarju tat-Taxxi. Mill-atti ma jirriżultax għalfejn il-konjuġi Avison ma talbux rifużjoni tat-taxxa proviżorja li huma ħallsu, ladarba l-konvenju kien skada u ma saritx kawża sabiex jiġi enforzat il-bejgħ. Isegwi għalhekk li imgħax fuq din is-somma mhuwiex dovut. Madanakollu, il-Qorti tqis illi huma għandhom dritt għall-imgħax fuq is-somma li nżammet min-Nutar, u li allura ġew imtellfa milli jgawdu, a tenur tal-artikolu 1047(1) tal-Kap. 16. Dan l-imgħax għandu jiddekorri mit-13 ta' Ottubru 2011, u ċjoè d-data meta l-atturi ġew notifikati bir-risposta maħlufa u talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut noe, sad-data tas-sentenza.

Mill-bqija, dak li ma kienx konfermat b'riċevuta jew fattura korrispondenti għall-ispiża, kif ukoll dak li ma ġiex muri li huwa konsegwenza diretta tal-aġir tal-atturi, mhuwiex qed jiġi akkordat. Fil-maġġor parti l-Qorti ma ssibx ness ta' kawżalità bejn l-aġir tal-atturi u l-ispejjeż inkorsi.

Finalment, il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet tan-Nutar konvenut li jistgħu jinġabru f'waħda fis-sens li huwa ġie mħarrek inutilment f'dawn il-proċeduri. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument ladarba l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tordna lin-Nutar jirrilaxxa favurihom is-somma flus miżmuma għandu. Madanakollu, ċertament illi huwa m'għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża.»

22. L-atturi ressqu appell mill-imsemmija sentenza billi ħassewhom aggravati minnha, limitatament għall-kwistjoni tal-imgħaxijiet legali, il-komputazzjoni, il-*quantum* u ż-żmien tal-imgħax legali, kif ukoll għall-kap tal-ispejjeż relatati mas-sentenza preliminari mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2014.

23. Il-konvenut Nutar Dottor Joseph Abela, wieġeb għall-imsemmi rikors tal-appell tal-atturi, billi talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fl-24 ta' Ġunju, 2020 u tiċħad l-appell imressaq mill-atturi appellanti.

24. L-atturi appellanti ressqu nota fl-atti ta' dan l-appell fit-28 ta' Lulju, 2020, li permezz tagħha awtorizzaw lin-Nutar Dr. Joseph Abela sabiex jirrilaxxa mill-pussess tiegħu s-somma ta' € 31,912, favur Clive John Avison u Marie Salette Avison personalment, jew favur l-avukat Dr. Harry Vassallo għan-nom tagħhom, bil-patt li jiffirmaw l-irċevuta u l-kopja tiġi esebita fl-atti ta' din il-kawża.

25. L-avukat Dr. Harry Vassallo, għan-nom tal-assenti Clive John u Marie Salette miżżewġin Avison ressaq ukoll risposta tal-appell, li permezz tagħha wieġeb li r-rikors tal-appell imressaq mill-atturi appellanti quddiem din il-Qorti għandu jiġi miċħud u s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ġunju, 2020, fl-ismijiet premessi għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellanti.

26. Inżamm smigħ dwar l-appell tal-atturi fis-6 ta' Ġunju, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

27. L-atturi appellanti jsostnu li filwaqt li l-Ewwel Qorti, permezz tas-sentenza appellata ddeċidiet bosta aspetti tal-każ, fosthom: (i) li d-depożitu għandu jiġi rrilaxxat f'idejn il-miżżewġin Avison; (ii) li l-miżżewġin Avison għandhom jitħallsu d-danni fis-somma ta' €1,631; u (iii) li l-atturi li ressqu l-kawża odjerna għandhom iħallsu wkoll lill-miżżewġin Avison l-imgħaxijiet legali mit-13 ta' Ottubru, 2011 sad-data tas-sentenza; madankollu l-appell tagħhom huwa fuq il-kwistjoni tal-komputazzjoni, jiġifieri l-*quantum* u ż-żmien tal-imgħax legali. Għalhekk isostnu li l-konsiderazzjonijiet u l-konklużjoni fis-sentenza appellata rigward l-imgħaxijiet huma żbaljati.

28. L-atturi appellanti jisħqu li l-Ewwel Qorti m'għamlet l-ebda deliberazzjoni fis-sentenza appellata dwar il-fatt mhux miċħud, li l-miżżewġin Avison ftehmu data, ħin u post biex jiltaqgħu għall-iffirmar tal-kuntratt finali, iżda filwaqt li kienu preżenti r-rappreżentanti tal-kumpaniji Calamari Limited u Bay Street Holdings Limited, flimkien mal-atturi, kienu l-miżżewġin Avison li ma attendewx għall-appuntament. Isostnu li l-ixkiel legali li kien fadal setgħu jiġu megħluba kieku l-miżżewġin Avison tfaċċaw, peress li r-rappreżentanti Mark Zammit *nomine* u Dr. William Cuschieri *nomine*, kienu preżenti għal dan l-iskop. Jissoktaw jgħidu li l-Ewwel Qorti donnha warrbet il-fatt li l-avukat Cuschieri kien wissa lill-

konvenuti Avison li kienu ser jesponu ruħhom għall-konsegwenzi legali b'riżultat tan-nuqqas tal-attendenza tagħhom għall-appuntament sabiex isir il-kuntratt finali.

29. Fil-**mertu tal-aggravju tagħhom**, l-atturi appellanti jilmentaw li, minkejja li l-kawża taħt eżami kienet kawża nieqsa minn komplessità, damet disa' snin sabiex tiġi deċiża, meta kawża għat-twettiq ta' wegħda magħmula f'konvenju, skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, normalment iddum madwar sentejn u tliet snin. Isostnu li meta wieħed jeżamina x'kien dak li wassal għal dan id-dewmien, isib li fl-ewwel tliet snin il-kawża kienet imwaħħla sabiex tiġi deċiża eċċezzjoni preliminari mressqa mill-konvenuti, fejn inħela ż-żmien fuq dak li l-appellanti jsejħu bħala trivjalità, konsegwenza u tort ta' impjegata fir-Reġistru tal-Qorti li wżat timbru flok ieħor, kif ukoll għall-fatt li l-konvenuti baqgħu jinsistu fuq l-eċċezzjoni preliminari tagħhom minflok irtirawha.

30. L-atturi appellanti jargumentaw li mhuwiex la normali u lanqas xieraq li ġew ikkundannati jħallsu l-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena mill-2011 sal-2014: (i) meta huma kienu l-vittmi ta' żball tar-Reġistru tal-Qorti stess; (ii) meta l-kawża ġiet differita ħdax-il darba bejn l-2012 u l-2014, sakemm ġiet deċiża l-ewwel eċċezzjoni preliminari; u (iii) meta l-konvenuti appellati Avison mill-provi ppreżentati raw li kien sar żball mill-impjegata tal-Qorti, li poġġiet it-timbru żbaljat, iżda xorta waħda insistew

li tingħata sentenza. Isostnu li ta' dan l-ostruzzjoniżmu, il-konvenuti ġew ippremjati u l-atturi ppenalizzati, bil-ħlas tal-imgħax bit-8%

31. L-atturi appellanti jilmentaw li huma ġew ikkundannati jħallsu l-imgħaxijiet legali bejn it-13 ta' Ottubru, 2011 u l-24 ta' Ġunju, 2020, li jlaħħqu għal €22,500, meta d-dewmien sabiex tiġi deċiża l-kawża fl-ewwel istanza ma kienx tort tagħhom, fejn huma dehru għal kull seduta (ħlief waħda) u ressqu l-provi f'kull udjenza li fiha kellhom iressqu l-provi. Jisħqu li t-tmexxija tal-kawża kien f'idejn l-Ewwel Qorti u filwaqt li jingħad minnhom li ngħata ħdax-il differiment sabiex tingħata deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni preliminari fuq medda ta' sentejn, jisiltu silta minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Sammut v. Avukat Ġenerali***, li kienet titratta l-ilment dwar ksur tal-**Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, dwar il-jedd ta' smigħ tal-kawża fi żmien raġonevoli.

32. Meqjus li l-aggravji tal-atturi appellanti għandhom bixra Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, huma jsemmu l-**Artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni Ewropea** sabiex din il-Qorti tagħmel referenza dwar il-kwistjoni kostituzzjonali, sabiex id-deċiżjoni aħħarija ta' din il-Qorti tkun tista' tinkorpora fiha dak li effettivament ġie deċiż dwar l-**Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni** u l-**Att dwar**

il-Konvenzjoni Ewropea fis-sentenza ***Sammut v. Avukat Ġenerali***, imsemmija qabel.

33. Kwistjoni oħra mqanqla mill-atturi appellanti f'dan l-aggravju dwar l-imgħaxijiet, huwa l-prinċipju kardinali *accessorium sequitur principale.* F'dan ir-rigward l-istess appellanti jsostnu: (i) li l-atturi kellhom id-dritt li jippreżentaw kawża skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** għat-twettiq tal-wegħda magħmula fil-konvenju, ġaladarba l-konvenuti miżżewġin Avison naqsu milli jattendu għall-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt; (ii) li *qui sue iure utitur, neminem laedet* u li skont l-**Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu; (iii) li d-depożitu ma kienx f'idejn l-atturi iżda f'idejn in-nutar u allura *accessorium sequitur principale;* (iv) li ladarba kienu l-istess miżżewġin Avison li nsistew u ftehmu mal-atturi li d-depożitu jinżamm f'idejn in-nutar, b'hekk aċċettaw li ma kienx hemm flus f'idejn l-atturi li fuqhom seta' jiġi ġġenerat l-imgħax, wisq inqas imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena; u (v) li dan kollu jingħad b'żieda mal-argumenti qabel imsemmija dwar id-dewmien ġudizzjarju tort tal-amministrazzjoni tal-Qorti u l-ostruzzjoniżmu tal-appellati stess.

34. Jissoktaw jgħidu li lanqas kien xieraq li l-Ewwel Qorti tikkundannahom li jħallsu l-ispejjeż ukoll marbuta mas-sentenza *in parte* li biha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti. L-atturi

appellanti jisħqu li m'għandu jkun qatt li parti li tirbaħ sentenza *in parte* tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż marbuta magħha, filwaqt li min ikollu l-eċċezzjoni tiegħu miċħuda, jingħata l-ispejjeż u d-drittijiet marbuta magħha meta jkun tilef. Għalhekk l-atturi appellanti jinsistu li l-parti tas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż marbuta mas-sentenza preliminari tat-30 ta' Ottubru, 2014, għandha tiġi mħassra u għandu jiġi ordnat li dawk l-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti appellati li ressqu dik l-eċċezzjoni preliminari li spiċċat ġiet miċħuda.

35. Ngħaddu għall-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-ilmenti mqanqla mill-atturi appellanti fl-aggravju tagħhom. Għandu jingħad mal-ewwel li, ġaladarba l-appell tal-atturi appellanti jiffoka biss fuq l-aspett tal-ordni tal-ħlas tal-imgħaxijiet fuq id-depożitu u l-ispejjeż tas-sentenza preliminari tal-Ewwel Qorti, ifisser li sa fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi sabiex isir il-kuntratt finali, u sa fejn ordnat lin-nutar jirrilaxxa favur l-atturi l-ammont ta' €31,912 bħala depożitu; kif ukoll laqgħet f'parti t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti, dawn illum-il ġurnata huma ġudikat.

36. Tabilħaqq isegwi, li kull argument tal-atturi appellanti fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti f'dak li jagħmel parti mill-ġudikat, huwa żejjed u ma jiswa xejn, hekk kif l-atturi għażlu li joqogħdu għas-sentenza tal-Ewwel Qorti, kif spjegat fil-paragrafu ta' qabel dan. Hekk pereżempju, fir-rigward tal-ilment tal-atturi appellanti li kienu l-konvenuti li ma marrux

għall-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt, dan tabilħaqq huwa għalkollox żejjed u fieragħ, hekk kif ġie deċiż mill-Ewwel Qorti li l-istess konvenuti kellhom raġuni valida għala ma resqux għall-kuntratt, u l-istess appellanti ma ressqu l-ebda aggravju dwar din il-konklużjoni.

37. Magħmula din il-preċiżjoni, jixraq li din il-Qorti tgħaddi minnufih għall-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu tal-aggravju tal-atturi appellanti, dak fejn qegħdin jikkontestaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar l-imgħaxijiet. Sa fejn l-atturi appellanti jsostnu li huma ġew penalizzati inġustament, minħabba dewmien fil-proċeduri ġudizzjarji, tajjeb li jiġi mfakkar il-prinċipju li l-imgħax huwa proprju t-telf li tagħti l-liġi bħala danni lil dik il-persuna li tkun imċaħħda mill-użu tal-flus tagħha. Fil-fatt l-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-**Artikolu 1047(1) tal-Kodiċi Ċivili** meta laqgħet it-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti għad-dritt tal-imgħax fuq is-somma li nżammet min-nutar.

38. Huwa minnu li frott żball tal-amministrazzjoni tal-Qorti, fejn impjegata għamlet użu ta' timbru minflok ieħor, wassal sabiex għaddew tliet snin sħaħ sakemm inqatgħet l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, iżda l-fatt li l-konvenuti għamlu użu mill-jedd tagħhom li jqajmu punt proċedurali, kif kellhom kull jedd li jagħmlu, ma jfissirx li dan kien xi tfixkil min-naħa tagħhom li kkontribwixxa għad-dewmien. F'kull każ, il-konvenuti appellati m'għandhomx tort u m'għandhomx ibatu preġudizzju

minħabba xi nuqqas tal-amministrazzjoni tal-Qorti (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Borg v. Francesca Salomone et nomine***).

39. F'kull każ, ġaladarba tqies li l-konvenuti appellati kellhom raġuni tajba l-għala ma ressqux għall-kuntratt finali, u għalhekk l-atturi appellanti ma kellhomx raġun li jmexxu b'din il-kawża, kienu l-istess atturi appellanti li bl-aġir tagħhom xekklu lill-konvenuti milli jingħataw lura d-depożitu miżmum għand in-nutar. Ladarba l-atturi appellanti għażlu r-riskju li jikkontestaw il-validità tar-raġuni l-għala l-konvenuti ma ressqux għall-kuntratt finali, meta suppost kienu jafu li kien in-nuqqas tagħhom stess li jaraw li l-ixkiel legali li kien hemm jiġu megħluba waqt il-perjodu tal-konvenju sal-mument tal-appuntament tal-kuntratt finali u mhux wara, l-atturi appellanti jridu jbatu l-konsegwenzi tal-imġiba tagħhom. It-tul tal-kawża kien irrelevanti f'dawn iċ-ċirkostanzi (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Giljan Agius v. Mark Micallef***).

40. Wara kollox, it-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti għall-ħlas tal-imgħax kienet inkluża fit-talbiet rikonvenzjonali tagħhom flimkien mar-risposta maħlufa tagħhom u għalhekk l-Ewwel Qorti ma għamlet xejn ħażin li aċċettat it-talba tagħhom, kif tirriżulta wkoll mill-prospett tal-istess konvenuti (ara paġna 534 tal-proċess). Għalhekk ukoll, l-Ewwel Qorti

mxiet ma' dak li tipprovdi l-liġi (**Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili**) meta qalet li l-imgħax għandu jibda għaddej mid-data tan-notifika tal-atturi bir-risposta maħlufa (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Mejju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited et***). Hekk ukoll, ġaladarba l-atturi appellanti, permezz tan-nota tagħhom fl-atti ta' dan l-appell, awtorizzaw lin-Nutar konvenut jirrilaxxa d-depożitu favur il-miżżewġin Avison, jagħmel sens li l-imgħax jiddekorri sad-data tas-sentenza appellata, kif deċiż mill-Ewwel Qorti. Isegwi li, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, f'dak li għandu x'jaqsam mal-komputazzjoni u mal-*quantum* tad-danni.

41. Għalkemm din il-Qorti taqbel li l-atturi appellanti kellhom kull jedd li jippreżentaw il-kawża skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, mill-provi rriżulta li kienet it-traskuraġni tal-istess atturi li naqsu milli jaraw li l-ixkiel legali li kien hemm, jiġu megħluba waqt il-perjodu tal-konvenju sal-mument tal-appuntament tal-kuntratt finali, li wassal għall-fatt li l-konvenuti miżżewġin Avison ma ressqux għal fuq il-kuntratt finali. Il-konvenju sar fid-19 ta' Ottubru, 2010, b'dan illi l-kuntratt ta' trasferiment finali kellu jsir sal-31 ta' Lulju, 2011. Il-konvenut Nutar Abela ġibed l-attenzjoni tal-atturi għal numru ta' kwistjonijiet legali sa mit-3 ta' Diċembru, 2010 (ara paġna 169 tal-proċess) li rriżultawlu mir-riċerki. Wara li kellu direzzjoni mix-xerrejja prospettivi li fid-dawl ta' dak li rriżulta

mir-riċerki, xtaqu li jġibu fi tmiem il-konvenju (ara paġna 171 tal-proċess) għal darb'oħra, l-istess nutar għarraf lill-atturi b'dan kollu. Minkejja li d-difensur tal-atturi fit-23 ta' Diċembru, 2010, wieġeb li dawn il-problemi ma kinux problemi serji (ara paġna 173 tal-proċess) minn riċerki addizzjonali, irriżulta li kien hemm problemi legali oħra li jolqtu lill-imsemmija proprjetà (ara paġni 177 sa 180 tal-proċess). Għalkemm il-partijiet baqgħu jitkellmu dwar il-possibbiltà li jsir il-kuntratt finali ta' bejgħ, madankollu rriżulta li sa lejliet l-appuntament li fih kellu jsir il-kuntratt, l-ostakoli legali kienu għadhom hemm. Dan kollu jixhed tkaxkir kbir tas-saqajn min-naħa tal-atturi li għal seba' xhur sħaħ (bejn meta n-nutar għarrafhom bil-problemi u d-data tal-iskadenza tal-konvenju), ftit li xejn ħadu passi sabiex isolvu l-problemi li ltaqa' magħhom in-nutar.

42. Dan kollu jixhed in-nuqqas tal-atturi li, fl-ewwel lok jersqu fuq il-konvenju bir-rieda tajba meħtieġa meta għażlu li ma jgħarrfux lill-konvenuti bil-problemi li kien hemm marbuta mal-imsemmija proprjetà u fit-tieni lok, minkejja li kienu n-nuqqasijiet tagħhom li wasslu sabiex il-konvenuti jkollhom raġuni valida ma jersqux għall-kuntratt finali, iwebbsu rashom u jinsistu għall-ħlas tad-depożitu mingħand il-konvenuti. Dan meta, skont il-klawsola tal-konvenju, dan l-ammont ta' flus depożitati man-nutar, kellhom jgħaddu favur l-atturi, biss f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jidhru għall-kuntratt finali għal raġuni li ma titqiesx valida f'għajnejn il-liġi. Iżda kif rajna, kien ċar li l-konvenuti kellhom raġuni valida sabiex

ma jersqux fuq il-kuntratt ta' bejgħ. Għalhekk l-atturi ma setgħu qatt jippretendu li dan l-ammont jitħallas lilhom. Isegwi li qajla jista' jingħad li l-atturi għamlu użu tal-jedd tagħhom fil-qies li jmiss, sabiex jeħilsu mit-talba tal-konvenuti għall-ħlas tal-imgħax. Anzi żammew il-konvenju ħaj sabiex jippruvaw isolvu l-problemi li kien għad hemm meta fil-mument li kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali kienu jafu li kien hemm kwistjonijiet li kuntrarjament għal dak li qalu f'din il-kawża ma kinux ta' min iwarrabhom.

43. Punt ieħor imqanqal mill-atturi appellanti kien li d-depożitu ma kienx f'idejhom, iżda f'idejn in-nutar u dan skont l-istess xewqa tal-miżżewġin Avison, u għalhekk ladarba l-flus ma kinux f'idejn l-atturi qajla jistgħu jippretendu l-ħlas tal-imgħax. Dan huwa argument bla ebda bażi legali u fieragħ għall-aħħar. Huwa minnu li l-atturi appellanti ma kellhomx il-flus għandhom u għalhekk ma jistax jingħad li kienu qegħdin igawduhom, peress li l-flus kienu depożitati għand in-nutar. Madankollu, in-nutar bħala depożitarju ma setax jitlaq il-flus favur parti jew oħra, jekk ma jkollux il-kunsens taż-żewġ partijiet (liema kunsens tal-atturi ngħata biss fil-mori tal-appell (ara paġna 706a). Jekk hu dovut imgħax fuq din is-somma, ma huwiex dovut min-nutar, kif donnhom jagħtu x'jifhmu l-atturi.

44. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri) tas-6 ta' Frar, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Mekkanika Limited v. Direttur tad-Dipartiment tal-Kuntratti et*:**

«L-interessi jistgħu jkunu ta' tliet tipi:-

*(i) dawk moratorji dovuti b'titlu ta' riżarċiment ta' danni għad-dewmien tad-debitur fl-adempiment tal-obbligazzjoni [**Artikolu 1141 (1), Kodiċi Ċivili** kombinat ma' l-**Artikolu 1130 (1)** ta' l-istess **Kodiċi**];*

*(ii) dawk korrispettivi inkwantu jirrappreżentaw il-korrispettiv tat-tgawdija ta' somma determinata ta' flus oltre l-iskadenza tal-kreditu (**Artikolu 1139, Kodiċi Ċivili**);*

(iii) dawk kompensattivi, imprexxindibilment minn kwalsiasi dewmien jew dak tas-sempliċi skadenza tad-debitu. Normalment, dawn jingħataw b'titlu ekwitattiv biex jikkompensaw lil kreditur tal-obbligazzjoni mit-telf tal-godiment tas-somma riżarċitorja.

*Il-ġurisprudenza jidher li tenunċja f'dan il-kuntest illi l-interessi fuq is-somma likwidata b'titolu ta' riżarċiment tad-dannu għandhom natura kompensativa bl-iskop li jiġi evitat preġudizzju lil kreditur. F'każ bħal dan, "il-Qorti għandha diskrezzjoni minn meta takkordahom". Ara "**Evaristo Psaila et -vs- George Spiteri**", Appell Kummerċjali, 12 ta' Frar, 1965;»*

45. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-imgħaxijiet f'din il-kawża huma tan-natura kompensattiva, peress li jirrappreżentaw id-danni li ġarrbu l-konvenuti, bħala kredituri, minħabba d-dewmien bla bżonn tal-atturi li jagħtu l-kunsens tagħhom li n-nutar jirrilaxxa d-depożitu miżmum minnu. Kien l-aġir tal-atturi li wassal lill-konvenuti miżżewġin Avison li jitilfu t-tgawdija tal-flus tagħhom. Għalhekk lanqas dan il-punt imqanqal mill-atturi ma jista' jkun ta' għajnuna għall-aggravju tagħhom.

46. Imiss issa li jiġi trattat l-ilment imqanqal mill-atturi appellanti dwar id-dewmien sabiex ingħatat id-deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni preliminari, liema dewmien jingħad mill-appellanti li wassal għall-ksur tal-jeddijiet tagħhom għas-smigħ tal-kawża fi żmien raġonevoli, li teħtieġ li ssir

referenza kostituzzjonali minn din il-Qorti lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

47. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet v. Perit Joseph Barbara proprio et nomine***:

> *«Dwar l-ilment minħabba tul ta' żmien, din il-qorti tosserva illi* ***referenza taħt l-art. 46 tal-Kostituzzjoni jew taħt l-art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ssir meta t-tweġiba għar-referenza tkun meħtieġa sabiex il-qorti referenti tkun tista' tasal għal deċiżjoni fuq il-meritu li jkollha quddiemha.***
>
> ***Issa fil-każ tal-lum deċiżjoni ta' qorti ta' kompetenza kostituzzjonali dwar jekk il-proċess ħax jew le aktar żmien milli raġonevolment kellu jieħu ma tibdel xejn mill-meriti tal-proċeduri preżenti.***
>
> *Għalhekk ikun inutli li ssir referenza fuq l-ilment ta' dewmien.*
>
> *Barra minn hekk, jekk, kif jgħidu l-intimati, il-proċess ħa aktar żmien milli huwa raġonevoli biex jintemm (u għadu ma intemmx) ma jagħmilx sens li l-kawża tibqa' sine die sakemm tingħata tweġiba għar-referenza, biex hekk il-proċess ikompli jitwal.»* (enfasi ta' din il-Qorti).

48. Hekk ukoll f'dan il-każ, minbarra li l-kwistjoni mqanqla mill-atturi appellanti mhix waħda meħtieġa sabiex din il-Qorti tasal għal deċiżjoni fuq il-kwistjoni dwar l-imgħax dovut lill-konvenuti appellati u l-komputazzjoni tiegħu, lanqas ma jagħmel sens li l-proċeduri taħt eżami jkomplu jitwalu għalxejn. F'kull każ, dan il-punt imqanqal mill-atturi appellanti m'għandux ikun ta' xkiel għall-ħlas ta' imgħaxijiet kompensattivi li jkunu dovuti lill-kredituri għall-preġudizzju li jkunu ġarrbu minħabba ċ-ċaħda tal-użu tal-flus tagħhom.

49. Barra minn hekk, din il-kawża ma saritx sabiex tiġi attakkata xi liġi jew biex jiġi attakkat l-operat tal-qorti. Tant hu hekk li din saret bejn ċittadini privati. Għalkemm in-natura partikolari ta' ċertu każijiet kostituzzjonali tkun tali li timmerita wkoll il-preżenza ta' terzi fil-kawża, inkluż ċittadini privati, partikolarment f'ċirkostanzi fejn l-eżitu ta' dawk il-proċeduri, in vista tat-tip ta' rimedju mitlub, ikun jolqot id-drittijiet ta' dawn it-terzi; b'danakollu l-prinċipju ġenerali jibqa' li huwa l-Istat li jirrispondi għall-eventwali ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-Istat, li fl-aħħar mill-aħħar iwieġeb f'dawk il-każijiet fejn tirriżulta nuqqas fl-amministrazzjoni tal-Qorti, inkluż id-dewmien li jirriżulta sabiex jinstemgħu u jiġu deċiżi l-kawżi, mhuwiex parti f'din il-kawża (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Stephania Ghigo nomine v. Daniela Grech*****).**

50. Jiġi b'hekk li din il-Qorti ma tqisx li għandha tagħmel referenza kostituzzjonali. Dan jingħad bla ħsara għall-jedd tal-atturi appellanti li jekk iridu jfittxu r-rimedji quddiem il-qorti kompetenti, jekk ikun il-każ.

51. Jonqos li jiġi mistħarreġ l-aħħar punt, fejn l-atturi appellanti jilmentaw li ma kellhomx ibatu l-ispejjeż tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti ġiet miċħuda. Tabilħaqq fl-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili** jingħad li f'kull

sentenza definittiva l-Qorti għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż. Huwa biss meta kull parti tkun meqjusa bħala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt diffiċli biex jiġi determinat, jew għal xi raġuni tajba oħra (**Artikolu 223 (3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**), li għandu jkun hemm varjazzjoni minn dan il-prinċipju (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet ***John Muscat v. Camray Limited et*** deċiża fit-13 ta' Lulju, 2020 u ***Grace Farrugia et v. Sun Aviation Limited et*** deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018).

52. Meqjus il-fatt li huwa minnu li l-konvenuti appellati ressqu eċċezzjoni preliminari li fil-fatt ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti permezz tas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2014, li minnha ma sar l-ebda appell iżda li l-ispejjeż dwarha ġew deċiżi fis-sentenza aħħarija, jista' jingħad li l-atturi appellanti għandhom raġun f'dan il-parti tal-aggravju tagħhom u għalhekk jixraq li dan jintlaqa' f'parti minnu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell imressaq mill-atturi, b'dan li tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata dwar il-kap tal-ispejjeż relattiv biss għas-sentenza tat-30 ta' Ottubru, 2014, u minflok tordna li nofs ($^1/_2$) l-ispejjeż tas-sentenza *in parte* jitħallsu mill-konvenuti miżżewġin Avison flimkien bejniethom u

n-nofs ($^1/_2$) l-ieħor mill-konvenut Nutar Dr. Joseph Abela. Mill-bqija tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-appell jitħallsu fis-sehem ta' disgħin fil-mija (90%) mill-atturi u (10%) mill-konvenuti kollha bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm