



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 755/2016 MS

Alessandro Trapani u martu Victoria Sharaova

Vs.

Joseph Portelli u I.T. Properties Limited

Illum, 6 ta' Ġunju 2025

Kawża Numru: 2

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-30 t'Awwissu 2016, li permezz tiegħu, wara li ippremettew dan li ġej:

Illi Alessandro Trapani u martu Victoria Sharaova (minn hawn il-quddiem '**konjugi Trapani**'), permezz ta' skrittura

privata datata is-sittax (16) ta' Mejju 2014 (minn hawn 'il quddiem **'kuntratt ta' assenjazzjoni'**, hawn anness u mmarkat bhala **'Dok. 1'**), aċċettaw li jakkwistaw appartament internament immarkat bin-numru 14, fit-tielet livell kif ukoll garage unit immarkat bin-numru 16, (minn hawn 'il quddiem **'il-Fond'**) formanti parti minn blokk maghruf bhala 'The Forum' fi Triq l-Uqija, Swieqi minghand Joseph Portelli, detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 497193M li, permezz ta' l-istess kuntratt ta' assenjazzjoni surreferit, assenja id-drittijiet tieghu ta' xerrej prospettiv hekk kif deskritti fil-konvenju datat id-dsatax (19) ta' Settembru 2013 (PS 201306008) liema konvenju gie maghmul bejn l-istess Joseph Portelli bhala xerrej u s-socjeta I.T Properties Limited (C-24644) bhala venditrici;

Illi fl-istess kuntratt ta' assenjazzjoni surreferit, il-konjugi Trapani accettaw illi jakkwistaw il-Fond għall-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) li minnhom thallsu hmistax-il elf Ewro (€15,000) kienu ġew imħallsa mill-konjugi Trapani lill-konvenut Portelli akkont tal-prezz dovut mal-kuntratt ta' akkwist. Kif spjegat fil-kuntratt ta' assenjazzjoni surreferit, l-ammont ta' €150,000 kien jinqasam in kwantu għas-somma ta' €148,500 bhala l-bilanċ dovut lill-venditrici akkont tal-prezz tal-fond u l-kumplement, cioè s-somma ta' €1,500 rappreżentanti l-qliegħ tal-konvenut Portelli derivanti mill-istess kuntratt ta' assenjazzjoni;

Illi l-imsemmi kuntratt ta' assenjazzjoni gie imgedded diversi drabi u dan sabiex il-validita tieghu tibqa' fis-sehh għal-finijiet kollha tal-ligi, bl-ahhar tigidid kien sa- 31ta' Lulju 2016;

Illi l-esponenti gia' hallsu diversi ammonti ta' flus u dana skont dak maqbul bejn il-partijiet u kif espressament indikat fil- kuntratt ta' assenjazzjoni u l-estensjonijiet diversi tal-istess kuntratt u dan kif se jiġi pprovat fil- mori tal- kawza;

Illi sussegwentement permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' Lulju 2016, (kopja informali ta' liema qieghda tigi hawn annessa bhala **'Dok. 2'**), l-imsemmijin intimati gew debitament notifikati sabiex fiz-zmien pattwit jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att relativ tat-trasferiment tal-fond surreferit;

Illi l-esponenti minn dejjem kellhom u għad għandhom l-intenzjoni illi jiffirmaw u jersqu għall-kuntratt finali tal-bejgh u trasferiment ta' l-imsemmi Fond;

huma ipproċedew billi talbu lil din il-Qorti jogħġobha:

1. Previa kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u neccessarja, tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati huma legalment obbligati illi jersqu u jaddevejnu għall-iffirmar u

pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ta' assenjazzjoni u bejgh kif japplika skond il-kuntratt ta' assejnazzjoni datat 16 ta' Mejju 2014 għall-Fond internament immarkat bin-numru 14 fit-tielet livell, u garage unit immarkat bin-numru 16 formanti parti minn blokk maghruf bħala 'The Forum' fi Triq I-Uqija, Swieqi, u dan versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet, mill-liema prezz għandhom jitnaqqsu l-ammonti li diga gew imhallsa mir-rikorrenti akkont tal-prezz, u tikkundannahom jersqu għall-istess, u dan fiz-zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taht dawk il- provveddimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni, inkluż billi tordna lill-intimati jagħmlu dak kollu li huwa neċessarju sabiex huma jkunu f'posizzjoni li jittrasferixxu l-istess fond lill-atturi;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratti relattivi ta' assenjazzjoni u bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond a favur ir-rikorrenti u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma neccesarji, incidentali , ancillari u/jew konsegwenzjali għal da nil-ghan;

3. Tiffissa d-data, lok u hin illi fih għandu jkun iffirmit u publikat dan il- kuntratt pubbliku ta' bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond a favur l-esponenti bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti u fil- kaz ta' mankanza ta' l-intimati fuq l-att finali, il- hatra ta' deputati kuraturi biex jidru f-isimhom.

4. Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti u fi kwalunkwe każ, tillikwida kumpens ġust u xieraq lill-atturi għad-danni sofferti minnhom bl-aġir tal-intimati;

5. Tordna lill-intimati jħallsu lill-atturi dak il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.¹

Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta' Lulju 2016 kontra l-intimati illi huma minn issa ngunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Portelli fit-22 ta' Settembru 2016², li permezz tagħha huwa wieġeb kif ġej:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

¹ Ir-raba' u l-ħames talbiet, kif ukoll il-kliem «*inkluż billi tordna lill-intimati jagħmlu dak kollu li huwa neċessarju sabiex huma jkunu f'posizzjoni li jittrasferixxu l-istess fond lill-atturi*» ġew miżjuda b'dikriet tas-7 ta' Lulju 2021 (fol.397) wara talba tal-atturi b'rikors tal-15 ta' Marzu 2021.

² Fol.24.

2. Illi, in linja preliminari, I.T. Properties Limited ma assumiet l-ebda obbligu fil-konfront tal-atturi, u ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika magħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

3. Illi wkoll in linja preliminari, Victoria Sharaova ma kinitx parti fl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 2014, u għaldaqstant l-esponenti ma għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika magħha, u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tagħha, bl-ispejjeż kollha kontra tagħha;

4. Illi, għal dak li jirrigwarda l-konvenut Joseph Portelli, in effetti għalkemm jista' jkun veru li kif, b'attenzjoni kbira, iddikjaraw l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom, huma "minn dejjem kellhom u għad għandhom l-intenzjoni illi jiffirmaw u jersqu għall-kuntratt finali", fil-verità huma ma setgħux jersqu għal dan l-att għaliex ma kellhomx disponibbli l-mezzi finanzjarji neċessarji sabiex iħallsu l-prezz pattwit u l-ispejjeż notarili.

5. Illi tant huwa hekk li meta l-esponenti interpella lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali permezz ta' ittra uffiċjali li kopja tagħha qegħda tiġi eżebita bħala Dokument JP, huwa baqa' mingħajr risposta, u dan minkejja li huwa kien issuġġerixxa data, u ħin għall-pubblikazzjoni ta' dan l-att;

6. Illi barra minn hekk, l-avukat sottoskritt kien diversi drabi ittenta jagħmel kuntatt mal-avukat inkarigat mill-atturi fi sforz li ssir il-pubblikazzjoni tal-att imma għal raġunijiet mhux magħrufa l-avukat tal-atturi baqa' qatt ma rrisponda la għat-telefonati u lanqas għall-emails li ntbagħtulu;

7. Illi minn dan jirriżulta manifestament li din il-kawża hija biss manuvra malinja intiża sabiex l-atturi jtawlu t-terminu li fih huma kellhom jersqu għall-kuntratt, biex hekk ma jħallsux il-prezz pattwit fit-terminu miftiehem, u dan a skapitu u bi preġuduzzju gravi u ovvju għall-esponenti. Manuvri u maniġġi bħal dawn ma humiex konsentiti mil-liġi ta' pajjiżna, u ma għandhomx jottjenu l-approvazzjoni tal-organu ġudizzjarju. Il-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tintuża minn xi waħda mill-partijiet sabiex, fil-każ li, sal-aħħar jum ta' validità tal-konvenju, hija ma tkunx fi grad li twettaq u tissodisfa l-obbligi kuntrattwali tagħha, ittawwal u ġġedded iż-żmien li fih hija kellha twettaq dawk l-obbligi anki b'jum ieħor, aħseb u ara bil-preżentata ta' kawża li hija tkun taf mill-bidu li ser tiegħu tul ta' żmien notevoli sabiex tiġi finalment deċiża. Għaldaqstant, anki abbażi tal-prinċipju *inademplendum non est adimplendi*, l-esponenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara li l-atturi ddekadew mid-dritt

mogħti lilhom skont il-konvenju u tilfu d-dritt li jakkwistaw il-proprjetà de quo.

8. U dan kollu bl-ispejjeż kontra l-atturi.

9. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

3. Rat illi mar-risposta ġuramentata msemija, tressqet ukoll rikonvenzjoni li permezz tagħha, wara li ġie premiss kif ġej:

Peress li l-konvenuti jridu jinqdew bir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi u jressqu l-kontro-talba tagħhom;

U peress li permezz tal-iskrittura ta' ċessjoni ffirmata bejn Alessandro Trapani u Joseph Portelli fis-16 ta' Mejju 2014, l-esponenti rċieva mingħand Trapani s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala depositu akkont tal-prezz tal-“Fond” kif definit fir-rikors ġuramentat;

U peress li fil-paragrafu 2 ta' dik l-iskrittura kien ġie miftiehem li:

Should the purchaser, without valid reason at law or this Agreement, fail to appear on Deed, Assignor shall have the right, exercisable in his full and absolute discretion to retain any deposit paid as his own by way of pre-liquidated and undisputable damages without the need of judicial intimation or judicial procedures contemplated in Section 1357 of the Civil Code, or any other judicial procedures contemplated by Law and the amount of these pre-liquidated damages shall not be subject to review or abatement by any court of law or other competent authority. Should Assignor opt to withhold the deposit by way of damages he shall renounce to demand the execution of the deed, and shall have no further rights against the Purchaser;

U peress li effettivament l-esponenti kien intima lill-intimat Alessandro Trapani sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Lulju 2016 (Dok. JP), liema ittra għalkemm mibgħuta lil Trapani fl-indirizz korrett tiegħu baqgħet ma ġietx ritirata minnu;

U peress li Trapani naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-terminu pattwit, u l-esponenti jrid jeżerċita d-dritt riżervat favur tiegħu fit-termini tal-paragrafu 2 tal-iskrittura msemija;

U peress li fid-dawl tal-kawża ppreżentata kontra tiegħu, Joseph Portelli jhoss li jkun opportun li l-punt jekk huwiex intitolat jew le li jzomm id-depositu mħallas fuq l-iskrittura ta' ċessjoni tas-16 ta' Mejju 2014 jiġi determinat permezz ta' sentenza definitiva.

intalab li din il-Qorti jogħgobha:

1. Tiddikjara li fit-termini tal-paragrafu 2 tal-iskrittura tas-16 ta' Mejju 2016, fin-nuqqas tagħkom li tersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ favur tagħkom tal-Fond fit-termini pattwiti f'dik l-iskrittura, Joseph Portelli huwa intitolat li jzomm għalih id-depositu mħallas fuq dik l-iskrittura;
2. Tawtorizza għalhekk lil Joseph Portelli li jzomm dan id-depositu b'mod definittiv.

Bl-ispejjeż kontra tagħkom.

Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni, li għaliha minn issa intom imsejha.

4. Rat li l-konvenut Joseph Portelli f'isem is-soċjetà I.T. Properties Limited ressaq risposta ġuramentata fil-31 t'Ottubru 2016³, li biha huwa qal hekk:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.
2. Illi, in linja preliminari, I.T. Properties Limited ma assumiet l-ebda obbligu fil-konfront tal-atturi, u ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika magħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi.
3. U dan kollu bl-ispejjeż kontra l-atturi.
4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

5. Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi għar-rikonvenzjoni tal-konvenut Portelli preżentata fis-27 ta' Marzu 2017⁴, li biha huma eċċepew hekk:

1. Illi, it-talbiet magħmula mill-intimat qua Joseph Portelli għandhom jiġu respinti fl-intjier tagħhom u dan stante illi huma pretenzjonijiet infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi:
2. L-atturi qatt ma ġew intimati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali mill-intimat Portelli, iżda kienu l-

³ Fol.40.

⁴ Fol.100.

atturi stess illi intimaw lil- Portelli u lil I.T Properties Limited sabiex jaddevjenu għal- pubblikazzjoni tal-att finali u dan ai termini tal-Art 1357(2) tal- Kap 16 Ligijiet ta' Malta;

3. Illi effettivament, kien propju l-intimat Portelli illi ma resaqx għal- pubblikazzjoni ta' l-att finali;

4. Illi it-tielet eċċezzjoni tagħmel referenza għal- paragrafu 2 tal-iskrittura ta' ċessjoni iffirmata bejn il- partijiet, liema paragrafu jidher illi huwa intiż biss sabiex l-assenjanti iżomm id-depożitu tax-xerrejja aktar milli jassisti għal eventwali att ta' xiri tal-propjetà;

5. Illi, mingħajr ebda pregudizzju jidher ċar mill- għaġir ta' l-intimat Portelli illi huwa ma qiegħed isofri l-ebda dannu anzi, qiegħed jagħmel minn kollox sabiex jinħall mill- obbligi kuntrattwali illi huwa għandu ma' l-esponenti biex, mhux talli iżzomm id-depożitu fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf, erbgħa mija u tmenin Euro (€26,480) iżda ukoll biex jerga jifta il-propjetà in kwistjoni fis-suq, il-valur ta' liema huwa illum il ġurnata ferm akbar minn dak illi huwa oriġinarjament pattwit bejn il-partijiet;

6. Illi ai termini tal-kuntratt ta' appalt iffirmat bejn l-attur fil-kapaċità tiegħu ta' venditur u l-intimat bhala l-assenjant, il-fond kellu jkun lest f'stat ta' 'finished' sa mhux aktar tard mil-aħħar ta' Awwissu tas-sena 2015 izda dan ma kien imwettaq tant illi minhabba f'hekk ġew iffirmati żewġ estensjonijiet, l-ewwel b'estensjoni sat-30 ta' Marzu 2016 u sussegwentement estensjoni sa' 30 ta' Mejju 2016;

7. Illi mingħajr preġudizzju, u kuntrarjament għal dak illi ġie allegat, huwa evidenti, anke minn dak illi ġie ddikajrat fl-istess kontro-talba, illi huma proprju l-intimati illi ma jridux jersqu għal- pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan huwa ferm accennat meta tqis illi l- kontro talba tagħmel referenza kontinwa għat-talba sabiex id-depożitu imħallas mil-esponenti konjugi jiġi miżmum mill- intimat Joseph Portelli aktar milli biex il-partijiet jersqu għal- pubblikazzjoni ta' l-att finali.

8. Illi għalhekk, ċertament illi ma jista' qatt jingħad illi l-atturi kkawżaw xi danni lill-intimati anzi huwma pjuttost l-intimati illi qegħdin per konsegwenza, jikkawżaw inkonvenjent lil atturi;

9. Illi għalhekk l-ispejjeż tal-kawża m'għandhomx jiġu sopportati mill-atturi jew min minnhom;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

6. Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenuti mressqa fl-10 ta' Novembru 2021⁵, wara li żdiedu r-raba' u l-ħames talbiet fir-rikors ġuramentat tal-atturi b'dikriet tas-7 ta' Lulju 2021, li biha huma eċċepew hekk:

1. Illi preliminarjament u fir-rigward tal-korrezzjoni hekk kif maghmula w accettata fl-ewwel talba, jinghad illi dak li qegħdin jitlobu r-rikorrenti permezz tal-mod kif issa giet mizjuda tali talba, ma jaghmilx sens u dan għaliex mill-provi diga' prodotti quddiem din l-Onorabbli Qorti, diga' hareg kjarament illi l-fond in kwestjoni m'huwiex izjed fil-pussess tal-esponenti, hekk kif diga' gie kkonfermat kjarament illi l-fond in kwestjoni gie trasferit fil-pussess u fit- titolu lil terzi persuni, liema terzi persuni mhumix parti mill-kawza - u dan anke wara illi l- istess Onorabbli Qorti ddegredat rikors ulterjuri tal-atturi tal-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) fejn din l-istess Qorti cahdet il-kjamar ta' dawn l-istess terzi u dan stante illi t-transferiment tal-immobbli mertu tal-kawza ma holoqx relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-persuni terzi li tagħhom intalbet is-sejha fil-kawza. Propju għalhekk u b'mod preliminari għall-aħhar, tali talba hekk kf emendata ma taghmilx sens legalment u dan hekk kif gie legalment pruvat illi l-fond in kwestjoni m'huwiex la fit-titolu u lanqas fil-pussess tal- istess esponenti.

2. Illi fir-rigward taz-zewg talbiet addizzjonali, l-esponenti jeccepixxu ulterjorment illi n- natura intrinsika tal-kawza hekk kif intavolata mill-istess atturi kienet dik sabiex jenforzaw il- bejgh in mertu tal-kuntratt ta' assenjazzjoni datat sittax (16) ta' Mejju tas-sena elfejn u erbatax (2014). Illi din it-tip ta' azzjoni jipprovdi għaliha l-Kap 16. tal-Ligijiet ta' Malta u dan ai termini tal-Artikolu 1357 liema artikolu jipprovdi JEW għall-infruzar tal-bejgh JEW inkella għar-rizarciment tad-danni minn dik il-parti li a kawza tagħha ma jkunx gie effetwat il-bejgh; u di fatti il-kawza prezenti hija propju għall-infruzar tal-kuntratt ta' assenjazzjoni citata u għalhekk u di certo li mhux għar-rizarciment tad-danni.

3. Illi jigi eccepit ulterjorment illi l-Ligi f'artikolu 1357 tal-Kap 16 tipprovdi r-rimedju għall- kaz fejn il-promissur jerga' lura minn kellmut u jiddisponi mill-proprjeta' b'bejgh favur terzi. Ir-rimedju hu li jagħmel tajjeb għad-danni u m'hux t' azzjoni revokatoria - bil-kjarezza cara illi sabiex issir talba għad-danni, din it-talba trid issir b'mod specifiku u fl-istadju promotur tal-kawza, b'dan illi l-kawza tkun strettament indirizzata inkella għar-rizarciment tad- danni minn dik il-parti li a kawza tagħha ma jkunx gie effetwat il-bejgh.

4. Illi għalhekk, l-att promotur a bazi tal-arikolu 1357 tal-Kap. 12 hekk kif originarjament intavolat sabiex jitlob l-

⁵ Fol.406.

infurzar tal-kuntratt, ma jaghmilx sens legali mall-bqija tat-talbiet hekk kif mizjuda u dan għaliex tali talbiet huma azzjoni alternattiva għad-danni, liema talbiet se mai kellhom isiru f'kawza kompletament separata fi stadju promotur u bhala s-suggett ewlieni tal-kawza.

5. Illi għalhekk t-talbiet tar-rikorrenti hekk kif mizjuda, kif rizzultanti mir-rikors gurantat issa emendat, għandhom jigu michuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante itli huma legalment u fattwalment infondati u insostenibb li, u dan kif ser jirrizulta waqt it- trattazzjonital-kawza.

6. Illi fit-tieni lok, it-talbiet miżjuda wara l-għoti tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti huma kolpiti bid-dekors tal-perijodu ta' dekadenza fatali stabbilit fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Din id-dispożizzjoni leġiżlattiva tistabbilixxi perijodu fatali ta' tletin (30) jum mid- data tal-iskadenza tal-konvenju sabiex titressaq kwalsiasi talba naxxenti minn konvenju jew relatata ma' konvenju, liema perijodu skada abbondantament fil-każ odjern.

7. illi kuntrarjament għal dak li gie dikjarat mir-rikorrenti, l-att finali ta' kompro-vendita ma setax isir minhabba inadempjenza da parti tar-rikorrenti, li ma kellhomx a disposizzjoni tagħhom il-fondi finanzjarji mehtiega sabiex jithallas il-prezz pattwit u li konsegwentement ma setax jigi finalizzat il-bejgh ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti.

8. Illi għalhekk l-att finali ta' bejgh ma setax isir u jigi ppubblikat minhabba inadempjenza da parti tar-rikorrenti, u dan kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza; illi jsegwi għalhekk illi l-effetti u l-obbligi kontrattwali naxxenti mill-att a' konvenju, iffirmat mill-partijiet, skadew u gew terminati ipso facto konsegwenza tal-inadempjenza da parti tar- rikorrenti li naqsu mlll jaddivjenu għall-att finaili ta' xiri.

9. Illi għalhekk, u gialadarba l-kuntratt finali ma giex ippubblikat minhabba inadempjenza u nuqqas attribwibbli lir-rikorrenti, l-istess rikorrenti għandhom jigu ordnati jirrilaxxaw u jcedu a favur l-eccipjenti d-depożitu li thallas mir-rikorrenti akkont tal-prezz, ladarba kienu r-rikorrenti atturi stess li naqsu milli jersqu għall-att finali ta' xiri, u dan minkejja illi saret interpellazzjoni lilhom f'dan is-sens permezz ta' ittra ufficjali fiz-zmien premess mil-Ligi għal-liema interpellazzjoni, l-esponenti baqghu minghajr risposta.

10. Illi għalhekk m'hemm assolutament l-ebda danni dovuti lill-istess atturi u t-talbiet hekk kif mizjuda għandhom jigu michuda fl-intjier assolut.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

7. Rat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fis-7 ta' Lulju 2022⁶, li biha ġew miċħuda l-ewwel, ir-raba' u s-sitt eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti, bl-ispejjeż kontra tagħhom *in solidum*;
8. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;
9. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;
10. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

11. Illi din hija kawża dwar wegħda ta' ċessjoni.
12. Il-fatti tal-każ huma kif ġej.
13. Permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Mejju 2014⁷, il-konvenut Portelli obbliga ruħu li jċedi u jassenja lill-attur, li obbliga ruħu li jaċċetta u jikseb mingħand il-konvenut Portelli, il-jedd tal-istess konvenut, kif naxxenti minn wegħda ta' bejgħ magħmula bi skrittura li saret bejn il-konvenuti fid-19 ta' Settembru 2013⁸, sabiex jikseb l-arja li fiha kellhom jiġu kostruwiti (i) l-appartament tal-kejl approssimattiv ta' 157 metri kwadri, li minnhom approssimattivament 120 metri kwadri kellhom jiformaw l-ambjenti interni u l-kumplement kellhom jiffurmaw l-ambjenti ta' terrazzini, u liema appartament kellu jkun internament numerat erbatax u kien se jinbena fit-tielet livell tal-korp ta' bini li kien se jissejjaħ «Block H», fi Triq l-Uqija fi Swieqi, u (ii) il-*lock-up garage* tal-kejl approssimattiv ta' 49 metri kwadri, li kellu jkun numerat internament sittax, u li kien se jifforma parti mill-kumplex ta' garaxxijiet sottostanti l-korp ta' bini li minnu kellu jifforma parti l-appartament qabel

⁶ Fol.436.

⁷ Fol.6.

⁸ Fol.260.

imsemmi. Din l-arja li dwarha saret il-wegħda ta' ċessjoni meritu tal-kawża se tissejjaħ minn issa 'l quddiem biss bħala «il-Proprietà».

14. Fost il-pattijiet li kienu jirregolaw din il-wegħda ta' ċessjoni, ġie miftiehem bejn l-attur u l-konvenut Portelli li l-prezz taċ-ċessjoni kellu jkun €150,000. Ġie espressament miftiehem li l-ammont ta' €148,500 kien dak dovut lis-soċjetà konvenuta, li kienet intrabtet li tbiegħ lill-konvenut permezz tal-konvenju tad-19 ta' Settembru 2013. Il-bilanċ ta' €1,500 kien dovut lill-konvenut Portelli għaċ-ċessjoni. Dakinhar tal-wegħda ta' ċessjoni, l-attur ħallas is-somma ta' €15,000 akkont tal-prezz, u ġie miftiehem li l-bilanċ tal-prezz kien pagabbli fuq l-att finali ta' bejgħ li kellu jsir sa mhux aktar tard mill-aħħar ta' Diċembru 2014. Il-partijiet ukoll ftehm u li l-prezz kollu kellu jithallas lill-konvenut, li kellu jkun obligat u esklussivament responsabbli li jħallas il-prezz dovut lis-soċjetà konvenuta.

15. L-attur u l-konvenut Portelli ftehm u wkoll illi:

Should the Purchaser, without valid reason at law or this Agreement, fail to appear on Deed, Assignor shall have the right exercisable in his full and absolute discretion to retain any deposit paid as his own by way of pre-liquidated and undisputable damages without the need of judicial intimation or judicial procedures contemplated in Section 1357 of the Civil Code, or any other judicial procedures contemplated by Law and the amount of these pre-liquidated damages shall not be subject to review or abatement by any court of law or other competent authority. Should Assignor opt to withhold the deposit by way of damages he shall renounce to the right to demand execution of the Deed, and shall have no further rights or claims against the Purchaser.

16. Il-wegħda ta' ċessjoni kienet ukoll soġġetta għall-kondizzjoni li:

That Purchaser is granted a bank loan in order to finance the acquisition of the Property. Purchaser is being given until the 15th September, 2014 to verify with the Bank whether a loan shall be forthcoming or otherwise. Should Purchaser fail to inform Assignor by registered mail that the loan has not been approved by this date, the loan shall be deemed to have been issued and Purchaser shall be bound to purchase irrespectively of its approval or otherwise.

17. Fil-wegħda ta' ċessjoni nkiteb ukoll li: *«Assignor shall be exclusively responsible for the delivery of the Block Common Parts, the Development Common Parts and the Garage Complex Common Parts in a Finished State by not later than the end of the year two thousand and fifteen (2015) as per attached document S1»*. Ġie wkoll miftiehem li *«As an integral part of this agreement, parties hereto agree to enter a separate agreement for the construction and completion of the Property and to the fulfilment of all obligations undertaken on such Agreement»*.
18. Kontestwalment l-attur u l-konvenut iffirmaw skrittura t'appalt⁹, li biha ġie miftiehem li l-Proprietà se tkun konsenjata bħala mibnija sa l-aħħar t'Awwissu 2015. Il-prezz tal-appalt kien €26,000, li minnhom l-attur ħallas akkont ta' €2,600.
19. L-atturi jgħidu li l-konvenut Portelli kien qalilhom li l-kostruzzjoni tal-Proprietà kellha tkun lesta sa Marzu tas-sena elfejn u ħmistax (2015)¹⁰. Iżda l-konvenut Portelli jgħid li l-Proprietà kellha tinbiegħ bħala arja u tiġi żviluppata wara¹¹. Dan inbidel biss meta l-attur kien qallu li biex jikseb is-self bankarju kien neċessarju li l-akkwist isir meta l-Proprietà tkun ġebel u saqaf.
20. Irriżulta li l-permess ta' żvilupp fuq is-sit in kwistjoni inħareġ fis-17 ta' Settembru 2014¹².
21. L-atturi jgħidu li wara li ġew iffirmati l-iskritturi tal-wegħda u tal-appalt, huma kienu jgħaddu sikwit biex jaraw il-proprjetà, iżda l-iżvilupp kien għadu ma bediex. Meta marru l-bank tagħhom biex jiksbu s-self, il-bank kien infurmahom li s-self ma kienx se jingħata sakemm il-kostruzzjoni tal-Proprietà ma tkunx inbdiet¹³.

⁹ Fol.224.

¹⁰ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attur, a fol.130.

¹¹ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-konvenut Portelli, a fol.150.

¹² Fol.265.

¹³ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.106.

22. Jirriżulta li bi skritturi separati iżda wkoll datati 16 ta' Mejju 2014, l-attriċi wkoll daħlet f'wegħda ta' ċessjoni¹⁴ u fi ftehim t'appalt¹⁵ mal-konvenut Portelli dwar arġiet oħrajn mill-istess żvilupp¹⁶, iżda din il-wegħda ġiet rexxissa bi skrittura oħra tal-4 t'April 2015¹⁷. Ingħad li dan sar minħabba diffikultajiet li l-atturi kellhom biex jiksbu żewġ mutwi¹⁸. Bl-istess skrittura, ġie miftiehem li l-attriċi kienet se tassumi b'mod solidali mal-attur id-drittijiet kollha li l-attur kiseb bl-iskrittura privata ffirmata minnu. Ġie miftiehem ukoll li d-depożitu akkont li kienet ħallset l-attriċi, fl-ammont ta' €11,480 kellu jitqiegħed akkont tal-prezz li kellu jitħallas skont il-wegħda ta' ċessjoni iffirmata mill-attur. Iż-żmien ta' validità tal-wegħda ta' ċessjoni iffirmata mill-attur ġie wkoll prorogat sat-30 ta' Ġunju 2015.

23. Sadanittant il-proprjetà kienet għadha ma bdietx tinbena¹⁹, u għalhekk fid-19 ta' Ġunju 2015 l-atturi ffirmaw estensjoni tal-wegħda ta' ċessjoni sat-30 ta' Novembru 2015²⁰. Meta wasal iż-żmien biex anki dan it-terminu jgħaddi, l-atturi jsostnu li l-konvenut Portelli kien għarraffhom li ma kien se jiffirma ebda estensjoni oħra jekk l-atturi ma jħallsuhx €20,000 oħra, u l-atturi hekk għamlu²¹. Ġiet iffirmata estensjoni oħra sat-30 ta' Marzu 2016 bi skrittura tat-30 ta' Novembru 2016²².

24. L-atturi jgħidu li l-villa fuq is-sit fejn kellha tinbena l-Proprietà ġiet demolita matul ix-xahar ta' Diċembru 2015. Kien f'dan il-punt li l-atturi kellmu bank ieħor biex jiksbu self, u jgħidu li l-bank ma kienx jidher li ried isellef meta l-Proprietà kien fadlilha biex tinbena²³. Fil-fatt jidher li sa Marzu 2016 it-talba tal-atturi għall-konċessjoni ta' self bankarju ma kinitx għadha ġiet approvata²⁴.

¹⁴ Fol.108.

¹⁵ Fol.122.

¹⁶ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.106.

¹⁷ Fol.37.

¹⁸ Ara x-xieħda ta' Giuseppe Trapani, a fol.138.

¹⁹ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attur, a fol.131, kif ukoll ix-xieħda ta' Giuseppe Trapani, a fol.140.

²⁰ Fol.127.

²¹ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.107, u l-irċevuta eżebita a fol.128.

²² Fol.157.

²³ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.107.

²⁴ Fol.175.

25. Il-konvenut Portelli iżda jgħid li l-Proprietà kienet mibnija ġebel u saqaf sa Mejju 2016²⁵, u li l-estensjonijiet tal-wegħda ta' bejgħ kienu qed isiru biss sabiex jiġu aġevolati l-atturi li ma kellhomx il-finanzjament biex jixtru²⁶.
26. Bi skrittura tad-9 ta' Marzu 2016, il-wegħda ta' ċessjoni ġiet estiża sat-30 ta' Mejju 2016²⁷. Imbagħad bi skrittura tas-27 ta' Mejju 2016, it-terminu ġie estiż sat-30 ta' Lulju 2016²⁸. Għal dik il-ħabta, l-atturi kienu qed jispjegaw lill-konvenut Portelli li l-perit inkarigat mill-bank ma setax jispezzjona l-Proprietà la l-kostruzzjoni ma kinitx għadha waslet sal-livell relattiv²⁹. Kien biss fl-1 ta' Lulju 2016 li s-saqaf tal-appartament li kellhom jixtru l-atturi kien sar³⁰, u li l-appuntament mal-bank li kien se jffinanzja l-prezz tal-akkwist seta' jsir³¹.
27. Peress li l-atturi ma kisbux is-self bankarju³², saret proposta lill-konvenut Portelli sabiex il-prezz jiġi hallas minn ̄u l-attur, liema proposta però ma ġietx aċċettata³³. L-attur sostna li mingħajr is-self bankarju xorta seta' jipproċedi bl-akkwist tal-proprjetà³⁴. Jidher però li sa l-iskadenza l-flus meħtieġa ma kienux għadhom disponibbli għall-atturi³⁵.
28. Fiż-żmien in kwistjoni, l-atturi kienu jgħixu f'post mikri għal €650 fix-xahar³⁶, u l-ħsieb tagħhom kien li huma jixtru l-Proprietà biex jirrisjedu fiha³⁷. L-attur xehed li bil-fatt li t-trasferiment baqa' ma sarx, hu u l-attriċi kellhom jibqgħu fil-kera u b'hekk ħallas ħafna flus f'kirjiet li ma kellux iħallas³⁸.

²⁵ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-konvenut Portelli, a fol.150.

²⁶ Ara wkoll ix-xieħda bl-affidavit tan-Nutar Sylvianne Xerri Zahra, a fol.161.

²⁷ Fol.158.

²⁸ Fol.159.

²⁹ Fol.180.

³⁰ Ara wkoll ix-xieħda bl-affidavit tan-Nutar Sylvianne Xerri Zahra, a fol.161.

³¹ Fol.184.

³² Ara x-xieħda in kontro-eżami tal-attur, a fol.190, kif ukoll ix-xieħda ta' Marc Vella Bonanno, a fol.239, u x-xieħda ta' Chantelle Chircop, a fol.242, u l-ittra elettronika a fol.246.

³³ Ara x-xieħda ta' Giuseppe Trapani, a fol.140.

³⁴ Ara wkoll ix-xieħda ta' Marc Vella Bonanno, a tergo ta' fol.240.

³⁵ Ara x-xieħda ta' Marc Vella Bonanno, a fol.241.

³⁶ Ara x-xieħda tal-attur, a fol.144.

³⁷ Ara x-xieħda ta' Giuseppe Trapani, a fol.134.

³⁸ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attur, a fol.510.

29. B'ittra uffiċċjali tal-25 ta' Lulju 2016³⁹, il-konvenut Portelli interpella lill-attur sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-Proprietà, u li fin-nuqqas, kien se jeżerċita l-jedd tiegħu li jżomm id-depożitu mħallas mill-attur b'titolu ta' danni pre-likwidati. L-attur ma ġiex notifikat b'dan l-att⁴⁰. B'danakollu l-atturi ressqu ittra uffiċċjali huma stess fil-konfront tal-konvenuti fid-29 ta' Lulju 2016 bil-għan li dawn jaddivjenu għall-atti opportuni ta' trasferiment⁴¹. Il-konvenut Portelli biss ġie notifikat.

30. L-avukat tal-konvenut xehed li tkellem mal-avukat tal-atturi bil-għan li jsir appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda l-avukat tal-atturi kien għarrfu li għadu qed jistenna struzzjonijiet mingħandhom. Minflok, xehed l-avukat tal-konvenut, saret din il-kawża⁴².

31. Il-Proprietà inbiegħet lil terzi fil-mori ta' din il-kawża⁴³ b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Andrè Farrugia fit-8 ta' Frar 2017⁴⁴, wara wegħda ta' ċessjoni li saret fit-12 ta' Settembru 2016⁴⁵. Il-prezz miftiehem għal din iċ-ċessjoni kien superjuri għal dak miftiehem mal-atturi. Eventwalment il-Proprietà reġgħet inbiegħet mit-terzi akkwirenti lil terzi oħrajn b'kuntratt tat-22 ta' Ġunju 2022 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa⁴⁶.

Ikkunsidrat:

32. Illi esposti l-fatti tal-każ kif jemerġu mill-provi, il-Qorti sejra issa tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet, l-eċċezzjonijiet li għadhom mhux deċiżi u r-rikonvenzjoni.

33. Huwa opportun li qabel xejn tiġi deċiża l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta li hija m'għandha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi.

³⁹ Fol.33.

⁴⁰ Fol.34.

⁴¹ Fol.638.

⁴² Ara x-xieħda tal-Avukat Carmelo Galea, a fol.147-148.

⁴³ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-konvenut Portelli, a fol.152.

⁴⁴ Fol.285.

⁴⁵ Fol.473.

⁴⁶ Fol.497.

34. Din l-eċċezzjoni hija fondata u sejra tiġi milqugħa.

35. L-azzjoni tal-atturi saret għat-twettiq ta' obligazzjonijiet li assumu l-konvenut Portelli permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Mejju 2014. F'dik l-iskrittura privata, is-soċjetà konvenuta ma dehritx, u lanqas ma assumiet obligazzjonijiet lejn l-atturi.

36. Kif intqal fid-deċiżjoni **Burmarrad Commercials Ltd vs. Desmond Mizzi et** (Appell Inferjuri, 28 ta' Frar 2007):

L-ewwelnett, b'relazzjoni ġuridika wieħed neċessarjament jifhem dak l-att jew pluralità ta' atti konnessi li jimmiraw għall-produzzjoni ta' effett ġuridiku fl-ambitu tad-drittijiet bejn żewġ soġġetti jew aktar. Tali att jew atti huma, imbagħad, ravviżabbli minn manifestazzjoni ta' volontà, ossija ta' dik l-imġieba li in bażi għaċ-ċirkustanzi li fih tawvera fit-traffiku ġuridiku tnissel fid-destinatarju t-tifsira li l-parti trid tipproduċi l-konsegwenzi ġuridiċi predetti

37. In-negozju ġuridiku li fuqu hija bażata din il-kawża, u ċjoè l-wegħda ta' ċessjoni bejn l-atturi u l-konvenut Portelli, m'hijiex produċenti ta' effetti ġuridiċi imponibbli jew enforzabbli kontra s-soċjetà konvenuta. B'konsegwenza ta' dan hija fondata l-eċċezzjoni li l-istess soċjetà konvenuta m'għandha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi, u għalhekk m'għandhiex u ma tistax tiġi ordnata biex twettaq obligazzjonijiet li hija qatt ma assumiet.

38. Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

39. Niġu issa għall-kwistjoni bejn l-atturi u l-konvenut Portelli, li huma l-partijiet fil-kawża li kienu vinkolati bil-wegħda ta' ċessjoni datata 16 ta' Mejju 2014.

40. Il-qofol tal-kwistjoni li hemm bejn il-kontendenti hija jekk il-kuntratt ma sarx għaliex il-konvenut ma lestix il-kostruzzjoni tal-Proprietà fiż-żmien inkella

għaliex l-atturi ma kisbux il-finanzjament meħtieġ. Fil-fehma tal-Qorti, din il-kwistjoni hija neċessarjament marbuta mal-kwistjoni dwar jekk il-Proprietà kellhiex tiġi trasferita bħala arja inkella bħala bini.

41. Huwa evidenti li l-wegħda ta' ċessjoni titkellem biss dwar arja, aktar milli dwar proprjetà mibnija. Dan hu ċar mit-tifsira tal-kelma «Property» fl-iskrittura nnifisha, li taqra hekk:

“Property” means the airspace earmarked for the development of the Residential Unit and of the Garage Unit.

42. Għalhekk meta saret il-wegħda ta' ċessjoni, il-ħsieb kien li l-atturi jiksbu l-jeddijiet li kellu l-konvenut dwar l-arja li fiha kellhom jinbnew appartement u garaxx.

43. Kemm hu hekk, fil-wegħda ta' ċessjoni jingħad ukoll li l-kuntratt ta' trasferiment kellu jsir sal-aħħar ta' Diċembru 2014, filwaqt li l-partijiet komuni kellhom jitlestew minn kollox sal-aħħar tas-sena 2015. U fil-kuntratt t'appalt iffirmat kontestwalment mal-wegħda ta' ċessjoni, u li kien jifforma parti integrali minnha kif gie espressament miftiehem mill-partijiet, ingħad li l-appartement u l-garaxx kellhom jitlestew sal-aħħar t'Awwissu 2015, u b'hekk wara li suppost ikun diġà sar il-kuntratt tat-trasferiment tal-Proprietà.

44. F'dan is-sens għalhekk huwa minnu li l-kostruzzjoni tal-Proprietà ma kinitx kundizzjoni li minnha kienet tiddependi ċ-ċessjoni miftehma bejn il-partijiet, u l-atturi kienu għalhekk obbligati li jakkwistaw dik l-arja anki qabel il-kostruzzjoni miftehma fl-appalt konkluż ukoll fis-16 ta' Mejju 2014.

45. Jidher iżda li l-ftehim tal-partijiet inbidel mal-kors taż-żmien, fis-sens illi l-konvenut Portelli aċċetta li jipproroga ż-żmien li għalih kienet valida l-wegħda ta' ċessjoni bil-ħsieb illi jaġevola lill-atturi sabiex jiksbu self bankarju.

46. Il-provi prodotti juru li s-self bankarju ma nkisibx, u li l-atturi saru jafu b'dan fit-13 ta' Mejju 2016⁴⁷. Minkejja dan, ma jidhirx li l-atturi nfurmaw lill-konvenut Portelli bil-pożizzjoni tal-bank, tant li mill-komunikazzjoni skambjata bejn il-partijiet f'dik l-epoka, jidher li l-konvenut kien għadu taħt l-impressjoni li l-atturi kienu għadhom qed jippruvaw jiksbu self bankarju⁴⁸. Fil-verità, jidher li f'dik l-epoka l-atturi kienu qed jippruvaw jiksbu l-finanzi meħtieġa mingħand familjari tagħhom, b'dan li dawn il-finanzi ma kienux laħqu waslu saż-żmien li fih kella tiskadi l-aħħar proroga tal-wegħda ta' ċessjoni.

47. Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni **Carmelo sive Charles Byers et vs. Paul Caruana et** (Appell Superjuri, 6 ta' Frar 2015):

... wieħed irid iħares lejn l-eżegwibilità o meno ta' konvenju fil-mument li kellu jsir il-kuntratt, u cioè, sad-data tal-għeluq tiegħu. Hekk, per eżempju, 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, eseguibbli (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 jbidel xejn mis-sitwazzjoni tal-każ).

48. Għalhekk il-Qorti għandha tħares lejn iż-żmien tal-31 ta' Lulju 2016, għaliex dak kien iż-żmien li fih skadiet l-aħħar proroga tal-wegħda ta' ċessjoni. Dak li seħħ gabel il-prorogi diversi li seħħew fil-każ in kwistjoni sar xi ftit jew wisq irrilevanti, għaliex bil-fatt tal-prorogi tal-wegħda ta' ċessjoni, kull morożità preċedenti fil-konfront taż-żewġ partijiet ġiet maħfura. Dan hu hekk għaliex dawn il-prorogi saru kollha mingħajr ebda riserva ta' drittijiet. Kif jgħid **Laurent**: «*Si cita come rinuncia tacita il caso in cui il creditore accorda un nuovo termine al debitore senza riservarsi i diritti che gli dà la mora. La riserva è necessaria? Sì, perchè accordare o prolungare un termine, significa riconoscere che il ritardo del debitore non ha cagionato danno al creditore*»⁴⁹. Hekk ukoll **Demolombe**: «*Quanto alla rinuncia tacita, essa risulta dagli atti o dei fatti, quali che siano,*

⁴⁷ Fol.246.

⁴⁸ Ara l-ittri elettronici mibgħuta minn jew lin-Nutar Sylvianne Xerri Zahra, minn fol.180-187.

⁴⁹ Principii di Diritto Civile (1881), Vol.XVI, §245.

del creditore, che sono incompatibili con la mora del debitore, ed il cui risulamento è, quindi, necessariamente di farla cessare... Tale sarebbe ancora evidentemente la concessione di un nuovo termine»⁵⁰.

49. Mela għalhekk bil-fatt li l-atturi u l-konvenut komplew iġeddu l-wegħda ta' ċessjoni mingħajr ebda riżerva ta' dritt ġara li kull nuqqas li seta' kien hemm qabel, i.e. kemm min-naħa tal-atturi sabiex jiksibu l-finanzjament, u kemm min-naħa tal-konvenut li jlesti l-konstruzzjoni saż-żmien miftiehem, sar irrilevanti. L-uniku ħaġa rilevanti hija għaliex iċ-ċessjoni ma saritx kif miftiehem sal-31 ta' Lulju 2016.

50. Issa l-provi juru li sa dakinhar, l-atturi kienu neqsin mill-finanzjament meħtieġ sabiex iħallsu l-prezz dovut fuq l-att finali kif ġie miftiehem. Il-provi juru li l-bank kien irrifjuta t-talba tal-atturi għal self, u għalkemm l-attur jgħid li huwa kien kiseb il-finanzjament minn fondi personali u bl-assistenza ta' familjari, ebda prova fl-atti ma tressqet sabiex turi li dan kien tassew il-każ. Anzi l-provi juru li wara li saru l-ittri uffiċċjali fl-aħħar jiem tax-xahar ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax, il-konvenut Portelli kien lest li jersaq għall-kuntratt tant li qabbad lill-avukat tiegħu biex ikellem lill-avukat tal-atturi sabiex isir l-appuntament. Dan però baqa' ma seħħx proprju għaliex l-atturi qatt ma rrispondew is-sejha tal-konvenut u minflok għamlu din il-kawża.

51. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et**⁵¹ qieset li:

Skond il-provedimenti tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili l-wegħda li għamlu l-partijiet versu xulxin permezz tal-konvenju in kwestjoni hi vinkolanti. Il-partijiet obbligaw ruħhom reċiprokament li jersqu għall-att definittiv ta' bejgħ skond il-pattijiet u kundizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju. L-istess artikolu inoltre jipprovdi li l-effetti tal-istess wegħda jispiċċaw meta jgħaddi ż-żmien miftiehem. Dan iż-żmien pero' jista jinkiser jekk parti waħda, qabel ma jiskadi l-istess żmien, issejjaħ lill-parti l-oħra permezz ta' att ġudizzjarju sabiex isir il-bejgħ relattiv. F'każ li l-parti l-oħra

⁵⁰ Corso del Codice Civile, Trattato dei Contratti o delle Obbligazioni Convenzionali in generale (1871, Napoli), Vol.I, §§535-536.

⁵¹ Mogħtija fil-21 ta' Ġunju 2002 u konfermata fl-appell fl-1 ta' Lulju 2005.

tonqos li tersaq għall-kuntratt definittiv, għandha ssir ċitazzjoni, bit-talba li titwettaq il-wegħda, u dana fiż-żmien kif stabbilit fl-istess disposizzjonijiet;

Dawn id-disposizzjonijiet pero' ma jistgħux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta' xi parti li, in effetti, tkun trid li tersaq għall-att definittiv. Dawn id-disposizzjonijiet qegħdin hemm sabiex jistabilixxu 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 ruħa li tgħamel fil-konvenju. Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minhabba xi nuqqas tagħha stess.

52. Aktar riċentement, l-istess prinċipju ġie mtenni mill-ġdid mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Olive Gardens Investments Limited vs. Charles Sant Fournier et***, mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2019, fejn ġie osservat:

Fuq kollox irriżulta wkoll li, il-konvenuti kienu ħerqana li jiġi konkluz il-kuntratt u kienu konsistenti fix-xhieda tagħhom f'dan is-sens, mentri r-rappreżentant tas-soċjeta` attriċi kien aktar inklinat li jitlob estensjoni tal-konvenju milli jsir il-kuntratt u dan saħansitra qabel ma kien jaf li kien hemm problema dwar l-ishma li effettivament kellhom il-konvenuti fuq il-kappella in kwistjoni, jew li fin-nuqqas jottjeni riduzzjoni konsiderevoli fil-prezz. (Ara f'dan is-sens ix-xhieda tan-nutar Victor Bisazza tal-21 ta' Lulju, 2005.) Isegwi li għalkemm is-soċjeta` attriċi mxiet impekkabilment mal-proċedura kontemplata fil-provvediment tal-liġi marbuta mal-wegħda ta' bejgħ, jirriżulta tassew li s-soċjeta` attriċi kienet baqgħet tinsisti għall-estensjoni tal-konvenju u mhux sabiex tersaq għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-konvenuti li l-ħsieb wara l-proċeduri odjerni kien wieħed, dak li s-soċjeta` attriċi tirbaħ iż-żmien. Wara kollox, kif rilevat mill-ewwel Qorti seta' jsir il-kuntratt fuq il-bqija tal-proprjeta` mmobbli u ssir estensjoni limitatament fir-rigward tal-kappella.

Din il-Qorti, bħal ta' qabilha, tqis mill-aktar relevanti l-prinċipju li, parti waħda f'konvenju ma tistax u m'għandhiex titħalla tuża d-dispożizzjonijiet tal-liġi biex ittawwal l-effett tal-konvenju minhabba li dik l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minhabba xi nuqqas tagħha stess.

53. Il-kunċett ġie elaborat aktar fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Darani Investments Ltd vs. Anthony Attard Montalto et*** (15 ta' Novembru 2023), fejn ġie miżmum dan li ġej:

24. Fl-ewwel lok, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-prinċipju ta' *adimplenti non est adimplendum* huwa indirettament inkorporat fl-Artikolu 1357(2) stess. Dan qiegħed jingħad għaliex l-Artikolu 1357(2) jikkontempla sitwazzjoni fejn parti tkun ħerqana biex tinforza l-wegħda tal-bejgħ u l-parti oħra ma tkunx: f'dak il-każ il-parti li tkun ħerqana biex tagħmel il-kuntratt għandha r-rimedju li tipproċedi kontra l-parti l-oħra sabiex din tal-aħħar tiġi ordnata twettaq il-wegħda li għamlet, dejjem sakemm ikun minħabba nuqqas ta' din tal-aħħar li l-bejgħ ma jkunx sar.

25. Isegwi allura li persuna ma tistax tinvoka l-Artikolu 1357(2) b'suċċess jekk jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx sar proprju minħabba nuqqas tagħha stess u mhux tal-parti l-oħra. Il-persuna li tonqos milli tonora l-wegħda tal-bejgħ magħmula minnha ma tistax imbagħad tinqeda bl-Artikolu 1357(2) biex iġiegħel lill-parti l-oħra, li għall-kuntrarju dejjem kienet disposta li tonora l-wegħda tal-bejgħ, sabiex tagħmel il-bejgħ anke wara li ż-żmien tal-konvenju jkun għalaq.

26. Fil-fatt kif tajjeb jargumentaw il-konvenuti, dan il-prinċipju ta' *adimplenti non est adimplendum* huwa radikat fuq l-esiġenzi tal-ekwita` u l-bona fede li jfformaw is-sostrat tad-dritt tal-obbligazzjonijiet fil-liġi tagħna. Tant hu hekk li l-insenjament ġuridiku suċċitat minn din il-Qorti, fis-sens li parti li ma tkunx lesta taddivjeni għall-att tal-bejgħ fiż-żmien miftiehem ma tistax imbagħad tagħmel azzjoni biex tesiġi l-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ, huwa proprju l-applikazzjoni tal-prinċipju f'materja tal-konvenji.

54. Mill-provi fl-atti l-Qorti hija konvinta li l-atturi ma kienux f'pożizzjoni li jeżegwixxu l-wegħda ta' ċessjoni tas-16 ta' Mejju 2014 sal-31 ta' Lulju 2016, u għalhekk huma ma kellhom l-ebda jedd illi jressqu kawża biex jippruvaw jenforzaw wegħda li huma stess ma kienux f'pożizzjoni li jonoraw.

55. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Portelli huma fondati u se jiġu milqugħa, u mhux il-każ li l-Qorti tqis l-eċċezzjonijiet ulterjuri sollevati mill-istess konvenut.

Ikkunsidrat:

56. Illi jonqos għalhekk li l-Qorti tqis ir-rikonvenzjoni tal-konvenut Portelli, li biha huwa qed jitlob li jiġi awtorizzat li jżomm id-depożitu li l-atturi ħallsu akkont tal-

prezz taċ-ċessjoni u dan b'titolu ta' danni pre-likwidati. Il-konvenut Portelli qed jitolb ukoll il-likwidazzjoni ta' danni oħrajn.

57. Il-ftehim tal-kontendenti kien proprju li dak id-depożitu jintilef favur il-konvenut Portelli kemm-il darba l-atturi jonqsu milli jidhru għall-att finali mingħajr raġuni valida fil-liġi jew skont il-ftehim.

58. Fid-deċiżjoni tagħha dwar l-azzjoni prinċipali, il-Qorti waslet għall-konklużjoni illi l-atturi, meta wasal l-aħħar ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax, ma kienux f'pożizzjoni li jonoraw il-wegħda ta' ċessjoni, u għalhekk ma setgħux iressqu azzjoni taħt l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex iġiegħlu lill-konvenut jagħmel dak li huma ma setgħux jagħmlu. Dan però ma jfissirx neċessarjament li l-konvenut għandu l-jedd awtomatiku li jżomm id-depożitu.

59. L-atturi jilqgħu għar-rikonvenzjoni tal-konvenut Portelli billi jgħidu li dan kiser l-obbligazzjonijiet kontenuti fil-kuntratt tal-appalt dwar it-tlestija tal-Proprietà u tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' bini li minnu kienu jiffurmaw parti l-Proprietà. Fil-fatt il-Qorti diġà rrilevat li l-ftehim kien li l-partijiet komuni jitlestew sal-aħħar ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax filwaqt li l-Proprietà titlesta sal-aħħar t'Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax. Huwa pależi li dawn iż-żminijiet ma nżammewx, tant li kien biss f'Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) li l-appartament li kellhom jiksbu l-atturi ġie msaqqaf⁵².

60. Waqt il-kontro-eżami tiegħu, il-konvenut Portelli xehed li x-xogħlijiet waqgħu lura bi ħtija tal-atturi u kienu huma li żammew l-iżvilupp lura, b'konsegwenza tal-estensjonijiet li baqgħu jitolbu. Din l-allegazzjoni però mhux sostnuta mill-provi, u anzi hija kontradetta minnhom, billi intwera li l-iżvilupp tal-proprietà tkompla minkejja id-diversi estensjonijiet li saru fil-wegħda ta' ċessjoni meritu tal-kawża. Il-Qorti temmen li l-iżvilupp li kellu jagħmel il-konvenut Portelli tassew ma sarx fiż-żmien, u ma ntwerix li dan kien bi ħtija tal-atturi.

⁵² Fol.184.

61. Dan għalhekk ifisser li sal-31 ta' Lulju 2016, il-konvenut Portelli għalkemm kien lesta l-Proprietà fi stat ta' ġebel u saqaf kif intrabat li jagħmel fil-kuntratt t'appalt, ma kienx għadu kkompleta l-partijiet komuni fiż-żmien miftiehem. Jonqos għalhekk li wieħed jara jekk dan in-nuqqas min-naħa tal-konvenut Portelli jikkostitwix raġuni valida fil-liġi sabiex l-istess konvenut jitlef il-jedd li jżomm id-depożitu b'titolu ta' danni pre-likwidati.

62. Fid-deċiżjoni **Nazzareno Vella noe vs. Joseph Abela noe** (Appell Superjuri, 14 ta' Jannar 2002) ġie miżmum dan li ġej:

Din il-Qorti finalment tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depożitata mill-kompratur f'każ li jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raġuni valida fil-liġi kienet klawnsola li timporta penali li kellha allura tiġi interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha. F'każ ta' dubbju kif kjament jirriżulta fil-każ taht eżami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkori fi hlas tal-penali

63. Ingħad illi: «*Generalment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt. Tajjed li jingħad ukoll li r-raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju*»⁵³.

64. Huwa wkoll miżmum li sabiex xerrej jinħeles mir-rabta tal-wegħda, irid juri li huwa kellu raġuni tajba għaliex jaħseb li se jiġi molestat fit-tgawdija tal-ħaġa mibjugħa lillu (ara per eżempju **Adam Galea et vs. Tarcisio Calleja noe**, Appell Superjuri, 25 ta' Mejju 2001).

⁵³ **Dr. Christian Farrugia noe vs. Highrise Co. Limited et**, Prim'Awla, 20 ta' Mejju 2010.

65. Fid-deċiżjoni **Edgar Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et** (Appell Superjuri, 23 ta' Novembru 2020), il-Qorti tal-Appell qieset li nuqqas tal-venditur li jlesti l-partijiet komuni tista' titqies bħala raġuni valida għaliex ix-xerrej ma jeħilx penali konsistenti mit-telfien ta' depożitu akkont tal-prezz. Fil-meritu, qieset li l-provi ma kienux jissuffragaw it-teżi tax-xerrej, b'mod partikolari għaliex fil-konvenju ma kien hemm ebda ftehim dwar meta kellhom jitlestew il-partijiet komuni. Fil-każ odjern, min-naħa l-oħra, kien miftiehem żmien li żgur li ma nżammx.

66. Il-Qorti jidhrilha li, b'mod ġenerali, hija raġuni valida għar-reżiliment ta' wegħda bħal dik meritu tal-kawża li l-venditur ma jkunx ikkonsenja l-partijiet komuni lix-xerrej fiż-żmien miftiehem. Il-liġi trid li l-venditur jikkonsenja lix-xerrej il-ħaġa mibjugħa bl-aċċessorji kollha tagħha⁵⁴. Il-partijiet komuni ta' qasam diviż f'kondominju huma aċċessorju importanti għat-tgawdija u għall-użu ta' dak il-qasam diviż, u għalhekk in-nuqqas tal-konvenut li jikkonsenja dawk il-partijiet komuni puntwalment huwa nuqqas li jikkostitwixxi raġuni valida għaliex xerrej jerġà lura mill-wegħda.

67. Izda fil-każ odjern hemm ċirkostanza oħra li għandha titqies mill-Qorti.

68. M'hemmx dubju li l-kondizzjoni fil-wegħda ta' ċessjoni dwar it-tlestija tal-partijiet komuni ġiet inserita fl-interess tal-atturi.

69. Fid-deċiżjoni **Olive Gardens Investments Limited vs. Carmelo Grech** (Prim'Awla, 29 t'April 2010) ġie osservat:

Il-Qorti hija tal-fehma li fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'izomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar

⁵⁴ Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili.

dwarha, l-iżjed fejn lobbligazzjoni tkun waħda “de ineundo contractu”. B’mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rieda tal-parti l-oħra li tkun wegħdet li tbiegħ m’hi jkoll meħtieġa biex dan iseħħ u li lanqas tista’ tiegħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b’mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra

70. Hekk ukoll ikkonkludiet il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Paul Pisani pro et noe vs. Maurice Borg et** (27 t’Ottubru 2009):

Dikjarazzjoni li għall-qorti tfisser li għalkemm il-bini għadu ma sarx, Medstar Holdings Limited qegħda tinsisti li tixtri l-proprjeta’ minkejja li l-art ma gietx żviluppata skond kif pattwit fit-tielet (3) klawżola tal-konvenju, u liema żvilupp ma jistax isir minħabba l-Local Plan. Għall-qorti d-dikjarazzjoni ta’ Paul Pisani tfisser li l-kumpannija attriċi rrinunzjat għal din il-kundizzjoni. Kundizzjoni li mingħajr dubju saret fl-interess esklussiv tal-kumpannija attriċi, li għandha kull dritt li tiffinunzja għaliha. Il-venditur, fil-każ tagħna Presidence Limited, ma jistax jipprova jiegħu vantaġġ mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx seħħet fejn ma tkunx saret fl-interess tiegħu.

71. Iktar riċentement il-punt ġie mtenni fid-deċiżjoni **Joseph Fenech vs. John Cassar** (Appell Superjuri, 18 ta’ Jannar 2024):

30. Huwa minnu li l-partijiet huma marbuta li jersqu għall-kuntratt skont kif miftiehem bejniethom fuq il-konvenju. Madankollu, il-pożizzjoni taxxerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik li jkun tghabba biha l-bejjiegħ. Dan għaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar onerużi, ix-xerrej prospettiv għandu dejjem id-dritt li ma jersaqx għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Iżda min-naħa l-oħra, f’każ li x-xerrej xorta waħda jaċċetta tali kundizzjonijiet u b’hekk jiffinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, il-bejjiegħ ma jistax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali minħabba l-assenza ta’ dak il-patt (ara **Pirotta v. Camoin** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ April, 1934, **John Micallef v. Giulia Briffa** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Mejju, 1956 u **Paul Scicluna v. LEċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi, Isqof ta’ Għawdex et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta’ Mejju, 2004).

72. Dan ifisser li hekk kif giet id-data tal-31 ta’ Lulju 2016 u l-partijiet komuni ma kienux għadhom lesti kif miftiehem, l-atturi kellhom għażla – dik li jipproċedu bl-akkwist billi jiffinunzjaw għall-kundizzjoni dwar it-tlestija tal-partijiet komuni, u

dik li jerġgħu lura mill-wegħda billi kellhom raġuni tajba għal daqshekk. L-atturi għamlu l-ewwel għażla, avolja ma kellhomx il-mezzi finanzjarji biex iħallsu l-prezz miftiehem, u b'konsegwenza ta' dik l-għażla, ġara li huma rrinunzjaw għall-kondizzjoni dwar il-partijiet komuni, u għalhekk ma jistgħux jistrieħu aktar fuqha f'dan l-istadju. Dan seħħ għaliex l-għażla tagħhom li jeżerċitaw l-azzjoni għall-eżekuzzjoni tal-wegħda m'hijiex konċiljabbli mal-pożizzjoni ta' min irid jinqeda bl-inadempjenza tal-parti l-oħra biex jeħles minn obbligazzjoni. U la l-atturi eżerċitaw azzjoni waħda, kull azzjoni oħra mhux rikonċiljabbli titqies rinunzjata impliċitament.

73. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jsostnu li t-talba tal-konvenut sabiex jiġi awtorizzat iżomm id-depożitu ma saritx b'rispett taż-żminijiet imsemmija fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dan minkejja l-fatt li fir-risposta ġuramentata tagħhom, l-atturi ma jqajmu ebda eċċezzjoni f'dan is-sens, kif kellhom jagħmlu. F'kull każ, din il-Qorti ma taqbilx li din is-sottomissjoni hija fondata.

74. Tasew li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, sfortunatament, ma kinitx dejjem konsistenti dwar il-materja ta' telfien ta' depożitu imħallas fuq konвенju. Fid-deċiżjoni **Martin Frederick Searle et vs. Jonathan Wayne Marks et** (Appell Superjuri, 13 ta' Marzu 2018) insibu dan li ġej:

The appellant nomine cites jurisprudence to sustain his case namely judgments delivered by this Court such as that in the names of **Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited** decided on the 1st February, 2008, **Gerit Company Limited v. A.M. Development Limited** decided on the 29th May, 2015, **Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited** decided on the 27th May, 2016, **Kruger Brent Development Limited v P.A.M. Limited** decided on the 25th November, 2016, and more recently **Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana** decided on the 18 th July, 2017.

The respondent defendants on the other hand, sustain that the **Gloria Pont** judgment had not even been delivered by the time the promise of sale in question expired and that there was no authoritative and uniform line of case law holding that defendants had to follow the procedure outlined under Article 1357(2) of the Civil Code in its entirety, in order to ensure that they were entitled to retain

the forfeitable deposit paid by the defendants on account of the purchase price. Furthermore, they argue that recent developments in domestic case law have also proved that the **Gloria Pont** judgment should not be inflexible and absolute in its application. It is thus sustained by the respondent defendants that, where monies are paid on a promise of sale agreement by way of a forfeitable deposit or earnest, rather than as a simple payment on account, then the procedure outlined in Article 1357(2) need not be followed for the vendors to retain such money. This in line with a judgment of this Court which considered this matter in the names **Chain Services Limited v. Leo u Inez konjugi Micallef**, decided on the 27th January, 2017, wherein it was held that where earnest is given on a promise of sale as a locus poenitentiae, parties are at liberty to recede from the contract under payment of a penalty, by way of forfeiting such payment. It was also held that given parties are at liberty not to proceed with the publication of the contract, it does not make sense that a party would still be obliged to follow the procedure outlined in Article 1357(2) of the Civil Code. Thus, it has been held that when a party chooses not to proceed with the publication of the contract where the deposit is said to be forfeitable and with the right to recede, there is no need for the party to extend the validity of the promise of sale or that a lawsuit be initiated to enforce the promise, which a party was at liberty to renounce.

It is held appropriate at this stage to examine the relevant clause used in the promise of sale agreement in question to determine the nature of the payment:

“Purchasers are paying here and now to vendors who accept a deposit of Lm88,000 on account of the purchase price of Lm880,000. Purchasers will forfeit this sum in favour of vendors if purchasers do not sign the final deed for a reason that is not valid at law by the 31.1.2007. The deposit will be returned to purchaser if the final deed cannot be signed for a reason that is valid at law...”.

The purchasers, therefore, did not retain the right to recede but only the right not to proceed with the sale for a reason that is valid at law. In this case under review, it is uncontested between the parties that they entered into a promise of sale agreement on the 20th May, 2006, with the intention of entering the final deed of sale by the 31st January, 2007. Simultaneously, the parties entered a rental agreement for plaintiffs to lease the property in question between the 1st of July, 2006 and the 31st of January, 2007. The plaintiffs sent a legal letter on the 11th January, 2007, advising the defendants that, due to the fact that the property subject of the promise of sale was damaged, it was not their intention to proceed with the sale and requested a refund of the deposit. The defendants, on the other hand, sent a judicial letter a day before the lapse of

the promise of sale agreement, calling upon the plaintiffs to complete the sale of the villa. The plaintiffs replied to this judicial letter on the 6th February, 2007, to the effect that it was not their intention to proceed with the sale because of the damages which developed in the villa during the term of the promise of sale agreement and again called upon them to refund the sum of Lm88,000 they had paid by way of deposit. No judicial proceedings were filed in court to enforce the completion of the sale.

After outlining the salient points at issue, this Court is well aware of the fact that this matter has been the subject of numerous cases before it and that the outcome may be seen to have always been concordant. However, in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale for a reason that is not valid at law, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was for a reason that is valid at law. Neither did the parties give each other the right to recede from the contract. Had parties made use of the word earnest, or had it resulted otherwise that earnest was being given, it would have been evident that the provisions of the law as outlined under Article 1359 of the Civil Code, would have been applicable, that is:

“1359. Where in any promise to sell, earnest has been given, each of the parties shall be at liberty to recede from the contract: the party giving the earnest forfeiting such earnest, and the party receiving the earnest returning double the amount thereof, saving any other usage in regard to the particular contract in respect of which earnest has been given”.

However, once in the case under examination the parties did not make use of the word earnest, nor did they provide for the effects of earnest, then it is held that the parties are bound by the terms of the promise of sale agreement that they subscribed to. This was the same position adopted by this Court in its judgment of the 18th July, 2017, in the names **Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana**, which addressed the same situation at hand when it said:

“Skont kif qalet din il-Qorti fil-kawża Cassar v. Camilleri, deciża fis-6 ta’ Gunju 1986:

“Il-każ ta’ kapparra penitenzjali hija l-unika xorta ta’ kapparra prevista fil-liġi tagħna billi kull waħda mill-partijiet tista’ terġa’ lura mill-konvenzjoni billi ttitlef il-kappara mogħtija jew tiżborsa d-doppju skond il-każ”.

“Fil-każ meritu ta’ din il-kawża, ma ntuzatx il-kelma kapparra u lanqas ma ġew stipulati l-effetti tal-

kapparra, cioè, id-diritto di ritirarsi. Jingħad fil-konvenju li x-xerrej jitlef id-depożitu jekk ma jersaqx għall-kuntratt mingħajr raġuni valida fil-liġi, iżda jieħu lura d-depożitu jekk għal dan in-nuqqas ikollu raġuni valida. X'jiġri jekk il-venditur ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att ma jingħad xejn fil-konvenju. Kieku ntużat il-frażi kapparra, l-effetti kienu joħorġu mil-liġi, pero`, meta ma tintużax din il-frażi, biex ikun jista' jingħad li hemm kapparra, iridu jiġu stipulati l-effetti relattivi fil-konvenju.

“Kif qalet il-Qorti tal-Kummerċ (per Imhallel M. Caruana Curran) fil-kawża fl-ismijiet Borg v. Borg deċiża fis-7 ta' Gunju, 1983, kieku l-partijiet riedu jirreferu għad-depożitu bħala kapparra, kienu hekk jiktbu fuq il-konvenju. Meta fil-konvenju jintużaw kliem li ma jwasslux għall-effetti intiera ta' kapparra, ma jistax jingħad li riedu jirreferu għad-depożitu bħala kapparra.

“Kif ingħad il-kapparra għandha effetti partikolari fuq iż-żewġ partijiet fuq il-konvenju, u bil-fatt li fil-konvenju jissemma l-effett li hemm fuq ix-xerrej, u ma jingħad xejn dwar il-posizzjoni tal-venditur, ma jistax jittfisser li l-partijiet riedu l-effetti kollha tal-kapparra. Il-konvenju jrid jinqara u jiġi interpretat fid-dawl ta' dak li rriżulta mill-miktub, u darba li ma ntużatx il-frażi kapparra, u ma ġewx stipulati l-effetti kollha ta' tali frażi, ma jistax l-interpretu jagħti tifsira wiesgħa għal dak li stipulaw il-partijiet, u jorbot parti b'effetti li ma jirriżultax li riedu. Kif ingħad, kieku l-partijiet riedu jirreferu għall-kapparra, ma kien hemm xejn xi jzommhom milli hekk jikwalifikaw id-depożitu li sar. Anke fl-Italja, li wkoll għandhom il-kunċett ta' “caparra penitenziale”, fl-Artikolu 1386 tal-Kodiċi Taljan, jingħad li “si richiede per la configurabilità della caparra di cui all'art. 1386 la esplicita conclusione del patto di recesso verso il pagamento di un corrispettivo” (“Codice Civile annotato” ta' Pescatore e Ruperto, Nuova Edizione, 1993). Kif intwera, f'dan il-każ, ma hemmx patt espliċitu dwar il-posizzjoni tal-venditur li, allura, juri li ma kienx il-ħsieb tal-partijiet li jdaħlu fil-ftehim l-kunċett tal-kapparra.

“Ta' interess hija s-sentenza li tat din il-Qorti (allura ppreseduta mis-S.T.O. J. Said Pullicino) fil-kawża Vella v. Abela, deċiża fl-14 ta' Jannar, 2002. Il-kawża kienet titratta l-istess meritu bħal ta' din il-kawża, u din il-Qorti ma qaletx li d-depożitu kellu natura ta' kapparra, iżda li għandha natura ta' klawżola penali, li trid tintalab ġudizzjarjament qabel dak li jkun jista' jgħid li hu intitolat għaliha. Il-parti rilevanti tas-sentenza hija s-segwenzi:

“Din il-Qorti finalment tosserva wkoll illi t-telfien ta’ parti mill-prezz depożitat mill-kompratur f’każ li jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raġuni valida fil-liġi kienet klawnsola li timporta penali li kellha allura tiġi interpretata b’mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha. F’każ ta’ dubbju kif kjament jirriżulta fil-każ taht eżami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fi hlas tal-penali. Infatti l-klawsola 5 tal-konvenju hi fis-sens illi l-partijiet ftehm u illi jekk il-kompratur għal xi raġuni li ma tkunx waħda valida fil-liġi jonqos li jidher għall-att finali, l-venditur ikollu dritt jew li jobbliga lill-kompratur li jixtri jew inkella li jtellfu d-depożitu. Kien allura każ dan ta’ “forfeitable deposit” fejn il-venditur ingħata għażla jew li jieħu d-depożitu jew li jeżiġi li l-kompratur jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Klawnsola din li kif ingħad għandha min-natura ta’ klawnsola penali fejn il-kreditur “jista’ jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa’ d-debitur”. Fil-każ taht eżami, s-soċjeta’ appellata għażlet illi żżomm id-depożitu għax dehrilha illi s-soċjeta’ appellanti ma kellhiex raġuni valida fil-liġi biex tonqos li tidher għall-att finali li għall-pubblikazzjoni tiegħu kienet ġiet interpellata. Ammont imħallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bħala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx (Victor Cini vs Andrew Agius, deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta’ Marzu 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella, deċiża mill-Prim’Awla fit-18 ta’ Novembru 1988). Dan għaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tiegħu jispiċċaw u l-partijiet “jitpoġġew fil-posizzjoni tagħhom qabel ma sar il-konvenju” (l-artikolu 1357 (2) tal-Kap16).

“It-telfien tad-depożitu allura neċessarjament jimplika sanzjoni u allura penali. Il-Qorti kellha allura sewwa tanalizza x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista’ tiġġustifika l-imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depożitu”.

Whereas this Court reiterates the above interpretation, from the aforesaid it is evident that the restrictive stance adopted by this Court in the **Gloria Pont** judgment was not something recent but has also been the stand adopted by our Courts for quite some time. This Court is of the view that, once the prospective purchaser fails to appear on the final contract of sale, the law imposes on the person who expects to retain the deposit paid as a form of penalty that he proceeds with a lawsuit within the timeframe established by law, so that his claim for damages (even if pre-liquidated by way of a penalty clause) is confirmed by means of a judgment in line with the provisions of Article 1357(2) of the Civil Code.

75. Il-Qorti ċitat estensivament minn din id-deċiżjoni għaliex fiha tinsab rassenja ta' ġurisprudenza u rikonċiljazzjoni tal-pożizzjonijiet, xi drabi kontrastanti, li ttiehdu minn żmien għal żmien fuq dan is-suġġett. Minn din l-istess deċiżjoni, u mill-ġurisprudenza ċitata fiha, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni illi fejn il-partijiet f'konvenju ma jistipulawx li d-depożitu huwa kapparra, mhux leċitu li jiġu attribwiti lil dak id-depożitu l-effetti ġuridici ta' kapparra.

76. Fil-każ eżaminat f'din id-deċiżjoni, id-depożitu tħallas akkont tal-prezz, filwaqt li ġie stipulat li dan jintilef favur il-venditur fejn ix-xerrej ma jersaqx għall-att tal-bejgħ mingħajr raġuni valida. Stipulazzjoni bħal din, tgħallimna din il-ġurisprudenza, tikkostitwixxi klawnsola penali, li tvesti lill-kreditur (f'dan il-każ il-venditur) bil-jedd li jagħżel bejn id-dritt li jeżiġi t-twettiq tal-obbligazzjoni, jew inkella l-ħlas tal-penali stipulata għan-nuqqas ta' dak it-twettiq. L-istess ġurisprudenza tistabbilixxi li dawk il-penali, però, jridu jintalbu dejjem ġudizzjarjament, u li l-kawża li l-venditur irid jagħmel għall-kanonizzazzjoni ta' dawk il-penali trid issir b'rispett lejn it-termini msemmija fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

77. Però aktar riċentement, ingħataw deċiżjonijiet oħra mill-Qorti tal-Appell li ma jsegwuwx din l-aħħar waħda ċitata. Fid-deċiżjoni **Edgar Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et** (23 ta' Novembru 2020) ingħad hekk:

23. Il-fatt li l-konvenuti ma sejhux lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali, ifisser li tilfu l-jedd li jzommu d-depożitu? Għal din il-Qorti t-tweġiba hi le. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) għandha ssir fejn il-bejjiegħ jew ix-xerrej irid jenforza l-bejgħ. Jekk il-venditur ma jsegwix il-proċedura billi l-ewwel jippreżenta ittra uffiċjali u b'hekk jestendi l-effetti tal-konvenju, il-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-bejjiegħ ma jkunx jista' jenforza iktar il-bejgħ.

24. Fil-każ in eżami hu evidenti li meta l-atturi rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri sad-data li fiha kellu jsir, il-vendituri għażlu li ma jenforzawx il-bejgħ iżda jzommu l-flus li kienu irċevew. Flus li f'dak l-istadju ma baqgħux akkont tal-prezz tal-immobbli iżda l-penali miftiehma f'każ li ix-xerrej ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida (ara sentenza ta' din il-Qorti, **Vella v. Abela** tal-14 ta' Jannar, 2002).

25. Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li kienu l-atturi li ma riedux jixtru, minhabba li jsostnu li l-vendituri kienu għadhom m'onorawx kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenuti kienu lesti li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ sad-data li kien jorbot il-konvenju, u ma riedux li l-konvenju jerga' jiġġedded għal wara l-5 ta' Novembru, 2009.

26. Ġialadarba l-htieġa tal-ittra uffiċjali kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili hi meħtieġa fejn parti tkun trid li l-bejgħ jew xiri jsir, cioè` li ġġiegħel lill-parti l-oħra li tbiegħ jew tixtri skont il-każ, u f'dan il-każ il-konvenuti għażlu li minflok iżommu l-ħlas li irċevew bħala penali talli x-xerrejja irrifjutaw li jixtru sad-data miftiehma (5 ta' Novembru, 2009), il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma kellhomx għalfejn jinterpellaw lill-atturi sabiex jagħmlu l-bejgħ skont l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

27. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn il-konvenuti kellhom joqgħodu jinterpellaw lill-atturi b'ittra uffiċjali sabiex ikollhom il-jedd għad-depożitu li tħallas.

78. Din il-Qorti kif impoġġija diġà kellha l-okkażjoni li tesprimi l-fehma tagħha dwar din il-materja. Fid-deċiżjoni **LIDL Immobiliare (Malta) Limited vs. Qamar u Xemx Limited** (25 ta' Jannar 2024) qieset hekk:

Hija l-fehma ta' din il-qorti li l-pożizzjoni korretta hija dik esposta fid-deċiżjoni **Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et** (fuq citata). Il-qorti waslet għal din il-konklużjoni mhux għaliex din hija l-aħħar deċiżjoni tat-tieni istanza li jidher li trattat din il-materja, imma għaliex hi wkoll tal-fehma li n-nuqqas tal-promittent jew tal-aċċettant li jsegwu l-proċedura prevista fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili ġġib l-estinzjoni tal-wegħda tal-bejgħ, u xejn aktar minn hekk. Fil-fatt, il-kliem testwali użat fil-liġi hu li «*L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa...*» jekk il-partijiet ma jimxux kif tgħid din id-dispożizzjoni, li titkellem dejjem dwar it-twettiq tal-wegħda tal-bejgħ. Allura hija l-wegħda biss li tiġi estinta. Il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-oħrajn li jirregolaw ir-relazzjonijiet tal-kontraenti, inkluż fuq f'wejjeġ li jsiru rilevanti biss mal-estinzjoni tal-wegħda, ma jiġux estinti wkoll. Jekk, per eżempju, il-wegħda ta' bejgħ tkun parti minn ftehim akbar li bih il-kumpratur ingħata l-jedd li juża l-immobbli li ntrabat li jixtri, l-estinzjoni tal-wegħda ta' bejgħ ma ġġibx ukoll l-estinzjoni ta' dak il-jedd t'użu, sakemm dan ma jkunx ġie espressament miftiehem.

79. Aktar riċentement, fid-deċiżjoni **Raymond Mercieca noe vs. Dominique Peter Werner Rudolf Hiltbrunner** (Appell Superjuri, 20 ta' Frar 2025), intqal hekk:

12. Jekk ma jitharisx dak li jgħid u jrid l-art. 1357 tal-Kodiċi Civili, li jigri hu illi jintilef l-effett tal-wegħda ta' bejgħ, u mhux illi l-ftehim kollu jitlef l-effett, partikolarment dik il-parti li tgħid *"the Vendor Company shall have the right, exercisable in its unilateral, full and absolute discretion, and this instead of demanding the execution of the Deed, to retain the deposit/s as its own by way of pre-liquidated and undisputable damages and this without the need of any judicial intimation or judicial procedures contemplated in terms of section 1357 of the Civil Code"*.

...

14. Tassew illi, fil-każ tallum, il-konvenut ma żammx *locus poenitentiae* għax lattriċi żammet is-setgħa tagħzel titlobx li jitwettag il-bejgħ jew iżżommx iddepożitu, iżda l-prinċipju jibqa' l-istess: dak li jintilef meta ma ssirx is-sejgħa b'att ġudizzjarju fiż-żmien li tagħti l-ligi hu l-jedd li tagħmel kawża biex jitwettag il-bejgħ u mhux ukoll il-jedd li *"to retain the deposit/s as its own by way of pre-liquidated and undisputable damages and this without the need of any judicial intimation or judicial procedures contemplated in terms of section 1357 of the Civil Code"*. Wara kollox l-art. 1357 stess igħid illi l-att ġudizzjarju u l-kawża jsiru *"biex titwettag il-wegħda"* u mhux biex jinżamm id-depożitu.

80. Din il-Qorti ma ssib ebda raġuni biex tiddipartixxi minn dawn l-aħħar fehmiet.

81. It-talba tal-konvenut huwa biex jithalla jinżamm is-somma ta' €26,480 b'mod definittiv. Somma li ġiet kontestata mill-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom.

82. Mill-provi jirriżulta li s-somma ta' €26,480 tħallset hekk:

- €15,000 fuq il-wegħda ta' ċessjoni;
- €11,480 fuq l-iskrittura tal-4 t'April 2015.

83. L-attur kien ħallas ukoll depożitu akkont tal-prezz tal-appalt, imma dak ma jifformax parti mill-meritu ta' din il-kawża.

84. Fl-iskrittura tal-4 t'April 2015, ma ingħadx li s-somma ulterjuri ta' €11,480 (li kienet oriġinarjament tħallset mill-attriċi lill-konvenut akkont tal-prezz ta' ċessjoni oħra) tista' tintilef favur il-konvenut kif ġie miftiehem fil-wegħda ta'

ċessjoni dwar is-somma ta' €15,000. Ingħad biss li dak l-ammont qed jinżamm mill-konvenut akkont tal-prezz taċ-ċessjoni tal-Proprietà.

85. Iżda fil-wegħda ta' ċessjoni iffirmata mal-attur ġie miftiehem li l-konvenut ikollu l-jedd li jzomm «any deposit paid», u fil-fehma tal-Qorti dan jinkludi anki depożiti mħallsin akkont sussegwentement, mingħajr il-ħtieġa li tiġi mtennija l-klawsola penali li kienet diġà miftehma fil-wegħda ta' ċessjoni tas-16 ta' Mejju 2014.

86. Għalhekk anki dawn is-sottomissjonijiet tal-atturi huma bla fundament.

87. Il-konvenut fir-rikonvenzjoni tiegħu talab ukoll il-likwidazzjoni ta' danni ulterjuri.

88. M'huwiex il-każ li jiġu akkordati danni ulterjuri favur il-konvenut. Ma tressqu l-ebda provi dwar dawn id-danni u l-ftehim kien jgħid bl-aktar mod ċar li jekk il-konvenut jagħżel li jzomm id-depożitu, ma jkollu ebda dritt jew rimedju ieħor kontra l-atturi.

89. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- (i) tilqa' t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u għalhekk teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju;
- (ii) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Portelli;
- (iii) tiċċhad it-talbiet tal-atturi;
- (iv) tiċċhad ukoll l-eċċezzjonijiet tal-atturi għar-rikonvenzjoni tal-konvenut;
- (v) tilqa' l-ewwel żewġ talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Portelli kif dedotti;
- (vi) tiċċhad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Portelli;

- (vii) tordna li l-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża, salv dawk relatati mat-tielet, mar-raba' u mal-ħames talbiet rikonvenzjonali, li għandi jbatihom il-konvenut Portelli.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur