QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Gunju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 561/2020 AF

Jeffrey Bijsmans u Bernisse Catherine Henriquez Bijsmans

vs

Simeon Zhivkov Kirilov u Maria Yankova Kirilova

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Jeffrey Bijsmans u Bernisse Catherine Henriquez Bijsmans, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kontendenti dahlu f'konvenju datat is-sittax (16) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A', u minn issa 'l quddiem riferit bhala l-"Konvenju".

Ai termini tal-istess konvenju, l-intimati wiegħdu u obbligaw irwieħhom li jixtru u jakkwistaw, u r-rikorrenti accettaw li jbieghu, il-proprjetà deskritta fl-istess konvenju, u cioè:

> *"The apartment without its relative airspace, internally numbered two (2) situated at First floor level being the second level of building, and which apartment forms part of a block of buildings consisting of two (2) apartments and a penthouse, which block is officially numbered fifty-four (54) and is without a name, in Lapsi Street, Saint Julians, Malta."*

versu l-prezz kumplessiv ta' hames mija u sittin elf Ewro (€560,000), u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha mifthiema fil-Konvenju.

Ai termini ta' Klawzola 2 tal-istess konvenju, l-intimati kellhom ihallsu dakinhar tal-iffirmar tal-istess konvenju, is-somma ta' sitta u hamsin elf Ewro (€56,000) bhala depozitu akkont tal-prezz kumplessiv, minn issa 'l quddiem riferita bhala d-"Depozitu", liema depozitu kellu jithalla man-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela.

Minn din is-somma tad-depozitu, jirrizulta illi ghoxrin elf Ewro (€20,000) gew *cashed* min-Nutar, filwaqt illi l-bilanc ta' sitta u tletin elf Ewro (€36,000) baqa' ma thallasx mill-intimati.

Ai termini ta' Klawzola 5 tal-konvenju, gie maqbul bejn il-partijiet kontraenti illi:

"Should the Purchaser not appear on final deed of sale without a valid reason according to law and this Agreement and, should in such a case the Vendor not sue for specific performance, then the Deposit will be forfeited in favour of the Vendor as pre-agreed and liquidated damages and this amount shall not be subject to review or abatement by any court. On the Deposit being so forfeited in favour of the Vendor, such sum shall be deemed to be in full and final settlement of any and all claims, damages, costs and/or expenses by the Vendor in relation to the Purchaser, directly or indirectly arising from this Agreement and/or the Property."

Inoltre, Klawzoli 8 u 9 tal-konvenju jipprovdu rispettivament illi:

"8. In the event that in terms of this Agreement, the Vendors are entitled to demand and receive from the Notary the Deposit, the Notary upon receipt of such demand of payment by the Vendors, is to give written notification to the Purchaser, even by electronic mail to Simeonkirilov88@gmail.com advising of his intention to release the Deposit to the Vendors, but shall allow a period of 20 (twenty) calendar days to elapse prior to effecting such release.

9. The Notary shall in his absolute discretion and in the event of manifest disagreement between the parties regarding the payment/release of the Deposit, be entitled to lodge the said Deposit in the competent court on the condition to be stated in the relative schedule that the monies so deposited may be withdrawn as ordered or authorised by the competent court."

Finalment, ai termini ta' Klawzola 21 (i) tal-konvenju, il-ftehim bejn il-partijiet kien suggett ghall-kundizzjoni li l-intimati jottjenu *"bank loan approval"* fi zmien erbatax (14)-il gimgha mid-data tal-Konvenju.

Fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019), il-bank HSBC Bank Malta plc kien approva *loan* favur l-intimati ghax-xiri tal-proprjetà mertu tal-konvenju, u l-istess intimati kienu informaw lin-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela b'tali fatt nhar is-sbatax (17) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019).

Kien biss fit-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) illi l-intimati infurmaw lin-Nutar Dottor Abela illi l-bank kien irrevoka l-*bank loan* precedentement approvat, u cioè wara li skada t-terminu ta' erbatax (14)-il gimgha ipprovdut fil-Klawzola 21 (i) tal-Konvenju surriferita.

Skont il-klawsola tletin (30) tal-istess konvenju, il-partijiet kontraenti kienu ftehmu li l-konvenju ghandu jibqa' validu sat-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020).

Qabel ma skada t-terminu tal-konvenju fuq imsemmi, u cioè fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), ir-rikorrenti intavolaw ittra ufficjali, li ggib numru ta' referenza 1714/2020, kontra l-intimati sabiex jigi koncess favur ir-rikorrenti l-ammont ta' depozitu. Illi kopja tal-ittra ufficjali, li tinkludi wkoll kopja tal-Konvenju, tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B'.

Nonostante tali interpellazzjoni, l-intimati baqghu inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt finali ta' bejgh minghajr ebda raguni valida taht il-konvenju jew il-ligi;

2. Tiddikjara illi l-intimati konsegwentement kisru l-pattijiet tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fis-sittax (16) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019);

3. Tordna t-twettiq tal-klawzola numru 5 tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-sittax (16) ta' Ottubru tas-sena elfejn u

dsatax (2019) u cioè illi *"should the Purchaser not appear on final deed of sale without a valid reason according to law and this Agreement and, should in such a case the Vendor not sue for specific performance, then the Deposit will be forfeited in favour of the Vendor as pre-agreed and liquidated damages and this amount shall not be subject to review or abatement by any court*";

4. Tiddikjara illi r-rikorrenti ghandhom jircievu minghand l-intimati s-somma ta' sitta u hamsin elf Ewro (€56,000) rapprezentanti l-ammont ta' depozitu pagabbli ai termini tal-istess Konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom titolu validu ghaz-zamma tad-depozitu;

5. Tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela sabiex jirrilaxxja b'effett immedjat l-ammont ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000), li bhalissa jinsab ghandu bhala parti mill-ammont tad-depozitu akkont tal-prezz totali, u dan in forza tal-precitata klawzola 5 tal-konvenju, u f'kaz illi n-Nutar Abela iddepozita l-istess ammont il-Qorti illi r-rikorrenti huma awtorizzat jizbankaw il-flus hekk depozitati taht l-awtorità tal-Qorti;

6. Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' sitta u tletin elf Ewro (€36,000), rapprezentanti l-bilanc mill-ammont pagabbli bhala depozitu li ma jinsabux fil-pussess tan-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela;

7. Tiddikjara okkorrendo li l-intimati m'ghandhom ebda ragunijiet validi sabiex jiddekadu mill-weghdiet taghhom naxxenti mill-konvenju.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 1714/2020 datata hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Simeon Zhivkov u Maria Yankova Kirilova, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Preliminarajment, il-konvenju bejn il-kontendenti tas-16 ta' Ottubru 2019, skada skond il-ligi minghajr htija tal-eccipjenti bla ma hadd mill-kontendenti ma pproceda ghall-ezekuzzjoni tal-bejgh fit-termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, u ghalhekk ebda obbligazzjoni stipulata fl-istess konvenju ma ghadha torbot bejn il-partijiet.

F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit mhux minnu li l-eccipjenti ma resqux ghall-kuntratt finali ta' bejgh minghajr raguni valida, jew li kisru xi pattijiet tal-istess konvenju.

Konsegwentement ukoll l-atturi m'ghandhomx dritt ghad-depozitu pattwit bis-sahha tal-istess konvenju akkont tal-prezz, u l-eccipjenti ghandhom in veee dritt jiehu lura l-istess depozitu.

F'kull kaz ukoll il-hames talba attrici hija legalment inammessibbli in kwantu rivolta kontra n-nutar li mhux parti f'din il-kawza u ghalhekk ma jistax jigi "ordnat" jew "ikkundannat" ihallas id-depozitu lil parti jew ohra.

Konsegwentement ukoll anke s-sitt u s-seba' talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

F'kull kaz it-talbiet kollha attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2020 il-Qorti awtorizzat l-użu tal-lingwa Ingliża fejn ikun meħtieġ.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-intimati.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għal lum.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għar-radd lura ta' depożitu li tħallas mill-intimati fuq konvenju. Il-konvenuti rribattew għat-talbiet attriċi billi eccepew illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kien hemm raġuni valida għaliex ix-xerrejja ma resqux għall-att finali tal-bejgħ.

Mill-atti jirriżulta li l-partijiet daħlu f'konvenju ta' bejgħ u xiri datat 16 ta' Ottubru 2019 ai termini ta' liema r-rikorrenti *qua* vendituri obbligaw ruħhom li jbiegħu lill-intimati *qua* xerrejja l-appartament internament immarkat bin-numru 2, inkluż l-arja tiegħu, liema appartament jinsab fil-blokk esternament numerat 54, mingħajr isem, fi Triq Lapsi, San Ġiljan versu ħlas fis-somma ta' €560,000. Minn din is-somma tħallas depożitu ekwivalenti għal 10% tal-prezz u cioè is-somma ta' €56,000. Jirriżulta li għad li l-konvenju jsemmi li tħallas depożitu fis-somma ta' €56,000 effettivament tħallset biss is-somma ta' €20,000 waqt illi ġie maqbul bejn il-partijiet li l-bilanċ rimanenti ossia s-somma ta' €36,000 kellha titħallas fuq l-att finali tal-bejgħ.

Il-konvenju *de quo* kien soġġett għall-kondizzjoni li x-xerrejja jiksbu self mill-Bank u li tinħareġ *sanction letter* fi zmien 14-il ġimgħa mid-data tal-konvenju. Is-*sanction letter* jirriżulta illi nħarġet mill-HSBC Bank Malta plc fit-28 t'Ottubru 2019. Fuq l-ittra relattiva ġie mniżżel speifikament illi:

> "*your application for a loan dated 24 October 2019 has been approved in terms thereof and subject to the below attached 'General Conditions Regulations Loan'*" (a fol. 78 tal-proċess).

Ai termini tal-klawsola numru 12 tal-'General Conditions Regulations Loan':

> "*… if any event occurs or circumstance arises which, in the opinion of the Bank, is deemed likely to affect the performance of all or any of the obligations under this*

Sanction letter or the compliance with the terms thereof, then, or at any time thereafter, prior to the utilisation of the banking facilities indicated above, the Bank shall have the right to withdraw or cancel the Sanction letter by giving you notice therefore by simple letter." (a fol. 78 tal-proċess).

Fis-17 ta' Novembru 2019 l-intimati informaw lin-Nutar Dottor Sam Abela li s-*sanction letter* kienet ħarġet u dan ħa ħsieb jinforma lir-rkorrenti.

Ġara però li fit-30 ta' Diċembru 2019 u cioè fil-mori tal-konvenju iżda wara li kienet diġà ħarġet is-*sanction letter*, l-intimat irċieva *addendum* għall-kuntratt ta' impjieg tiegħu liema *addendum* kien jispeċifika li kien ser ikun hemm tnaqqis ta' 25% fuq is-salarju tiegħu. Dan kien konsegwenza tal-fatt li s-soċjetà Boss Development Limited li magħha kien impjegat l-intimat kienet qegħda tiffaċċja sitwazzjoni ta' nċertezza fil-pajjiż minn fejn kienet topera u cioè fl-Ukraina u għalhekk apparti li keċċiet numru ta' impjegati tagħha kellha tieħu ċertu miżuri drastiċi bħal ma kienet dik tat-tnaqqis tal-pagi. Għalhekk l-intimat xehed li s-salarju tiegħu li kien fis-somma ta' madwar €50,000 niżel għal madwar €40,000. Fis-16 ta' Marzu 2020 l-intimat ġab dan il-fatt a konjizzjoni tal-Bank kif kien obbligat li jagħmel.

L-intimat li dak iż-żmien sab ruħu f'diffikultà finanzjarja peress li kien għadu kif kellu tarbija u ried ukoll jixtri proprjetà aktar addattata għall-familja tiegħu, għamel minn kollox sabiex isib impjieg b'paga ekwivalenti għal dik li kellu qabel sar it-tnaqqis. Jgħid li mar għal diversi interviews però ma sab ebda mpjieg bl-istess paga u għalhekk finalment aċċetta impjieg li kien joffri paga ta' madwar €45,000 u li iżda kien soġġett għall-perjodu ta' prova.

Jidher li dawn it-tibdiliet fil-kundizzjoni ekonomika tal-intimati ma kienux aċċettabbli għall-Bank tant li b'ittra tas-6 t'April 2020 avża lill-intimati li kien qiegħed jirtira s-*sanction letter*. Dan kollu inġieb a konjizzjoni tan-Nutar li fil-15 t'April 2020 ħa ħsieb jinforma lir-rikorrenti.

Fis-16 ta' April 2019 l-intimati ssuġġerew li l-bejgħ tal-appartament isir versu prezz ridott u cioè versu s-somma ta' €470,000 flok €560,000 kif oriġinarjament maqbul. In kontro-proposta r-rikorrenti offrew li jisilfu lill-intimati d-differenza u cioè s-somma ta' €76,000 pagabbli bla interessi fuq medda ta' 10 snin. Għall-intimati dan ma kienx aċċettabbli u għalhekk fit-30 ta' Ġunju 2020 informaw lir-rikorrenti li ma kienux sejrin jaċċettaw il-proposta tagħhom.

Sadanittant, b'ittra uffiċjali numru 1714/20 tal-25 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti talbu li jinkassaw id-depożitu stante li l-konvenju kien sfratta bla raġuni valida fil-liġi. In atti ma ġietx preżentata kopja legali tal-ittra uffiċjali kif lanqas ma ġiet preżenata kopja tar-riferta li tattesta li tassew dik l-ittra ġiet notifika lill-intimati. Madanakollu, mhux kontestat mill-intimati li rċevew din l-ittra li dwara baqgħu passivi.

L-Artikolu 1357 jirregola l-wegħda ta' bejgħ. Id-disposizzjoni taqra hekk:

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

Minn qari ta' din id-disposizzjoni, partikolarment tat-tieni paragrafu li huwa dak l-aktar rilevanti għall-vertenza odjerna,

jidher evidenti li dak li huwa vitali huwa l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni uffiċjali minn parti fil-konfront tal-oħra sabiex issir il-pubblikazzjoni tal-att finali.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Carmelo Byers et vs Paul Caruana et deċiża fis-7 t'April 2011, il-Qorti fissret l-effetti tal-Art 1357 (2) tal-Kap. 16 hekk:

> *"Illi din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Del Negro v. Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk :*
>
> *"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa **meta jagħlaq iż-żmien miftiehem** bejn il-partijiet għalhekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju **ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni **sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien**." (sottolinear ta' din il-Qorti)*
>
> *Biex konvenju jinzamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva.*
>
> *…*
>
> *Illi l-effett ta' l-ittra uffiċjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi.*
>
> *Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Bianchi v. JMA Developments Ltd, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti aċċettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 ġialadarba tiġi*

pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

Dan l-istess prinċipju ġie riaffermat fis-sentenza fl-ismijiet Rockap Development Limited vs Premier Leasing & Investments Co. Limited deċiża fit-18 ta' Novembru 2016 fejn din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Dan il-kunċett legali ġie ribadit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza ***Brownrigg vs Camilleri****, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-każ* ***Loreto Abela vs Tereza Spiteri****, Appell Ċivili tat30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.*

Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti pproċedew b'ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 1357(2) u talbu lill-intimati jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ b'dan illi jekk jonqsu milli jidhru jitilfu d-depożitu fl-intier. Dan għalhekk ifisser illi l-konvenju ġie estiż b'xahar u cioè sat-30 ta' Lulju 2020 entru liema perjodu r-rikorrenti kellhom jipproċedu bl-istanza odjerna.

Għad illi r-rikorrenti pproċedew permezz tar-rikors ġuramentat datat 10 ta' Lulju 2020 u allura entru t-terminu kif estiż, permezz tal-kawża tal-lum ma talbux li l-intimati jerqsu għall-pubblikazzjoni tal-att finali iżda biss li jieħdu d-depożitu lura. Il-pern tal-kwistjoni allura jdur madwar il-fatt jekk dan in-nuqqas huwiex suffiċjenti sabiex jannulla l-obbligazzjoni u jirritorna lill-partijiet għall-istatus *quo ante* bil-konsegwenza li allura r-rikorrenti *qua* vendituri tilfu l-jedd li jżommu d-depożitu.

L-argument tal-intimati huwa fis-sens li la darba l-proċedura kontemplata ai termini tal-Artikolu 1347(2) ma ġietx segwita skruplozament allura l-effetti tal-konvenju skadew u r-rikorrenti tilfu d-dritt li jżommu d-depożitu. Il-Qorti taqbel ma din it-teżi. Biex parti f'konvenju żżomm id-depożitu trid tabilħaqq iżżomm il-konvenju fis-seħħ u dan isir billi fl-ewwel lok tintbgħat ittra uffiċjali fejn il-parti l-oħra tintalab tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali u fit-tieni lok billi tiġi istitwita kawża a propożitu entru t-terminu estiż. Il-kawża li għaliha ssir referenza fl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 hija kawża permezz ta' liema jintalab li ssir il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ. Fil-każ tal-lum, għad illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawża fit-terminu stabbilit mil-liġi, ma talbux li titwettaq il-wegħda tal-bejgħ iżda talbu biss li jieħdu d-depożitu mħallas mill-intimati. Din il-proċedura hija kruċjali.

Dan il-punt ġie trattat fil-kawża fl-ismijiet Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited fejn fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar 2008 il-Qorti tal-Appell osservat illi:

> "*L-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza* ***Bianchi v. JMA Developments Ltd****, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li*

jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

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

Ġaladarba r-rikorrenti naqsu milli jottempraw ruħhom mal-proċedura kontemplata ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, ma jistgħux jippretendu li għandhom jedd għad-depożitu.

Fid-dawl ta' dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi ma hemmx lok għall-Qorti li tinoltra fil-kwistjoni dwar jekk ir-raguni tal-intimati li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ kientx tassew valida fil-liġi jew le. Dan kollu huwa inutli u rrilevanti la darba l-wegħda ta' bejgħ ma nżammitx fis-seħħ. Fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati kif dedotta, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu kollha mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG