QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru 2024

Numru : 1
Rikors numru 684/2016/2 AF

Jeffrey Farrugia

v.

Melvyn Mifsud

Il-Qorti

1. B'sentenza mogħtija fid-19 ta' Mejju 2022 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet talba tal-attur biex il-konvenut irodd, bl-imgħax minn dakinhar li nfetħet il-kawża, depożitu mħallas mill-attur akkont tal-prezz ta' bejgħ imwiegħed illi iżda ma seħħx, u ċaħdet it-talba tal-attur biex tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, jew, jekk dan ma jistax iseħħ, iħallas danni.

2. L-attur appella b'rikors tal-20 ta' Ġunju 2022 li għalih il-konvenut wieġeb, b'appell inċidentali, fit-18 ta' Novembru 2022.

3. L-aggravju tal-attur kien jolqot iċ-ċaħda tat-talba biex isir il-bejgħ jew, fin-nuqqas, għad-danni, waqt illi fl-ewwel aggravju tal-appell inċidentali l-konvenut jgħid illi l-attur ma jistħoqqlu jieħu xejn għax il-konvenju ma jiswiex.

4. B'sentenza tat-8 ta' Jannar 2024, din il-Qorti diversament komposta laqgħet l-appell ewlieni tal-attur u ċaħdet dak inċidentali tal-konvenut. Ħassret is-sentenza appellata u, minflok iddeċidiet hekk:

> "i. tilqa' l-ewwel żewġ talbiet u tikkundanna lill-konvenut jerssaq għall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal- proprjetajiet imsemmija fil-konvenju bil-prezz u bil-pattijiet kollha miftiehma fil-konvenju; għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco biex jirċievi u jippubblika l-att relativ u lill-kuratur li lilu jmiss it-turn biex jidher f'isem il-konvenut f'każ illi dan jibqa' kontumaċi, u tordna li l-kuntratt jiġi pubblikat fil-bini tal-qorti f'data magħżula min-nutar u minnu komunikata lill-partijiet u lill- kuratur, b'dan illi din id-data ma għandhiex tkun aktar tard minn tliet xhur millum;
>
> ii. f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir sa tliet xhur millum għax it- titolu tal-konvenut ma jkunx tajjeb:
>
> > i. tikkundanna lill-konvenut irodd id-depożitu ta' sittax-il elf euro (€16,000) bl-imgħax minn dakinhar li nfetħet il-kawża fil-11 ta' Awissu 2016; u
> >
> > ii. tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel qorti sabiex jintlaqgħu r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet u ssir il- likwidazzjoni tad-danni talli l-bejgħ ma jkunx jista' jsir bi ħtija tal-konvenut.

L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell ewlieni u ta' dak

inċidentali, iħallashom il-konvenut."

5. Il-Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li fost l-oħrajn għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet:

> "25. Il-kwistjoni qabel xejn hija jekk huwiex minnu illi l-proprjetà ma hijiex tal- konvenut, u mbagħad – jekk jirriżulta illi tassew il-konvenut ma għandux titolu – jekk il-qorti tistax tordna lill-konvenut ibigħ proprjetà li sa issa ma hijiex tiegħu.
>
> 26. Il-konvenut jiċħad li l-proprjetà ma hijiex tiegħu…
>
> -omissis-
>
> 27. Dak li jgħid il-konvenut f'din is-silta pjuttost juri illi kien hu illi ma ipproduċiex prova tajba u biżżejjed tat-titolu tiegħu. Igħid illi "l-fatt li l-bank kien lest imexxi hija l-aqwa konferma li t-titolu tal-konvenut kien minn dejjem wiehed valldu"; li ma jgħidx hu li l-bank kien "lest imexxi" jekk sid il-proprjetà jirratifika l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Kien fuqu, u mhux fuq ix-xerrej, juri li tassew huwa sid il-proprjetà li jrid ibigħ. Naturalment l-attur kellu interess jara li kien sejjer jixtri mingħand min tassw seta' jbigħlu, u għalhekk hu wkoll ħa inizjattivi biex jikeb prova tat-titolu, iżda l-fatt jibqa' illi l-oneru huwa fuq il-konvenut bħala bejjigħ juri li dak li sejjer ibigħ huwa tiegħu biex jista' jbigħu.
>
> 28. B'dan kollu tibqa' miftuħa l-mistoqsija jekk il-konvenut għandux titolu tajjeb, jew, aħjar, jekk fl-atti hemmx prova tajba u biżżejjed tat-titolu tal-konvenut.
>
> 29. Il-konvenut xtara l-proprjetà li dwarha sar il-konvenju mingħand is-suċċessuri ta' Theodora sive Dora u Margaret aħwa Ferro b'kuntratt tal-25 ta' Jannar 2016 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone. L-ewwel dokument li-qorti kienet tistenna li jiġi esebit għal dan il-għan huwa dan il-kuntratt li bih il- konvenut kiseb il-proprjetà. Għal xi raġuni jew oħra iżda, għalkemm il- proċess huwa mgħobbi b'ħafna dokumenti ta' relevanza dubbjuża u xi għaxar kopji tal-konvenju, il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut ma huwiex fl- atti, jew, għall-inqas, il-qorti ma sabitux. Madankollu il-konvenut innifsu jistqarr illi t-titolu tiegħu ġej mingħand is-suċċessuri ta' Theodora u Margaret aħwa Ferro u dan ma ġiex kontestat.
>
> 30. L-aħwa Ferro kienu jivvantaw titolu ta' legat mingħand is-sid ta' qabel, Nella Anna Maria Leicester. Din, b'testment tat-12 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona ħalliet il-proprjetà b'titolu ta' legat lill-aħwa Ferro.
>
> 31. Ġara iżda illi b'testment ieħor magħmul wara, din id-darba magħmul fl-Ingilterra fit-13 ta' Jannar 197812, Nella Anna Maria Leicester

iddikjarat illi "I revoke all former testamentary dispositions made by me including the legacies in my will made in Malta to my nieces and nephews". Wara li ħalliet xi legati u ħatret esekuturi testamentarji t-testatriċi għamlet din id- disposizzjoni: "*My executors shall hold the residue of my estate in trust either to retain or to sell it and ... if my godson John Philip Martin survives me by thirty days to pay and transfer the residue to him absolutely*". Wara l-mewt tat-testatriċi ngħata grant of probate13 ta' dan it-testment.

32. Il-kondizzjoni ta' sopravivenza seħħet u għalhekk John Philip Martin, u mhux l-awturi tal-konvenut, sar sid il-proprjetà wara l-mewt ta' Nella Anna Maria Leicester.

33. Tassew illi dawn il-provi ma humiex sodisfaċenti u konklużivi, u ma jistgħux jitqiesu l-aħjar prova: kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut ma hemmx fl-atti, id-dokumenti l-oħra ma humiex awtentikati u lanqas ma hemm prova li l-aħwa Ferro huma neputijiet tat-testatriċi, b'mod li t-tħassir tal-legati "to my nieces and nephews" mħollija bit-testment tat-12 ta' Marzu 1964 jolqot ukoll il-legat lilhom. Madankollu, l-oneru tal-prova tat-titolu qiegħed fuq il- konvenut u ċertament il-provi fl-atti ma javallawx l-allegazzjoni tiegħu lihuwa s-sid. Anzi, huma indikazzjoni qawwija għalkemm hux għalkollox konklużiva illi ma huwiex.

-omissis-

36. Fi kliem ieħor, għall-validità ta' wegħda ta' bejgħ ma hux meħtieġ li min iwiegħed ikun is-sid tal-ħaġa mwiegħda fil-waqt li ssir il-wegħda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-ħaġa mwiegħda jiksibha biex ikun jista' jbigħha, u, jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu iżda jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Jekk il-wegħda, fil-waqt li saret, kienet tiswa, mela l-qorti tista' tordna li titwettaq b'dan illi, jekk fil-waqt tal-esekuzzjoni l-bejgħ ikun għadu ma jistax isir, il-bejjigħ imwiegħed ikollu, minflok, jagħmel tajjeb għad-danni.

37. Mela, ladarba għadha torbot il-wegħda u l-obbligazzjoni tal-konvenut li jbigħ il-proprjetà, għandha tintlaqa' t-talba tal-attur biex il-konvenut jiġi mġiegħel iwettaq dak li wiegħed. Naturalment, jekk, sa dakinhar li għandu jseħħ il- bejgħ, il-konvenut ikun għadu ma kisibx il-proprjetà biex jista' jbigħha, u għalhekk il-bejgħ ma jkunx jista jsir b'effett traslativ tal-proprjetà, il- konvenut ikollu jagħmel tajjeb għad-danni.

-omissis-

39. L-aggravju għalhekk għandu jintlaqa' fis-sens li l-obbligazzjoni ewlenija tal- konvenut tibqa' dik li jbigħ il-proprjetà lill-attur, b'dan illi, jekk jonqos għax il-bejgħ ma jkunx jista' jsir billi l-proprjetà ma tkunx laħqet saret tiegħu, ikollu jagħmel tajjeb għad-danni.

40. Dan iwassalna għall-ewwel aggravju tal-attur dwar id-danni, li jibqa'

relevanti għax f'dan il-waqt għadha ma seħħix il-kondizzjoni li l-konvenut ikun laħaq kiseb il-proprjetà, u għalhekk għad jista' jkun illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir…

-omissis-

41. Il-konvenut min-naħa l-oħra igħid illi kien bi ħtija tal-attur li l-bejgħ ma setax iseħħ, għax ma kellux flus biżżejjed biex jixtri. Dan igħidu fit-tieni aggravju tal-appell inċidentali…

-omissis-

42. It-tort li wassal biex l-att finali ma seħħx ma kienx tal-attur iżda kien tal- konvenut, għax fil-waqt li kellu jsir il-bejgħ il-proprjetà ma kinitx tiegħu.

43. Il-konvenut ma jistax igħid illi t-tort kien tal-attur li ma resaqx għall-bejgħ meta lill-attur lanqas biss sejjaħlu biex jixtri. Tassew illi jgħid ħażin l-attur illi hija "raġuni valida [sc. biex tinħall minn wegħda li tixtri] s-sitwazzjoni meta t-talba għal loan ma tiġix approvata fiż-żmien statutorju [sc. jew] ppattwit". Dikjarazzjoniet ġeneriċi bħal dawn huma perikolużi għax malajr joħolqu preċedenti żbaljati. Tkun raġuni valida biss jekk il-partijiet ikunu ftiehmu li r- rabta tinħall jekk is-self ma jingħatax, iżda mhux jekk il-ftehim ma jgħid xejn dwar hekk. Wara kollox, hija ħaġa mill-aktar faċli għal min irid jinħall mir- rabta li jixtri li jagħmel mod li s-self ma jingħatalux, u ma jkunx dejjem faċli jew possibbli għall-parti l-oħra li juri li kien bi ħtija tax-xerrej imwiegħed li s- self ma ngħatax.

44. Madankollu, għalkemm huwa minnu illi, kif igħid l-attur stess, ma kienx ikollu biex jixtri jekk ma jingħatalux is-self mill-bank, ir-raġuni għala s-self mill-bank ma ngħatax kienet in-nuqqas ta' titolu tal-konvenut. Ma jistax il- konvenut jinqeda b'nuqqas tiegħu stess biex jitfa' l-ħtija fuq l-attur talli s- self ma ngħatax.

45. Il-konvenut mela mhux biss ma għandux raġun igħid illi l-attur jista' jieħu lura biss nofs id-depożitu iżda wkoll ma għandux raġun igħid illi l-bejgħ ma seħħx bi ħtija tal-attur. Il-bejgħ ma seħħx bi ħtija tal-konvenut u għalhekk – dejjem jekk il-bejgħ jibqa' ma jistax isir sa dakinhar li sejra tagħti l-qorti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt – il-konvenut ikollu mhux biss irodd id- depożitu – kollu u mhux nofsu – Iżda wkoll jagħmel tajjeb għad-danni.

46. F'dan l-istadju jkun prematur li ssir il-likwidazzjoni tad-danni għax dan ikun eserċizzju inutli jekk il-bejgħ iseħħ. Il-qorti għalhekk sejra tordna illi l-bejgħ iseħħ bil-prezz u l-pattijiet l-oħra miftiehma fil-konvenju, u sejra tagħti żmien għal dan, b'dan illi jekk il-bejgħ iseħħ għax il-konvenut ikun sa dakinharkiseb titolu tajjeb id-depożitu jitqies imħallas akkont tal-prezz; jekk il-bejgħ jibqa' ma jistax iseħħ għax il-konvenut ikun għadu bla titolu, il-konvenut ikollu minnufih irodd id-depożitu kollu u l-atti jintbagtu lura lill-ewwel qorti għal-likwidazzjoni tad-danni.

47. Dan iwassalna għat-tielet aggravju tal-appell inċidentali: jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jseħħ u l-konvenut ikollu jħallas id-danni u jrodd id-depożitu, ikollu jħallas ukoll l-imħgax u, jekk iva, minn meta?...

-omissis-

48. Il-prinċipju *in illiquidis non fit mora* huwa misinterpretat mill-konvenut. Jekk tintlaqa' t-talba għal-likwidazzjoni u ħlas il-likwidazzjoni titqies li seħħet dakinhar li saret it-talba għax *lite contestata usuræ currunt*. Il-kwistjoni ma hijiex jekk għandux jiġi penalizzat id-debitur talli ma ħallasx jew għadux jiġi penalizzat il-kreditur talli dam biex illikwida d-danni: il-kwistjoni hi illi sakemm iddum għaddejja l-kawża d-debitur qiegħed jinqeda bi flus il- kreditur, flus li l-benefiċċju tagħhom kellu jieħdu l-kreditur u mhux id-debitur. Jekk id-debitur ma jkollu jħallas xejn talli żamm bla jedd flus il-kreditur u ċaħħdu mill-użu tagħhom, jiġi li d-debitur ikun tħalla jistagħna bla mistħoqq b'telf tal-kreditur, li ma għandux ikun għax nemini licet locupletari cum aliena iactura. Lanqas l-argument illi "jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm għandu jħallas" ma jiswa, għall-inqas fil-każ tad- depożitu, għax l-ammont depożitat kien mill-bidunett magħruf. Iżda wkoll li kieku l-ammont ma jkunx magħruf, xorta jgħodd dak li ngħad fuq, viz. illi d- debitur ma għandux jieħu l-benefiċċju ta' flus illi kellhom ikunu f'idejn il- kreditur sa mill-bidunett li kieku d-debitur ma ikkontestax bla raġuni tajba it- talba għall-ħlas.

49. Tifdal il-kwistjoni jekk l-imgħax kellux jintalab fir-rikors maħluf.

50. L-art. 1141 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk dwar l-imgħaxijiet:

> »1141.(1) Jekkl-obbligazzjonitkunta'xortakummerċjalijewjekkil-liġi tkun tiddisponi li, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak innhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.
>
> »(2) F'kullkażieħor,l-imgħaxijietgħandhomigħadduminndakin-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.«

51. Fil-każ tallum l-obbligazzjoni ma hijiex ta' xorta kummerċjali u ma hemmx liġi li tiddisponi illi f'każ bħal dak tallum l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure; għalhekk hija meħtieġa sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Biżżejjed li s-sejħa tkun għall-ħlas tal-obbligazzjoni bla ma hemm għalfejn jintalbu wkoll l-imgħaxijiet.

52. Fil-każ tallum imbagħad, fejn jidher illi mhux biss il-bejgħ ma seħħx bi ħtija tal-konvenut, mhux biss illi ngħatatlu opportunità li jsewwi n-nuqqas fit-titolu tiegħu, iżda wkoll jidher illi ma ħax din l-opportunità għax sab ibigħ bi prezz aħjar, u mank kellu d-diċenza li għallinqas irodd id-depożitu, ma jistax ma jingħadx illi l-imġieba tal-konvenut kienet waħda diżonesta u ċertament ma jistħoqqlux li jingħata wkoll il-benefiċċju li jgawdi gratis flus l-attur.

53. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

54. L-aħħar aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut jolqot l-ispejjeż u ġie mfisser hekk:

»Fir-rigward tal-ispejjeż, għandu jingħad illi l-ewwel qorti ċaħdet ħamsa minn sitt talbiet illi ressaq l-attur, u b'hekk, skond dak li jiddisponi l- artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioè li "Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż", l-ispejjeż kien messu weħilhom l-attur jew fl-agħar ipoteżi dan messu ġie akkolt 5/6 tal- ispejjez, b'1/5 biss jkunu a karigu tal-intimat appellat.«

55. Il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talbiet tal-attur sejra titħassar u l-attur sejjer jingħata raġun f'kollox u l-konvenut tort f'kollox. L-ispejjeż għalhekk għandu jħallashom kollha l-konvenut u haud multo abfuit li ma ġiex kundannat iħallas ukoll spejjeż addizzjonali kif irid il-para. 10 tat-Tariffa A mehmuża bħala skeda mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

56. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell ewlieni tal-attur u tiċħad dak inċidentali tal-konvenut: tħassar is-sentenza appellata u, minflok:

i. tilqa' l-ewwel żewġ talbiet u tikkundanna lill-konvenut jerssaq għall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal- proprjetajiet imsemmija fil-konvenju bil-prezz u bil-pattijiet kollha miftiehma fil-konvenju; għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco biex jirċievi u jippubblika l-att relativ u lill-kuratur li lilu jmiss it-turn biex jidher f'isem il-konvenut f'każ illi dan jibqa' kontumaċi, u tordna li l-kuntratt jiġi pubblikat fil-bini tal-qorti f'data magħżula min-nutar u minnu komunikata lill-partijiet u lill- kuratur, b'dan illi din id-data ma għandhiex tkun aktar tard minn tliet xhur millum;

ii. f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir sa tliet xhur millum għax it- titolu tal-konvenut ma jkunx tajjeb:

i. tikkundanna lill-konvenut irodd id-depożitu ta' sittax-il elf euro (€16,000) bl-imgħax minn dakinhar li nfetħet il-kawża fil-11 ta' Awissu 2016; u
ii. tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel qorti sabiex jintlaqgħu r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet u ssir il- likwidazzjoni tad-danni talli l-bejgħ ma jkunx jista' jsir bi ħtija tal-konvenut.

57. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell ewlieni u ta' dak inċidentali, iħallashom il-konvenut."

6. Il-konvenut qiegħed jitlob it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid tas-sentenza tal-appell *a tenur* tal-paragrafi (e)(f)(g)(i) u (l) tal-Art. 811 tal-Kap. 12.

7. Fl-ewwel lok, kif sewwa jirrileva l-appellat, ir-rikors tar-ritrattazzjoni mhuwiex magħmul skont id-dettami tal-Art. 816 tal-Kap. 12: ma jsemmix wieħed wieħed il-kapi tas-sentenza attakkata; ma jesponix ir-raġunijiet għar-ritrattazzjoni fil-kliem miġjub fl-Art. 811 tal-Kap. 12 u d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artiklu li jgħoddu għal dawk ir-raġunijiet; ma jfissirx, fil-qosor u fiċ-ċar, il-fatti li minnhom tirriżulta kull waħda mill-istess raġunijiet. Ir-raġunijiet u d-dispożizzjonijiet li għandhom x'jaqsmu magħhom imkien mhuma msemmijin fil-korp tar-rikors. Hemm imniżżlin in-numri tad-dispożizzjonijiet rilevanti; ilkoll flimkien u mhux wieħed wieħed, fl-ewwel paragrafu u fl-ewwel talba.

8. Dan mhux il-mod kif isir rikors ta' ritrattazzjoni, li huwa proċedura speċjali u eċċezzjonali. Il-leġislatur irid li titħaddem b'formaliżmu strettissimu mhux b'xi kapriċċ imma sabiex ir-ritrattand juri b'mod ċar lill-parti l-oħra u lill-Qorti sewwasew x'ikun hemm ħażin fis-sentenza ritrattanda. Ir-rikors promotur huwa kkonfezzjonat manifestament kontra l-liġi u huwa wieħed irritwali.

9. Ir-ritrattand jistrieħ fuq ir-raġunijiet esposti fil-paragrafi (e)(f)(ġ)(i) u (l) tal-Art. 811.

10. Billi r-ritrattand ma ndenjax jimxi mal-liġi iżda tefa' kollox f'qoffa waħda bit-tama li xi ħaġa teħel, din il-Qorti, anke jekk m'għandha l-ebda dmir tagħmel hekk – u x'aktarx l-anqas biss għandha l-faklultà- sejra tipprova taqsam ir-rikors f'diversi biċċiet u tapplika dispożizzjoni partikolari għal kull parti.

11. Paragrafu (e) jitratta l-applikazzjoni ħażina tal-liġi.

12. Il-parti tar-rikors li titkellem dwar in-nuqqas ta' qbil tar-ritrattand mal-Qorti dwar il-liġi hija din:

> 14. "Illi l-imsemmija sentenza tat-8 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet premessi tghid "illi **<u>f'kaz li</u> <u>l-bejgħ ma jkunx jista' jsir sa tliet xhur mid-data tas-sentenza għax it-titolu</u> <u>tal-konvenut ma jkunx tajjeb</u>**…" il-konvenut ritrattand ghandu jkun "ikkundannat irodd id-depożitu ta' sittax-il elf euro (€16,000) bl-imgħax minn dakinhar li nfetħet il-kawża fil-11 ta' Awissu 2016; u l-atti ghandhom jintbagħtu lura lill-ewwel qorti sabiex jintlaqgħu r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet u ssir illikwidazzjoni tad-danni talli l-bejgħ ma jkunx jista' jsir bi ħtija tal-konvenut…" imma jekk ghall-kuntrarju, l-konvenju seta jigi ezegwit, u dan ma sarx ghax l-intimat ma gax il-finanzjament necessarju minghand istituzzjoni finanzjarja, allura dan in-nuqqas ixejjen l-obbligi tal-promessa
> ta' komprovendita u l-kontendenti jigu mpoggija fl-istatus quo ante.
>
> 15. Illi r-ritrattand kien sorpriz ferm b'din id-decide stante illi s-sentenza tat-8 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet premessi ma kkonkludietx l-vertenza b'mod finali, u cioe ma kkonkludietx jekk it-titolu tar-ritrattand hux tajjeb jew le, u bhal qisu halliet din id-decizjoni f'idejn l-attur ritrattat.
>
> 16. Illi b'hekk r-ritrattand thalla fil-limbu u taht it-takkuna tal-attur ritrattat, li bazikament inghata d-diskrezzjoni kollha sabiex jiddeciedi liema triq toghgbu l-aktar. Illi dan mhuwiex skond dak li jiddisponi l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghax il-Ligi hija cara f'dak li ghandu jsir f'ambidue l-kazijiet tal-alternattivi fuq msemmija.
>
> 17. Illi l-Qorti giet mitluba biex tiddeciedi liema alternattiva tapplika fic-cirskostanzi odjerni, u fir-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, izda

abdikat minn tali decizjoni u halliet iz-zewg alternattivi miftuha ghall-istess ritrattat, kontra dak li jiddisponi l-istess Artikolu 1357 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. Illi hawnhekk si tratta ta' kundizzjoni rizoluttiva li ghandha tigi ezegwita ai termini tal-Artikolu 1067 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe, jekk it-titolu ma kienx perfett allura l-konvenju gie ipso iure rizolt, u l-partijiet kellhom jirritornaw ghall-istatus quo ante, bid-depozitu jirritorna f'idejn l-attur ritrattat. F'kaz illi l-konvenju seta jigi ezegwit, kien obbligu tal-istess attur ritrattat li jgb il-finanzjament **entro t-terminu** tal-konvenju, biex l-istess konvenju jigi ezegwit, liema alternattiva ma ngabitx u ghalhekk il-konvenju msemmi ma seta qatt jigi ezegwit ai termini tal-Ligi.

19. Illi din mhix kwistjoni ta' ghazla f'idejn ir-ritrattat o meno, izda kaz ta' dekadenza fil-kaz li r-ritrattat ma resaqx ghall-att finali entro t-terminu meta huwa seta hekk jersaq gialadarba t-titolu tar-ritrattant kien perfett, u f'kaz illi t-titolu tieghu ma kienx perfett, kif jidher li qed tintima din l-Onorabbli Qorti tal-Appell, ir-ritrattat kellu ghazla wahda biss, li jitlob id-danni minghand l-istess ritrattand, imma zgur ma kellux l-ghazla
sal-gurnata ta' llum li jew jersaq jew ma jersaqx. Illi inoltre, *selecta una via non dat recursum ad alteram.*

20. Illi ai termini tal-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "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 lijħallas id-danni lill-accettant**."

21. Illi ghalhekk, jekk l-attur ritrattat qed jghid illi l-konvenut ritrattand m'ghandux titolu tajjeb, huwa seta biss jfittex ghad-danni, u xejn izjed.

22. Illi b'hekk, gialdarba anke din l-Onorabbli Qorti tal-Appell tat x'tifhem illi r-ritrattand ma setax jersaq ghax t-titolu tieghu mhux tajjeb bizzejjed, l-unika via li kellu r-ritrattat huma d-danni, **se mai**, li talvolta **setghu** jkunu dovuti. Dan dejjem *dato ma non concesso.* Anke f'dan il-kaz, r-ritrattand jinsisti illi din l-ahhar tezi hija 'fallback' jew posizzjoni ahharija, ghax ma tohrogx mil-Ligi, ghax dak li jemani mil-ligi huwa biss
r-ritorn tad-depozitu ex lege, u xejn aktar.

23. Illi inoltre, l-attur ritrattat kellu jiddeciedi liema via ha jiehu fil-punt illi huwa intavola r-rikors guramentat, jew ahjar minn hekk, qabel l-iskadenza tal-konvenju, u ma setax jaghmel talbiet alternattivi. Huwa kellu jiddikjara jekk hux qed jaghmel kawza dwar danni jew kawza sabiex l-konvenut ritrattant jidher ghall-att finali. Dan anke minhabba l-fatt illi n-Nutar Philip Lanfranco xehed b'mod evaziv hafna u ma

> riedx jikkometti ruhu dwar jekk it-titolu kienx tajjeb jew le. Madanakollu, n-Nutar Philip Lanfranco ammetta li minkejja li kien jaf bl-allegat 'difett' qabel ma skada l-konvenju, huwa m'ghamel xejn fir-rigward u qal li kellu bzonn aktar zmien wara l-eghluq tal-konvenju. Illi tali ricerki huma responsabbilta' tal-attur ritrattat illi jsiru fi zmien tal-validita' tal-konvenju, u ma setax l-attur ritrattat jaghmel din il-kawza sabiex jestendi tali zmien."

13. F'din il-parti, l-aggravju huwa dwar interpretazzjoni ħażina tal-liġi, u mhux ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi. Din il-Qorti m'għandhiex għalfejn toqgħod taħli ż-żmien turi, kif għamlet ġurisprudenza sekolari, kif żball tal-liġi mhuwiex l-istess ħaġa bħall-interpretazzjoni ħażina tal-liġi.

14. Barra minn hekk, skont Art. 816 fil-każ ta' para. (e) ir-ritrattand għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata. B'danakollu, fir-rikors promotur imkien m'hemm tismija bħal din. Dan in-nuqqas huwa biżżejjed biex din il-Qorti tiċħad l-aggravju bbażat fuq dan il-paragrafu.

15. Ir-ritrattand imkien ma jgħid fejn il-Qorti tat sentenza fuq xi ħaġa mhux imdaħħla fit-talba (para. (f)) u lanqas fejn tat iżjed milli ntalab (para. (ġ)).

16. Kwantu għal para. (i), dan jirreferi għal dispożizzjonijiet kontra xulxin "stante li ħalliet diversi alternattivi". Dwar l-alternattivi, ir-rikors promotur jgħid hekk:

> 6. "Illi dawn l-alternattivi jikkonsistu fil-fatt illi l-Qorti tat l-opportunita lill-attur ritrattat sabiex jaghzel hu jekk jersaqx ghall-esekuzzjoni tal-konvenju, jekk dan jista' jsir, u/jew jekk ma jistax jsir, jrid jircievi d-

depozitu minnu mhallas ai termini tal-istess sentenza, oltre danni kontra l-konvenut ritrattant.

7. Illi dak li l-Qorti tal-Appell kellha tara huwa jekk sal-iskadenza tal-konvenju, l-attur ritrattat naqasx milli jidher ghall-esekuzzjoni tal-istess konvenju minhabba ragunijiet u/jew nuqqasijiet da parti tieghu, jew minhabba nuqqasijiet da parti tal-konvenut ritrattand. Imma zgur mhux accettabbli illi dawn iz-zewg alternattivi baqghu in vacuo sal-gurnata ta' llum.

8. Illi ladarba ir-ritrattat kellu jidher ghall-att finali entro t-terminu, l-fatt stess li huwa ma gabx il-finanzjament necessarju sabiex jixtri l-proprjeta ai termini tal-Ligi, dan fih innifsu jirrendi nuqqas serju da parti tal-istess ritrattat biex jezegwixxi l-istess konvenju, u ghalhekk in-nuqqas tieghu entro t-terminu ma jtihx dritt li jkun jista jezegwixxi l-istess konvenju wara l-iskadenza tieghu. L-iskop ta' l-azzjoni odjerna ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta qatt jkun sabiex jigi estiz it-terminu tal-konvenju. Tali azzjoni setghet issir biss jekk huwa kien lest biex jixtri u kellu l-finanzjament mehtieg biex jaghmel dan. Inkluz ukoll fid-dmirijiet tal-attur ritrattat kien li jkollu kwalsiasi ricerki dwar il-proprjeta kif mehtieg mil-Ligi.

9. Illi din il-kwistjoni ma gietx deciza mill-istess Qorti, imma thalliet miftuha sa llum.

10. Illi r-ritrattand kien ilu jsostni illi dan il-kuntratt jista' jigi ppublikat ai termini tal-Ligi, u kien biss in-nuqqas tar-ritrattat li jgib il-finanzjament necessarju, inkluz dewmien da parti tan-Nutar tieghuk, u kien habba f'hekk li ma setax jigi ezegwit l-att finali relattiv. Kien hemm altru bizzejjed zmien sabiex jigu konkluzi r-ricerki kollha.

11. Issa bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, din il-kwistjoni jekk il-kuntratt jistax jigi ezegwit o meno baqghat miftuha sal-gurnata ta' llum, tant li tat l-alternattiva lir-ritrattat biex jigbor id-depozitu li jkun hallas mal-konvenju, u/jew jenforza l-bejgh ossia l-esekuzzjoni tal-konvenju de quo.

12. Illi dan mhux sew u skond il-ligi, ghax jekk r-ritrattat ma resaqx ghal raguni mhux valida skond il-Ligi, id-depozitu kellu jintilef f'idejn l-istess ritrattant, kif del resto jistipola l-konvenju de quo. Imma jekk ir-ritrattat ma setax jidher fuq l-att finali minhabba ragunijiet imputabbli lir-ritrattant, allura f'dak il-kaz id-depozitu kellu jigi ritornat. Il-kwistjoni kollha ghalhekk tippernja fuq jekk il-konvenju ma setax jigi ezegwit o meno, entro t-terminu. Illi fl-ahhar mill-ahhar, l-konvenju de quo huwa l-ligi bejn il-partijiet, u cioe il-kontendi f'din il-kawza, u huma d-disposizzjonijiet ta' dawk il-konvenju li jorbtu u li ghandhom jigu applikati minn din l-Onorabbli Qorti. Entrambi mill-partijiet huma marbuta bil-konvenju de quo u ghandhom jirrispettaw dawk l-obbligi li dahlu ghalihom.

> 13. Illi din il-kwistjoni sal-gurnata ta' llum ma gietx deciza mill-Qorti tal-Appell imma halliet dawn iz-zewg alternattivi miftuha a scelta tal-istess ritrattat, haga li hija kontra l-ligi ghax iz-zewg alternattivi ma joqghodux flimkien, imma hija biss wahda minnhom li l-Qorti tal-Appell kellha tintrabat maghha, u mhux thalli l-kwistjoni miftuha bejn l-istess partijiet a scelta tal-istess ritrattat."

17. Dak li għamlet din il-Qorti kien li ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt u, jekk dan ma setax isir, tikkundanna lill-konvenut irodd id-depożitu. Alternattiva tfisser li għażla bejn ħaġa u oħra. Kontradizzjoni tfisser ħaġa li tmur kontra l-oħra b'mod li t-tnejn ma jistgħux joqogħdu flimkien. Għalhekk, alternattiva mhix kontradizzjoni. Il-Qorti ma tat l-ebda dispożizzjonijiet kontra xulxin. Irrispettivament minn jekk ir-ritrattand jaqbilx mal-għoti tal-alternattivi jew le, is-sentenza ritrattanda ma kisritx il-para. (i).

18. Fl-aħħarnett ir-ritrattand jistrieħ fuq para (l). Isostni li fl-istess bran tas-sentenza, il-Qorti "tat x'jifhem" li kieku l-konvenju kien soġġett għal self mill-Bank, ir-rabta kienet tinħall u l-kawża kienet tiġi deċiża b'mod differenti.[1] Jgħid li fil-fatt, il-konvenju kien "subject to bank loan" u l-Qorti ma ntebħitx b'din il-klawżola. F'dak il-bran, iżda l-Qorti ma kinitx qiegħdha tistabbilixxi fatt imma kienet qed tikkunsidra sottomissjoni minn parti fil-kawża li qalet li ma kinitx taqbel magħha. Il-Qorti, minnufih wara l-bran in kwistjoni, kompliet tirraġuna li:

---

[1]Para. 34 tar-rikors promotur.

> "44. Madankollu, għalkemm huwa minnu illi, kif igħid l-attur stess, ma kienx ikollu biex jixtri jekk ma jingħatalux is-self mill-bank, ir-raġuni għala s-self mill-bank ma ngħatax kienet in-nuqqas ta' titolu tal-konvenut. Ma jistax il-konvenut jinqeda b'nuqqas tiegħu stess biex jitfa' l-ħtija fuq l-attur talli s- self ma ngħatax."

19. M'hemmx dubju għalhekk li l-Qorti ma bbażatx id-deċiżjoni tagħha fuq il-fatt ta' l-eżistenza *o meno* tal-klawżola "*subject to bank loan*" imma fuq il-fatt kompletament differenti tan-nuqqas ta' titlu tal-bejjiegħ.

20. Partijiet oħra tar-rikors promotur ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda dispożizzjoni tal-Art 811:

(i) para 28-32 fejn issir kritika tal-fatt li s-sentenza bagħtet lura l-atti lill-Ewwel Qorti minflok iddeċidiet definittivament il-vertenza:

28. "Illi r-ritrattand ghandu rizervi kbar anke dwar il-kumplament tad-decide fejn din l-Onorabbli Qorti "ordnat li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel qorti **<u>sabiex jintlaqgħu</u>** **<u>r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet</u>** u ssir il-likwidazzjoni tad-danni talli l-bejgħ ma jkunx jista' jsir bi ħtija tal-konvenut…", u dan proprju minhabba l-fatt li din l-Onorabbli Qorti ma ddecidietx definittivament dwar jekk il-"bejgħ [setghax] jista' jsir bi ħtija tal-konvenut" o meno, izda fl-istess nifs ordnat lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex "jintlaqghu r-raba, il-hames u s-sitt talbiet", biex b'hekk mhux ser jkun hemm l-opportunita ta' appell fuq dan il-punt. Fi kwalsiasi kaz, jekk din l-Onorabbli Qorti riedet tiddeciedi illi r-raba, l-hames u s-sitt talbiet jintlaqghu, ghaliex m'ghamlitx hekk u ghazlet minflok illi tibghat l-atti lura lill-Prim' Awla, b'ordni li dawn it-talbiet jintlaqghu? Dan ser jsarraf biss fil-konvenut ritrattant jigi mcahhad mid-dritt tad-doppio ezame, u konsegwentement jigi mxellef id-dritt tieghu ghal-smiegh xieraq.
29. Illi jekk s-sentenza tat-8 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet premessi tigi ezegwita, dan ser jikkaguna pregudizzju irrimedjabbli lir-ritrattand, u tali pregudizzju zgur illi ser tkun akbar ghar-ritrattant milli t-twaqqif tal-esekuzzjoni.

30. Illi sentenza tal-Qorti ma tista qatt tkun ambivalenti izda ghandha taghti certezza legali, iswed fuq l-abjad. Illi s-sentenza odjerna tat-8 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet premessi hija totalment l-oppost ta' dan, u fiha diversi sfumaturi tal-kulur griz minflok l-iswed fuq l-abjad.

31. Illi mhux talli s-sentenza hija ambivola ghall-ahhar talli bhal qisha thalli d-diskrezzjoni f'idejn l-attur ritrattat dwar kif jixtieq illi jmexxi!

32. Illi dan huwa ta' perikolu kbir ghall-konvenut ritrattand, illi mhux biss thalla fil-limbu u minghajr ebda certezza legali, izda thalla kompletament skopert u taht it-takkuna u l-madmad tal-attur ritrattat.

(ii) Para 39 u 40 li jitrattaw il-kawża illeċita – punt li bl-ebda mod ma ġie mqanqal mill-Qorti.

39. "Illi oltre dan kollu l-konvenut ritrattand jibqa jinsisti illi l-konvenju de quo kien kolpit b'kawża illeċita u allura ma jiswiex u ma jorbotx u l-attur ma jistax jitlob ir-radd lura tad-depożitu li tħallas akkont tal-prezz tal-immobbli u dan anki jekk, għall-grazzja tal-argument, li mhux il-każ, l-intimat ritrattand kien sħab mal-attur ritrattat f'xi ħsieb qarrieqi xorta xejn mhu dovut lill-attur ritrattat mill-intimat ritrattand stante in pari turpitudinis melior est condicio possidentis u dan għax min jidħol f'avventura bil-ħsieb li jqarraq bil-liġi m'għandux ikollu s-serħan tal-moħħ li jekk l-avventura tmurlu ħażin ikun jista' jinqeda bil-liġi biex jieħu lura dak li tilef. Il-biża' li jibqa' mingħajr il-ħarsien tal-liġi huwa diżinċentiv għal min jiġih il-ħsieb li jagħmel bħal ma għamel l-attur u m'għandhiex tkun il-liġi stess li tneħħi dan id-diżinċentiv għal min ikun irid iqarraq biha ***(vide sentenzi deċizi mill-Qorti tal-Appell, ċitaz. nru 729/91 fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo v. Anthony Cuschieri et noe deċiża fl-14 ta' Novembru 1996 u ċitaz. nru 1676/95 flismijiet Melita Insurance Brokers Limited v. Joseph Fenech et deċiża fis-6 ta' Ottubru 1999;***

40. Illi hawn issir referenza ghas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti stess tal-15 ta' Novembru 2023, Ċitazzjoni numru 737/2001/2 JZM fl-ismijiet L-Avukat Dottor Tonio Fenech noe vs L-Avukat Dottor Patrick Spiteri pro et noe, fejn ġaladarba li din l-Onorabbli Qorti qieset li l-obbligazzjoni f'dik it-tali kawza kienet hija mtappna b'kawża illeċita, it-tali obbligazzjoni hija f'għajnejn il-liġi, mingħajr effett.

21. Fl-aħħarnett, ir-ritrattand qabad u esebixxa dokument ġdid (Dok MV1) li jgħid li ġie f'idejh "xi żmien ilu". Skont Art. 811(k) tista' tintalab ir-ritrattazzjoni:

> "jekk, wara s-sentenza, ikun instab dokument deċiżiv, u li l-parti li ġġibu ma kinitx taf bih, inkella, illi, bil-mezzi li tagħti l-liġi, ma setgħatx iġġibu, qabel dik is-sentenza."

22. Mhix qiegħda tintalab ritrattazzjoni abbażi ta' dan il-paragrafu u għalhekk din il-Qorti mhix sejra tagħti każ ta' dan id-dokument u l-argumenti mibnija fuqu. Dan apparti li r-ritrattand la ġab prova li d-dokument sabu wara s-sentenza u lanqas li ma setax iġibu qabel is-sentenza bil-mezzi li ttih il-liġi. Terġa' u tgħid, sakemm dokument ma jkunx qiegħed jiġi esibit għall-fini tal-para. (k) huwa ferm dubjuż kemm jista' jiġi esibit mingħajr permess tal-Qorti. Permess li huwa meħtieġ fil-każ ta' proċedura ordinarja tal-appell u li għalhekk għalkemm il-liġi ma tgħid xejn dwar dan, loġikament iktar u iktar għandu jkun meħtieġ fil-każ tal-proċedura straordinarja tar-ritrattazzjoni.

Decide

23. Ghal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad it-talba għar-revoka tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2024, fis-sens mitlub fir-rikors tar-ritrattazzjoni, u konsegwentement, tiċħad ukoll it-talba għar-ritrattazzjoni tal-kawża, kif mitlub fl-istess rikors.

L-ispejjeż kollha ġudizzjarji relattivi għal din l-istanza, għandhom jiġu sopportati mir-ritrattand; dawk tal-appell jibqgħu kif ġja deċiż minn dik il-Qorti fis-sentenza tagħha.

Robert G. Mangion Aġent President	Toni Abela Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss