MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 1011/2009

Carmel Brincat (ID818451M) u martu Antonia Brincat (ID590148M)

kontra

Victor u Yvonne konjugi Galea

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta` Ottubru 2009 li jaqra hekk –

DIKJARAZZJONI

1. Illi permezz ta` konvenju datat 31 ta` Lulju 2006 il-konvenuti ppromettew u obbligaw irwiehhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-esponent u martu maisonette u garage fi Triq Bir-Rikka, Marsaxlokk, skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju li tieghu qed tigi esebita vera kopja bhala Dok. A.

2. Illi kontestwalment ma` l-iffirmar tal-konvenju, l-atturi hallsu depositu ta` hdax-il elf mija sitta u erbghin euro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87) [dak iz-zmien hamest elef liri maltin (Lm5,000)], liema depositu sar akkont tal-prezz u bil-patt li jekk il-kompraturi "ma jersqux ghall-att finali fil-perjodu ta` validita` ta` dan il-konvenju ghal raguni li mhux valida bil-ligi" id-depositu jibqa` ghand il-konvenuti bhala danni pre-likwidati.

3. Illi dan il-konvenju, li gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-Kap. 364 tal-Ligijiet ta` Malta, kellu jiskadi fit-30 ta` Ottubru 2007.

4. Illi fit-2 ta` Awissu 2006, l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta` elfejn tliet mija disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) [dak iz-zmien elf liri maltin (Lm1,000) bhala pagament iehor akkont tal-prezz tal-maisonette fuq imsemmija, liema hlas ma kienx marbut b`xi kondizzjoni bhad-depositu originali (vide anness Dok. B).

5. Illi meta l-esponent u martu ffirmaw il-konvenju, huma ntrabtu li jixtru abbazi ta` pjanti li kienu juru l-faccata tal-block, li tieghu l-maisonette u garage kellhom jiffurmaw parti, u abbazi ta` pjanti tal-lay-out tal-fondi in kwistjoni peress li dawn il-fondi ma kinux ghadhom inbdew.

6. Illi sussegwentement, il-konvenuti biddlu d-disinn tal-faccata b`mod li l-atturi kienu ser jigu pregudikati billi l-maisonette kienet ser tigi mudlama u allura l-atturi ma ridux jixtruh.

7. Illi biex in-negozju ma jisfrattax, il-konvenuti ppromettew lill-atturi li jimmodifikaw mill-gdid id-disinn tal-faccata sabiex il-maisonette jerga` jkun imdawwal ahjar u ghalhekk, ftit granet qabel ma kien ser jiskadi l-konvenju fit-30 ta` Ottubru 2007, mart l-esponent marret tiffirma f`isimha u f`isem zewgha estensjoni tal-konvenju ghal tliet xhur ohra biex b`hekk il-konvenju gie estiz li jiskadi fil-31 ta` Jannar 2008 (Dok. C).

8. Illi minkejja l-promessa tal-konvenuti li jimmodifikaw il-faccata tal-block, dan baqa` ma sarx u allura l-atturi rrifjutaw li jersqu ghall-att definittiv ta` trasferiment.

9. Illi meta l-esponent u martu hadu din id-decizjoni li ma jersqux u nghataw parir sabiex jottjenu kopja tal-estensjoni (Dok. C fuq imsemmija) instab li din l-estensjoni minflok giet datata Ottubru 2007, inghatatilha d-data tat-22 ta` Jannar 2008.

10. Illi kif jidher mill-anness Dok. D, din l-estensjoni giet registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-24 ta` Jannar 2008.

11. Illi jidher car li d-data tat-22 ta` Jannar 2008 saret b`mod falz sabiex ir-registrazzjoni tal-estensjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tkun saret validament entro l-hmistax (15) il-gurnata stipulat fil-Kap. 364 tal-Ligijiet ta` Malta u l-legislazzjoni sussidjarja relattiva – liema terminu jekk mhux rispettat iggib in-nullita` tal-estensjoni tal-konvenju.

12. Illi l-atturi qatt ma gew interpellati jaddivjenu ghall-att finali ta` trasferiment skond l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili qabel it-30 ta` Ottubru 2007 cioe` l-iskadenza originali tal-konvenju, izda biss b`ittra ufficjali prezentata fit-30 ta` Jannar 2008 (Dok. E), cioe` gurnata qabel l-iskadenza tal-hekk imsejjha estensjoni tal-konvenju.

13. Illi inoltre l-konvenuti, minkejja l-ittra ufficjali fuq imsemmija, xorta wahda ma pprocedewx gudizzjarjament kif kontemplat fil-ligi.

14. Illi ghalhekk l-atturi huma ntitolati ghar-rifusjoni taz-zewg depositi mhallsu fl-ammont komplessiv ta` tlettax-il elf disa` mija u sebghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24) sija ghaliex dan huwa rifondibbli peress li l-att definittiv ta` trasferiment ma sarx, sija ghaliex, sussidjarjament, gialadarba l-estensjoni tal-konvenju hija nulla u bla effett, il-konvenuti qatt ma nterpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghal kuntratt finali qabel l-iskadenza originali u definittiva tal-konvenju, u sija ghaliex, sussidjarjament, minkejja l-ittra ufficjali tat-30 ta` Jannar 2008, il-konvenuti ma pprocedewx ulterjorment skond il-ligi.

15. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, l-esponent u martu kienu ntitolati li ma jersqux ghall-att finali ta` trasferiment minhabba ragunijiet validi fil-ligi.

16. Illi bla pregudizzju fi kwalunkwe kaz, il-hlas tat-tieni depositu ta` €2,329.37 ma kienx depositu li seta` jintilef affavur tal-konvenuti izda biss semplici depositu akkont tal-prezz.

<u>RAGUNI TAT-TALBA</u>

Peress illi b`konvenju datat 31 ta` Lulju 2006 il-konvenuti ppromettew u obbligaw irwiehhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi maisonette u garage fi Triq Bir-Rikka, Marsaxlokk, skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju (Dok. A).

Peress illi kontestwalment ma` l-iffirmar tal-konvenju, l-atturi hallsu depositu ta` hdax-il elf sitt mija sitta u erbghin euro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87) [dak iz-zmien hamest elef liri maltin (Lm5,000)], liema depositu sar akkont tal-prezz u bil-patt li jekk il-kompraturi "ma jersqux ghall-att finali fil-perjodu ta` validita` ta` dan il-konvenju ghal raguni li mhux valida bil-ligi" id-depositu jibqa` ghand il-konvenuti bhala danni pre-likwidati.

Peress illi dan il-konvenju, li gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-Kap. 364 tal-Ligijiet ta` Malta, kellu jiskadi fit-30 ta` Ottubru 2007.

Peress illi fit-2 ta` Awissu 2006, l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta` elfejn tliet mija disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) [dak iz-zmien elf liri maltin (Lm1,000)] bhala pagament iehor akkont tal-prezz tal-maisonette fuq imsemmija, liema hlas ma kienx marbut b`xi kondizzjoni bhad-depositu originali (Dok. B).

Peress illi sakemm gie biex jiskadi l-perjodu mifthiem tal-konvenju, cioe` t-30 ta` Ottubru 2007, inqalghu cirkostanzi (cioe` modifiki fil-bini tal-fond in vendita li ma kienx pattwit fil-konvenju u li kien ser jippregudika lill-atturi) li kienu jintitolaw lill-atturi li ma jersqux ghall-att definittiv ta` trasferiment.

Peress illi meta l-konvenuti raw dan, huma ppromettew li jirrimedjaw ghal modifiki fuq imsemmija u ghalhekk ikkonvincew lill-atturi sabiex jestendu t-terminu

tal-konvenju bi tliet xhur biex b`hekk gie jiskadi fil-31 ta` Jannar 2008 (Dok. C).

Peress illi minkejja l-promessa tal-konvenuti li jaghmlu l-modifiki mehtiega, dan baqa` ma sarx u allura l-atturi rrifjutaw li jersqu ghall-att definittiv ta` trasferiment.

Peress illi l-atturi skoprew ukoll li minkejja li l-estensjoni giet iffirmata qabel l-iskadenza originali tal-konvenju, cioe` qabel it-30 ta` Ottubru 2007, id-data tal-iffirmar tal-estensjoni giet falsifikata qishom il-partijiet iffirmaw fit-22 ta` Jannar 2008 sabiex tali estensjoni ma tigix nulla peress li ma gietx registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni entro l-hmistax (15)-il gurnata stipulat fil-Kap. 364 tal-Ligijiet ta` Malta u l-legislazzjoni sussidjarja relattiva – liema terminu jekk mhux rispettat igib in-nullita` tal-estensjoni tal-konvenju.

Peress illi fil-fatt din l-estensjoni giet registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-24 ta` Jannar 2008 (Dok. D).

Peress illi l-atturi qatt ma gew interpellati jaddivjenu ghall-att finali ta` trasferiment skond l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili qabel it-30 ta` Ottubru 2007 cioe` l-iskadenza originali tal-konvenju, izda biss b`ittra ufficjali prezentata fit-30 ta` Jannar 2008 (Dok. E), cioe` gurnata qabel l-iskadenza tal-hekk imsejha estensjoni tal-konvenju.

Peress illi inoltre l-konvenuti, minkejja l-ittra ufficjali fuq imsemmija, xorta wahda ma pprocedewx gudizzjarment kif kontemplat fil-ligi.

TALBIET

Illi jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddikjara li l-konvenju datat 31 ta` Lulju 2006 skada ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi (a) sija ghaliex il-konvenuti qatt ma nterpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghal kuntratt finali qabel it-30 ta` Ottubru 2007, cioe` d-data originali miftehma ghall-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni, prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-estensjoni tal-istess konvenju allegatament datata 22 ta` Jannar 2008 kienet fil-fatt giet iffirmata f`Ottubru 2007 u konsegwentement l-istess estensjoni hija nulla u bla effett stante li ma gietx registrata ad validitatem tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-terminu stipulat fil-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta` Malta u (b) sija ghaliex il-konvenuti qatt ma pprocedew kontra l-atturi b`kawza sabiex huma jigu kundannati jaddivjenu ghall-att definittiv ta` trasferiment kif kontemplat fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju, tiddikjara li fi kwalunkwe kaz l-atturi kellhom raguni validu fil-ligi sabiex jirrifjutaw li jersqu ghall-att definittiv ta` trasferiment.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrifondu lill-atturi z-zewg sommom imhallsa akkont tal-prezz fl-ammont komplessiv ta` tlettax-il elf disa` mija sitta u erbghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24).

4. Sussidjarjament u bla pregudizzju tiddikjara li fi kwalunkwe kaz is-somma ta` elfejn tliet mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329,37) imhallsa fit-2 ta` Awissu 2006, ma kinitx soggetta ghal kondizzjoni li tintilef kemm-il darba l-atturi ma jaddivjenux ghall-att finali ta` trasferiment.

5. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-istess somma msemmija fit-talba precedenti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 30 ta` Jannar 2008 u bl-imghax legali mid-data tal-istess ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv.

Il-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fil-15 ta` Dicembru 2009 li taqra hekk –

1. Illi l-azzjoni odjerna hija nfondata u ghal kollox frivola u vessatorja stante illi t-talbiet attrici huma bazati fuq l-allegazzjoni illi l-estensjoni tal-konvenju de quo, u senjatament dak fir-rigward ta` maisonette groundfloor fi Triq Bir Rikka, Marsaxlokk u l-garage f`livell ta` basement level, kienet b`xi mod affetta minn xi falsita` jew nulita`, liema allegazzjoni hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenju gie mgedded bil-kunsens tal-partijiet kollha, inkluz tal-intimati, u gie regolarment irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni nhar l-24 ta` Jannar 2008 bin-numru PS200303221, u dana kif tralaltro ammess fir-rikors guramentat promotur ;

2. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, din l-azzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati ma kellhom l-ebda raguni valida fil-ligi biex jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ;

3. Illi inoltre, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-surreferit, it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati m`humiex intitolati ghar-rifuzjoni tas-somma kif mitluba fir-rikors promotur peress illi tali somma tikkonsisti f`danni pre-likwidati ai termini tal-konvenju surreferit, u ghaldaqstant l-esponenti kellhom id-dritt izommu dina s-somma bhala tali;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi illi qeghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom, u l-elenku tad-dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

Semghet id-deposizzjonijiet ta` xhieda *viva voce.*

Rat id-dokumenti li kienu esebiti bhala prova fosthom xiehda bl-affidavit.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru bil-fomm mid-difensuri tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-12 ta` Novembru 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. **Provi**

Fl-affidavit tieghu, **l-attur** jixhed illi fl-ewwel xhur tal-2006, hu, martu u binhom kienu Marsaxlokk u raw *board* fejn Frank Salt kienet qeghda tirreklama *lay out* ta` zvilupp li kellu jsir fl-art wara dak il-*board*. Kien se jinbena blokk ta` *maisonettes* bl-isem *Pender Place.* Huma kienu nteressati u kellmu lil certa Lorna li tahdem ma` Frank Salt. Kellhom laqgha fuq il-post ma` Lorna u hemm kienet avzata li hu, martu u binhom kienu interessati jakkwistaw *maisonette* kull wiehed. Meta talabha l-prezz, Lorna qaltlu li riedet taghmel kuntatt ma` George Gatt ta` Gatt Brothers ghax huma kienu l-izviluppaturi tal-art. Fuq il-*board* kien hemm il-*layout* tal-faccata. Hu kien interessat fil-*maisonette* ta` isfel li kienet livell mat-triq. Il-*lay out* tal-faccata kif kienet tidher fil-*board* kienet tindika li ma kienx ser ikun hemm galleriji jisporgu fis-sulari ta` fuq u ghalhekk il-faccata tal-*maisonette* ta` isfel kienet se tibqa` dejjem imdawwla. Mal-akkwist ta` kull *maisonette*, kien hemm abbinat ukoll l-akkwist ta` garage fil-livell tal-*basement.* Lorna nfurmat lill-atturi illi l-*maisonette* u l-garage flimkien kienu jiswew Lm73,000. Innegozja l-prezz u waslu ghal ftehim ghall-prezz ta` Lm60,000. Fil-31 ta` Lulju 2006, sar il-konvenju fl-ufficcju ta` Gatt Borthers. Kienu prezenti n-Nutar Carmel Mangion u l-konvenuti. Hemm sar jaf ghall-ewwel darba illi l-art kienet proprjeta` tal-konvenuti. Hu u martu hallsu depozitu ta` Lm5000 bil-kundizzjonijiet li jidhru fil-konvenju. Il-konvenju kien ghal sena u tlett xhur. Mal-konvenju kienu annessi pjanti li juru l-livell tal-*basement* u l-*layout* tal-*maisonette.* In segwitu huma hallsu somma ohra ta` Lm1000 bhala akkont tal-prezz.

L-attur kompla jixhed illi beda jghaddi ta` spiss quddiem l-art biex jara f` hiex kien wasal ix-xoghol. F`okkazjoni minnhom, innota li kienu bdew isiru s-*shutters* biex jinhargu gallariji `l barra mill-faccata. Suppost illi l-faccata kellha tkun minghajr gallariji. Kellem lill-bennej u

dan qallu li l-gallariji kienu se jsiru fuq insistenza ta` George Gatt. L-attur kellem direttur ta` Frank Salt fejn qallu li jekk kienu se jsiru l-gallariji, huma ma kienux interessati aktar illi jixtru ghaliex il-post taghhom kien ser ikun mudlam. Il-pregju tal-binja kienet faccata minghajr gallariji. Meta kien qieghed joqrob iz-zmien biex jiskadi l-konvenju, huwa kien imsiefer fuq xoghol. Lorna ta` Frank Salt ikkonvinciet lil mara tieghu biex tiffirma estensjoni tal-konvenju u fil-frattemp jaraw kif jistghu jirrangaw l-affarijiet dwar il-faccata. Hu accetta li l-mara tieghu testendi l-konvenju bi tliet xhur.

L-attur ighid illi d-data li tpogget fl-att tal-estensjoni tal-konvenju kienet falza peress li mhux minnu li l-mara tieghu marret tiffirma dik l-estensjoni f` Jannar 2008 , ossija meta kien gia skada l-konvenju. Huwa sostna li l-estensjoni kienet giet iffirmatha minn martu f` Ottubru 2007, qabel ma` skada l–konvenju. Del resto f`Jannar 2008 hu kien Malta.

L-attur fisser illi f` Novembru 2008, rega` mar fuq is-sit u osserva li saru l-gallariji bil-konkos. Anke wara parir legali ddecieda li ma jersaqx ghall-kuntratt.

Fid-deposizzjoni taghha, **l-attrici** tikkorrabora fis-sostanza x-xiehda tal-attur zewgha bl-aggunta ta` li gej.

L-attrici tghid illi meta ssaqqaf l-ewwel sular tal-blokk, innotat li kienu qeghdin isiru gallariji minflok twieqi fuq il-faccata. Dak iz-zmien l-attur kien imsiefer.

Skond l-attrici, meta l-konvenju kien wasal biex jaghlaq f` Ottubru 2007, zewgha kien imsiefer. U billi huma kienu qeghdin jistinkaw sabiex il-kwistjoni tal-gallariji tigi risolta, accettaw li jiggedded il-konvenju.

Kompliet tixhed illi hija cemplet lin-Nutar Mangion u kellmet lil ohtu Jane li qaltilha illi biex tmur tiffirma l-estensjoni tal-konvenju f` isimha u f` isem zewgha ladarba zewgha kien imsiefer. L-estensjoni kienet iffirmata ghall-habta tal-ahhar ta` Ottubru 2007 u mhux f` Jannar 2008 ghax li kieku l-estensjoni saret f` Jannar 2008, kien ikun zewgha li mar jiffirma, peress li zewgha waqaf jmur Tunis fuq xoghol fl-ahhar tas-sena 2007.

Wara li ggedded il-konvenju, kienu nfurmati li l-gallariji kienu sejrin jibqghu. Ghalhekk hadu d-decizjoni li ma jersqux ghall-att finali u wara li skada l-konvenju, u talbu li jiehdu lura s-Lm6000 li kienu hallsu bhala depozitu.

Salvu Camilleri xehed illi kien imqabbad minn Ritemix biex jibni l-block ta` Triq Bir ir-Rikka, Marsaxlokk. Il-binji kellha sitt *maisonettes* u garages taht. Jaf li l-attur kien se jixtri *maisonnette* fil-livell tat-triq. Fil-fatt kien mar ikellmu dwar gallarija li kienet se ssir fuq il-fond li kien ser jakkwista u dan billi kien sar bdil fil-pjanta u l-permess biex tkun tista` ssir gallarija. Ikkonferma li originarjament il-*maisonettes* ta` fuq it-triq kellhom jinbnew bla gallarija. Hekk kienet l-ewwel pjanta. In segwitu l-perit inkarikat ghamel emenda biex tinhareg gallarija fil-*maisonette* ta` fuq dik tal-attur u tohrog ghal fuq l-parapett tal-fond tal-attur. Kif intrama s-shutter ghall-gallarija u ma kienx ghadu nghata l-konkos, l-attur talbu jieqaf mix-xogholijiet ghax kien se jkollu problema b`dik il-gallarija. Ix-xhud wiegeb lill-attur illi ma setax jieqaf sakemm ma jinghatax struzzjonijiet mill-izviluppaturi. Jaf li saret laqgha bejn l-attur, George Gatt ta` Ritemix u l-perit. Jaf ukoll li l-gallarija saret xorta. Huwa thallas minghand l-izviluppaturi tax-xoghol tieghu mhux minghand l-atturi. Ikkonferma li fejn l-art fejn kienet se ssir il-binja, kien hemm *billboard* li turi kif kien se jsir il-bini skond l-ewwel pjanta u cioe` minghajr gallarija fuq il-faccata.

Lorna Grech xehdet li kienet tahdem ma` Frank Salt Real Estate. Ir-rwol taghha kien li hadet lill-atturi jaraw il-pjanti. Frank Salt kienu gew inkarikati minn George Gatt bhala *sole agents* biex ibieghu il-postijiet. Il-binja in kwistjoni kellha erba` *maisonettes* fuq quddiem u zewg *maisonettes* fuq wara flimkien ma` garaxxijiet taht. Kien hemm *billboard* fil-faccata tas-sit. X`kienet turi preciz ma kenitx tiftakar izda generalment billboard kienet turi il-faccata tal-kumpless u kultant l-*layout* intern. L-attur ghamel kuntatt peress li kien interessat f`akkwist. Saret laqgha ma` George Gatt li kien l-izviluppatur mhux is-sid. Is-sidien tal-art kienu l-konvenuti. Ikkonfermat li sar il-konvenju bejn il-partijiet li huwa ezebit mar-rikors guramentat. Ftit xhur wara li kien iffirmat il-konvenju, l-attur ilmenta li l-faccata ma kinitx baqghet l-istess ghal kif hu ried jixtri. Billi l-kompitu taghha kien jasal sal-konvenju, hija rreferiet il-kwistjoni lil Douglas Salt. L-ilment tal-attur kien illi t-terrazzin ta` fuq il-fond li kien se jixtri kien inghalaq b` gallarija bil-konsegwenza li ma kienx ser jidhol dawl daqs kemm kien suppost jidhol fil-fond tieghu. L-attur ma waqafx jilmenta dwar din il-kwistjoni. Sostniet li qatt ma kienet *option* li l-faccata terga` tinbidel ghaliex Gatt u Galea riduha bil-gallarija. Ikkonfermat li l-att finali tal-bejgh baqa` ma sarx ghax l-atturi ma ridux il-*maisonette* bil-faccata mibdula. Ikkonfermat li fuq il-konvenju, kien thallas depozitu ta` Lm5,000. Dwar l-Lm1000 l-ohra ma kienet taf xejn.

Douglas Salt, direttur ta` Frank Salt xehed illi kellhom l-inkariku minn Ritemix biex ipoggu fis-suq ghall-bejgh binja fi Triq Bir Rikka f` Marsaxlokk. Il-kumpless kien fih : fuq il-faccata, *basement garages* u erba` *maisonettes semi-detached* tnejn fuq kull livell. Saret *billboard on site* dwar kif kellu jkun il-progett *on plan.* Ikkonferma li fil-*billboard* kien hemm *artistic impression* tal-faccata. In-*negotiator* kienet Lorna Grech. Il-konvenju sar ghand *Ritemix* u n-nutar kien Charles Mangion. Ix-xhud kkonferma li l-konvenju u l-pjanta ezebita mar-rikors guramentat kien il-onvenju u pjanta li kienu ffirmati mill-partijiet. Fil-pjanta gharaf li l-*maisonette* li riedu jixtru l-atturi kienet dik fuq in-naha tal-lemin tal-pjanta. Il-

konvenuti kienu s-sidien tal-art. Xi zmien wara l-firma tal-konvenju, l-attur infurmah li kienet zdiedet gallarija fuq il-*maisonette* li kien ser jixtri. B`dik il-gallarija, kienet ser tiddallam il-faccata tieghu. Ix-xhud ressaq l-ilment tal-attur lil George Gatt li esprima l-fehma li bil-gallarija ma kienet ser taghmel l-ebda differenza lill-attur. Huwa mar fuq il-post u ra l-gallarija in kwistjoni. Kienet qeghda fuq il-post tal-attur, kienet wiesa` xi tlett piedi u tisporgi `l barra. L-attur baqa` jilmenta. George Gatt irrifjuta li jnehhi l-gallarija mill-faccata ghaliex xi hadd li kien ser jixtri l-*maisonette* ta` fuq ried gallarija. L-attur infurmah li l-post ma kienx ser jixtrih bil-gallarija fuqu. Ghalhekk gharraf lil Gatt. Ta parir lil Gatt biex jibghatu ittra ufficjali lill-atturi Mir-*records* tal-kumpanija, kien jirrizulta li xi xhur wara l-iffirmar tal-konvenju, f` Jannar 2007, l-attur ghamel hsieb li jbiegh il-*maisonette* u nkariga lil Frank Salt biex issib il-bejgh taghha izda ma sarx konvenju.

George Gatt xehed li kien direttur ta` Ritemix. Kien il-kuntrattur li ghamel il-binja. Il-konvenuti kienu s-sidien. Kien hemm ukoll Melo Hili involut ukoll bhala partner. Il-bennej kien Salvu Camilleri. Kienu l-konvenuti li nkarikaw lil TBA Periti biex ihejju l-pjanti. Huwa hallas sehmu mid-dritt tal-periti. Spjega li fil-parti tal-kumpless fejn kien hemm il-fond li kien ser jixtri l-attur sar tibdil zghir fis-sens illi harget gallarija ta` xi zewg piedi u nofs. Il-gallarija saret fil-faccata fis-sular ta` fuq. Meta sar il-konvenju mal-atturi, ma kienx ghad hemm binja ghax il-faccata ma kenitx ghadha lesta. Dwar il-*billboard* ma setax jiftakar. Qal li l-attur kien habib tieghu u qatt ma lmenta mieghu li ma kienx kuntent. Huwa ma jafx ghala l-attur ma xtrax il-*maisonette.* La l-bennej u lanqas hadd minn Frank Salt qatt ma kellmu dwar l-ilmenti tal-attur.

In-Nutar Dottor Carmelo Mangion ikkonferma l-konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet fil-31 ta` Lulju 2006 a fol 7 tal-process. Huwa ma ftakarx min kien inkarigah izda assuma li kien il-kompratur. Il-konvenju kellu jiskadi fit-30 ta` Ottubru 2007. Muri dokument fil-process, ix-xhud ikkonferma li kien sar tigdid tal-konvenju. L-estensjoni

seta` saret minn xi hadd mill-*istaff* tieghu. Il-kaligrafija tad-data miktuba bil-*biro* fl-iskrittura tat-tigdid ma kenitx tieghu. Normalment il-partijiet jkunu prezenti fl-istess hin flimkien biex jiffirmaw it-tigdid. Ikun hemm pero` kazi fejn il-partijiet ma jkunux jistghu jattendu fl-istess hin u gurnata u ghalhekk imorru f`dati u hin differenti. Dak izda jsir biss wara talba mill-partijiet. Jidher illi fid-data tat-tigdid, il-konvenju originali kien diga` skada. Spjega li meta konvenju jkun ghalaq, jekk il-partijiet jigu volontarjament u jkun hemm volonta cara li huma jridu jgeddu, normalment jiltaqghu ma` l-*istaff* tieghu u jigi ffirmat estensjoni normali. Sempliciment jirreferu ghall-konvenju l-antik li jkun skada u jaqblu li jiggedded sa data partikolari. Hemm terminu ta` hmistax jew ghoxrin gurnata sabiex tirregistra l-estensjoni skond il-ligi. Fuq l-estensjoni, l-attrici iffirmat f` isimha proprju u f` isem zewgha hekk kif verbalment awtorizzatha. L-attur kien rapprezentat minn martu ghax kien imsiefer. Ma setax jiftakar jekk il-firma tal-attrici saritx f` data differenti minn dik li hemm miktuba fuq l-iskrittura tal-estensjoni. La hemm data, jassumi li d-data kienet tajba. Meta l-partijiet jiffirmaw f` dati differenti, titnizzel id-data ta` min mill-partijiet ikun iffirma l-ahhar. Wara li ffirmaw u saret ir-registrazzjoni, ma kellu l-ebda ilment mill-partijiet. Fil-konvenju l-partijiet ftehmu li jixtru proprjeta` lesta u li l-pjanta annessa mal-konvenju kienet turi kif kellha tkun mibnija l-proprjeta` kollha.

<u>Ivan Portelli</u> mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni xehed illi l-konvenju in kwistjoni kien ipprezentat lid-Dipartiment fis-7 ta` Awissu 2006. In segwitu saret talba ghall-estensjoni tal-konvenju min-Nutar Dottor Carmel Mangion fejn il-konvenju kien mgedded sal-31 ta` Jannar 2008. Ir-registrazzjoni tal-estensjoni kienet prezentata fid-Dipartiment fl-24 ta` Jannar 2008 mentri d-data tal-iskrittura koncernanti l-estensjoni tal-konvenju kienet datata 22 ta` Jannar 2008.

<u>Il-P.L. Joseph Catania</u> mill-MEPA xehed li saret applikazzjoni bir-referenza PA 6580/07 *for the construction of six detached maisonettes and twenty*

underlying lock up garages and sanctioning of a minor extension.`. L-applikazzjoni waslet il-MEPA fid-29 ta` Ottubru 2007. U kien hemm rifjut fl-4 ta` April 2008. Saret imbaghad talba ghal rikonsiderazzjoni tar-rifjuta mill-Perit Victor Torpiano datata 5 ta` Mejju 2008. Il-permess hareg fil-5 ta` Gunju 2009. Ix-xhud ipprezenta d-dokumenti.

Il-konvenut xehed illi skond il-konvenut li sar mal-atturi (a fol 7) il-bejgh kien qed isir *on plan.* Il-pjanti annessi juru l-*maisonette* u l-garage li kienu sejrin jinbieghu lill-atturi. L-estensjoni tal-konvenju kienet intalbet mill-attur. Il-kuntratt finali ma sarx ghalkemm hu u martu kienu disposti jaghmlu l-kuntratt. In-Nutar Mangion kien inkarikat mill-atturi. Il-*maisonette* inbieghet lil terzi fl-2011. Il-konvenut gharaf ukoll il-firem tieghu u ta` martu fuq l-iskrittura tat-tigdid tal-konvenju. Meta ffirma hu, kollox kien *in order.* Huwa ma biddel xejn. Lanqas dawwar dati. Huwa ma kienx jittratta l-propjeta` u dik il-binja kienet l-unika li kellu.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut xehed li fl-izvilupp tal-binja kienu nvoluti Gatt Brothers u Hili. Hu u martu pprovdew l-art li kienet taghhom, waqt li t-tnejn l-ohra hargu l-ispejjez kollha tal-izvilupp. Ir-rikavat ta` kull parti kienet ta` terz. Gatt Brothers hadu hsieb il-kuntrattur, il-bennej u l-kostruzzjoni. Il-bejgh tal-units sar minn agent tar-Real Estate. Saret *billboard* fis-sit b`disinn tal-faccata tal-blokk. Fuq il-*billboard* ma kienet tidher l-ebda gallarija. Ikkonferma li in segwitu saret gallarija fis-sular ta` fuq. Saret il-gallarija ghaliex il-persuna li xtrat il-post ta` fuq dak tal-atturi riedet gallarija. Il-konvenju ma` l-persuna li riedet gallarija sar wara l-konvenju ma` l-atturi. Cahad illi qatt sar lment mieghu mill-attur dwar il-gallarija. Sar jaf bl-ilment minghand George Gatt. Huwa kien ircieva minghand l-atturi s-somma ta` Lm5,000 u wara somma ohra ta` Lm1,000. Ma ftakarx meta ffirma l-iskrittura tat-tigdid tal-konvenju mal-atturi. Lanqas ftakar kienx wahdu meta ffirma. Certament pero` li l-firma saret ghand in-Nutar Mangion. Fil-kaz tal-bejgh tal-units kollha, huwa

kienx joqghod attent ghal dettalji bhal dati ta` estensjoni ta` konvenji.

Fir-**riezami**, il-konvenut xehed illi meta ffirma l-estensjoni, ma kien jaf b`ebda lment tal-attur. Il-blokk inbena jhares lejn nofsinhar. Il-gallarija in kwistjoni kienet qeghda f`gholi ta` tnax-il pied u kellha piz hiereg `il barra. Ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar nuqqas ta` dawl minhabba l-gallarija.

Il-konvenuta xehdet illi kien ix-xitwa meta ffirmat l-estensjoni tal-konvenju. Tghid illi kieku fuq l-estensjoni ma kienx hemm id-data, kienet tinnota dak il-fatt. Ghaliha ma kien hemm xejn stramb fl-iskrittura. Hi u zewgha ffirmaw l-iskrittura flimkien. Jekk tiftakar tajjeb, il-firem tal-atturi kienu diga` miktuba ghaliex kienu marru f` hin differenti. Il-konvenuta sostniet li kienu taw estensjoni verbali lill-atturi izda billi rieduha bil-miktub, ghamlu l-estensjoni wara l-Milied.

Fil-**kontroezami**, il-konvenuta kkonfermat li l-konvenju kien jaghlaq fit-30 ta` Ottubru 2007. Hi sostniet li hi u zewgha kienu diga` taw lill-atturi estensjoni b` mod verbali izda imbaghad meta ghadda z-zmien, nsistew li din issir bil-miktub ghand in-nutar. Meta kienet iffirmata l-entensjoni, il-konvenju kien ilu li skada. Il-kwistjoni tal-gallarija nqalghet wara li ghadda z-zmien.

Fir-**riezami**, il-konvenuta tghid li l-attur kellu problema biex jsib il-flus, bhal ma kellu problema biex ihallas id-depozitu, imma peress li hi u zewgha kienu jafu li hu vera ried jixtri, tawh cans u ghalhekk estendew il-konvenju verbalment ghall-ewwel u wara bil-miktub.

Ikkunsidrat :

III. It-talbiet attrici

Il-pern tal-ewwel talba attrici huwa sabiex din il-qorti tiddikjara *li l-konvenju datat 31 ta` Lulju 2006 skada ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.* It-talbiet l-ohra huma *in parte* alternativi ghall-ewwel talba u *in parte* specifici.

Fl-ewwel talba, l-atturi jissollevaw dawk il-kwistjonijiet –

(a) li *l-konvenuti qatt ma nterpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghal kuntratt finali qabel it-30 ta` Ottubru 2007, cioe` d-data originali miftehma ghall-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni.*

(b) li hija mehtiega *dikjarazzjoni* fis-sens *li l-estensjoni tal-istess konvenju allegatament datata 22 ta` Jannar 2008 kienet fil-fatt giet iffirmata f`Ottubru 2007 u konsegwentement l-istess estensjoni hija nulla u bla effett stante li ma gietx registrata ad validitatem tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-terminu stipulat fil-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta` Malta* ; u

(c) li *l-konvenuti qatt ma pprocedew kontra l-atturi b`kawza sabiex huma jigu kundannati jaddivjenu ghall-att definittiv ta` trasferiment kif kontemplat fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.*

i) L-iskrittura tat-22 ta` Jannar 2008

Il-parti <u>vitali</u> ghall-iskrittura taqra hekk –

Il-komparenti partijiet qeghdin jirreferu ghall-konvenju li sar bejniethom fil-31 ta` Lulju 2007 dwar propjeta` Marsaxlokk.

Il-komparenti partijiet qeghdin jiftehmu li <u>jgeddu</u> l-validita` tal-imsemmi konvenju sal-31/01/2008 taht l-

istess kundizzjonijiet u pattijiet. (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti).

L-atturi jsostnu li l-iskrittura tat-22 ta` Jannar 2008 hija nulla ghaliex li fl-ewwel lok, ma kenitx iffirmata mill-partijiet fl-istess hin, u fit-tieni lok, ghax kienet registrata ferm wara li skada t-terminu stabbilit mil-ligi ghar-registrazzjoni tal-konvenju mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

Dwar l-ewwel kwistjoni, din il-Qorti tifhem illi konvenju huwa ftehim bil-miktub li ghandu jigi ffirmat mill-partijiet kollha. Madankollu mhuwiex rekwizit *ad validitatem* illi l-partijiet ikunu prezenti u jiffirmaw fl-istess hin. Konvenju huwa ftehim bilaterali u ghalhekk hemm bzonn il-kunsens taz-zewg partijiet. Il-firem taz-zewg partijiet huma element essenzjali. Bil-fatt illi l-ftehim tat-22 ta` Jannar 2008 qed jirreferi ghall-konvenju tal-31 ta` Lulju 2007 huma necessarji l-firem taz-zewg partijiet. Din il-Qorti tghid illi mhuwiex necesarju li l-firem isiru kontemporanjament. L-atturi setghu ffirmaw it-tieni ftehim aktar tard. Il-**Giorgi**, fit-trattat tieghu "*Teoria delle Obbligazioni*" Vol. I, p. 374 jghallem illi fil-kaz ta` skritturi privati, "*non e` necessaria la contemporaneita` delle sottoscrizioni; ma l`atto non diviene perfetto, finche` l`ultimo contraente non ha sottoscritto.*" Din il-Qorti tirrikonoxxi li jkun ferm aktar prudenti li ftehim ta` tigdid ta` konvenju kif kien dak dikjarat tal-lum jigi ffirmat mill-partijiet fl-istess hin billi jekk jittiehed ir-riskju li l-partijiet jithallew jiffirmaw skrittura separatament, jista` jaghti l-kaz li parti taghzel li ma tiffirmax, u ghalhekk din is-sitwazzjoni tista` tohloq incertezza. Ghalhekk per principju din il-Qorti hija kontra din il-prattika. Madankollu huwa fatt maghruf li din il-prattika mhijiex xi rarita`, mhijiex projbita mil-ligi u fil-fatt sehhet fil-kaz tal-lum. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt li l-firem tal-kontraenti ma jsirux fl-istess waqt, ghalkemm la huwa konsiljabbli u wisq anqas l-ahjar *modus operandi,* ma jirrendix nulla l-iskrittura.

Dwar it-tieni kwistjoni, kien allegat mill-atturi illi l-iskrittura ta` tigdid kienet iffirmata f` Ottubru 2007 mhux f` Jannar 2008. Ghalhekk, skond l-atturi, meta kien registrat it-tigdid mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, it-terminu tal-ligi kien diga` skada u allura t-tigdid kien null. Din il-Qorti tghid illi ghalkemm mhux eskluz illi l-attrici ffirmat l-estensjoni f` Ottubru 2007, il-konvenuta ssostni li hi ffirmat fix-xitwa, versjoni li taqbel mad-data li hemm fl-iskrittura ta` estensjoni. Referenza trid issir ukoll ghax-xiehda tan-Nutar Charles Mangion fejn isostni li meta l-partijiet ma jiffirmawx it-tigdid fl-istess hin, id-data li tinkiteb fl-iskrittura tkun id-data meta ssir l-ahhar firma. Din il-Qorti diga` qalet li ma tiffavorix din il-prattika, fl-istess waqt tghid illi ladarba, f`kaz bhal ma hu dan fejn il-kitba hija essenzjali, biex ikun hemm rabta, iz-zewg partijiet jridu jiffirmaw, allura d-data li tghodd ghall-fini tal-konkluzjoni tal-ftehim ghandha tkun id-data meta l-parti tiffirma l-ahhar. L-importanti hu li l-iskrittura tal-estensjoni kienet tipprefigi terminu. U l-partijiet kienu jafu sa meta l-konvenju kien qieghed jigi estiz. Ladarba d-data tal-estensjoni kienet Jannar 2008, ir-registrazzjoni tal-estensjoni tal-konvenju mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni saret fit-terminu li jsemmi l-Avviz Legali 98/1993 kif emendat bl-Avviz Legali 113/2006.

Relatat mat-tieni kwistjoni, qam l-argument illi jekk id-data tal-iskrittura tat-tigdid tal-konvenju kienet 22 ta` Jannar 2008, allura ma kienx jinkiteb, dak li fil-fatt inkiteb, ghaliex il-konvenju originali kien skada. Din il-Qorti qieset b`reqqa dak li nkiteb fl-iskrittura ta-22 ta` Jannar 2008, fl-isfond ta` dak li kien intiz illi jsir mill-partijiet, u tghid illi l-iskrittura tat-22 ta` Jannar 2008 kellha l-effett illi ggedded (ghad-differenza illi testendi) sal-31 ta` Jannar 2008 dak kollu illi kien patwit bejn il-partijiet fil-konvenju tal-31 ta` Lulju 2007. Ghal din il-Qorti, dak tat-22 ta` Jannar 2008 ma kienx estensjoni tal-konvenju tal-31 ta` Lulju 2007. Imkien ma jinghad fl-att li kien hemm estensjoni. Izda kien konvenju iehor bejn il-partijiet fejn huma kienu qeghdin igeddu u allura jftehmu mill-gdid u jikkonfermaw illi bejniethom kien hemm rabta bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet, liema ftehim mill-gdid kellu jibqa` jghodd

sal-31 ta` Jannar 2008. Ghal din il-Qorti, bl-accettazzjoni u bid-dikjarazzjoni ta` volonta` kongunta taghhom – l-"*idem placidum consensus*" – iz-zewg partijiet kienu qeghdin flimkien jiftehmu illi jgeddu l-validita` tal-ftehim.

ii) <u>Id-depozitu</u>

<u>Mhux kontestat</u> illi mal-firma tal-konvenju tal-31 ta` Lulju 2006, l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta` Lm5,000 *bhala depositu akkont*.

<u>Mhux kontestat</u> illi fl-istess konvenju kien patwit bejn il-partijiet illi *f`kaz illi l-kompraturi ma jersqux ghall-att finali fil-perijodu ta` dan il-konvenju ghal raguni li mhux valida bil-ligi, is-somma li qeghda tigi mhallsa prezenjalment lill-vendituri tibqa` ghand il-vendituri bhala danni pre-likwidati u dana minghajr l-ebda pregudizzju ghad-drittijiet tal-vendituri rizultanti mil-ligi.*

<u>Mhux kontestat</u> li aktar tard l-atturi hallsu lill-konvenuti somma ohra ta` Lm1000.

B`riferenza ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum, din il-Qorti sejra tittratta d-distinzjoni li trid issir bejn depozitu akkont tal-prezz u l-kapparra.

Diversi kienu s-sentenzi tal-qrati taghna (ara – "**<u>Cassar noe vs Camilleri</u>**" : Appell Civili : 6 ta` Gunju 1986 : Kollezz. Vol. LXX.II.326 ; "**<u>Mamo et vs Penza et</u>**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili (PA/RCP) : 17 ta` Jannar 2001 ; u "**<u>Galea Pace vs Dimech noe</u>" :** 11 t` Ottubru 1989 : Kollezz. Vol. VLXXIII.II.379) fejn inghad illi fil-kazi fejn id-depositu jkun jikkonsisti f`*forfeitable deposit*`, is-sitwazzjoni tkun totalment differenti minn dik fejn id-depozitu jkun sar bhala akkont tal-prezz. Jekk kuntratt ma jigix konkluz u d-depozitu jkun thallas bhala kapparra

(*forfeitable deposit*), dak id-depozitu jinzamm mill-prospettiv venditur purche` l-kumpratur ma jkollux raguni valida skond il-ligi biex ma jersaqx ghall-kuntratt. Semplici depozitu akkont tal-prezz ghandu jintradd lill-kumpratur fi kwalunkwe kaz.

Fis-sentenza taghha tat-18 ta` Novembru 1988 fil-kawza "**<u>Ciantar vs</u> <u>Vella</u>**", il-Qorti tal-Kummerc irriteniet illi –

"*F`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehdu l-mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju. Dan hu l-kaz meta d-depozitu jkun akkont tal-prezz biss u ma jkunx ukoll depozitu penitenzjali li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f` kaz li l-kompratur jonqos mill-obbligi tieghu li jakkwista, huwa jinkamera d-depozitu ricevut, bhala penali ghan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista.*"

Il-qrati taghna qalu wkoll illi ghalkemm gieli tintuza l-kelma `*deposit*` minflok `*kapparra*`, dak ma jfissirx li d-depozitu ma jkunx jammonta ghal kapparra partikolarment meta d-depozitu jista` jigi `*forfeited*`*.* Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta` Gunju 1995 fil-kawza "**<u>Cassar vs Grech</u>"** (Kollezz. Vol LXXIX.I.575) inghad hekk –

"... *fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma kapparra. It-test Ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma `earnest` bhala ekwivalent tal-kelma Maltija `kapparra`. Biss jekk id-depozitu jintilef kemm-il darba l-elementi ta` kapparra, cjoe` li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anki fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami, l-kelma `deposit` giet*

ikkwalifikata bil-kelma `forfeitable` u cjoe l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan fl-opinjoni tal-Qorti huwa ekwivalenti ghal meta f` konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala `kapparra`.

Fil-pubblikazzjoni ta` Butterworths Words and Phrases Legally Defined jinghad hekk dwar il-kelma `earnest` :

`The thing given [as earnest] must be given by the contracting party who gives it, as an earnest or token of good faith and as a guarantee that he will fulfil his contract, and subject to the terms that if, owing to his default, the contract goes off, it will be forfeited.`

Id-definizzjoni ta` `earnest` fid-dizzjunarju nsibuha bhala `money paid in advance to bind a contract`.

In vista ta` dan, `earnest` hija `a forfeitable amount paid in advance` ossia ` forfeitable deposit`."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Gunju 1991 fil-kawza "**Mifsud vs Mifsud**" saret din l-osservazzjoni –

"*Per ezempju, ghalkemm il-konvenju juza` l-kelmiet `akkont tal-prezz` u `deposit` meta saret riferenza ghas-somma ta` Lm1,000 li ghaddiet minghand id l-attrici ghal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha `tintilef favur il-venditur fil-kaz li l-kompratrici (sic) terga` lura minn dana l-ftehim minghajr raguni valida u dina l-kondizzjoni allura tfisser li l-ammont ta` Lm1,000 tqieghed f` idejn John Mifsud bhala ` kapparra` ; u l-Qorti, fl-interpretazzjoni li qeghdha taghti lil dana l-kliem ma ghandhiex ghalfejn tirrikorri ghal ghejun ohra barrannin ghal konvenju stess."*

Inghad mill-qrati taghna illi anke meta d-depositu jkun kapparra, irid ikun hemm interpellazzjoni sabiex tkun tista` ssir restituzzjoni. Fis-sentenza taghha tad-29 ta`

Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Cassar Torregiani vs Gauci Maistre noe</u>",** kien deciz minn din il-Qorti (PA/GV) [u konfermat mill-Qorti tal-Appell b`sentenza tal-25 ta` Mejju 2007] illi –

" ... fis-sentenza PA/JSP Hutchinson vs P. Cortis 5/2/1992 il-Qorti ddecidiet li l-parti li tezigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilita` tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista` jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista` jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan."

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 2011 fil-kawza "**<u>Is-Socjeta`</u> <u>Buz-Dov Properties Limited et vs Attard et</u>"** din il-Qorti (PA/LFS) tghid hekk –

"L-artikolu 1359 tal-Kap 16 ighid hekk : "Jekk b`weghda ta` bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista` terga` lura mill-kuntratt : il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm il darba ma jkunx hemm uzu xort` ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra." Ara Cecila Galea Pace vs Thomas Dimech, Appell Superjuri Civili, tal-11 ta` Ottubru, 1989 [LXX111-11-37], u Lawrence James Cappello vs John Muscat, deciza fis- 7 ta` Ottubru, 1997 [LXXXI-II-731].

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-16 ta` Gunju, 1995, fl-ismijiet George Cassar vs Christopher Grech inghad li anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew ghall-kelma depozitu flok ghall-kelma kapparra, jekk ic-cirkostanzi jkunu hekk, juru li din ghandha tigi kunsidrata bhala kapparra, u mhux bhala depozitu.

F`dan il-kuntest, ta` min isemmi li fil-kaz Paolina Portelli vs Grazia Scicluna deciza fil-21 ta` April, 1959 mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili, inghad li "Il-kapparra hi konfermatorja meta l-iskop taghha jkun li tassikura l-ezekuzzjoni tal-obligazzjoni; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta` skamp jew helsien mill-obbligazzjoni."

"Il-ligi taghna tikkontempla l-kapparra fil-kaz biss ta` promessa ta bejgh, fejn lill-kapparra, skond dawn il-principji, jinghata l-effett penitenzjali." Fil-kawza deciza fit-2 ta` Gunju, 2003 per Imhallef Sciberras, Appell Inferjuri Civili fl-ismijiet Saviour Fiteni et vs Louis Mazzitelli et, inghad li jekk f`konvenju jigi dikjarat li qieghed isir hlas akkont bhala kapparra l-Qorti ma tistax ma tinterpretax dan il-hlas unikament hlief bhala kapparra. Fil-kawza fl-ismijiet D and D Developments Limited vs Salvina Bartolo et, deciza fis-7 ta` Ottubru, 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta nghad:"L-artikolu 1359 tal-Kap 16 jittratta dwar weghda ta` bejgh li tkun giet moghtija bil-kapparra u l-effetti legali ta` dan ghall-partijiet. Ghalhekk, il-kelma kapparra ghandha tinghata s-sinifikat li taghtiha l-ligi, u dan billi minn ezami tal-kliem uzat fil-konvenju, ma jirrizultax li l-partijiet uzaw il-kelma f`xi sinifikat differenti minn dak previst mil-ligi."

Sentenza fejn sar riassunt tal-gurisprudenza ricenti dwar il-procedura li ghandha tigi adoperata f`kawzi ta` din ix-xorta hija dik moghtija minn din il-Qorti (PA/GCD) fl-10 ta` Mejju 2011 fil-kawza fl-ismijiet "**Refalo noe vs Borg et**".

Essenzjalment il-kwistjoni hemm kienet jekk l-atturi, biex jiehdu l-beneficcju li d-depozitu jintilef favur taghhom mill-konvenuti, kellhomx jaghmlu kawza sabiex "titwettaq il-weghda" kif irid, u fiz-zmien li jaghti, l-Art. 1357 tal-Kodici Civili. F`dik il-kawza, ma saret l-ebda kawza sabiex titwettaq il-weghda, ossija biex isir il-

bejgh. Kulma sar kienet kawza sabiex il-flus jintilfu favur l-atturi vendituri.

Il-Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta` Frar 2008 fil-kawza **"Pont vs JLJ Construction Company Limited"** fejn kien inghad hekk –

"*L-attrici resqet dan l-appell biex issostni li, ladarba l-effetti tal-konvenju thallew jiskadu, bla ebda naha ma tiehu passi biex izzomm il-konvenju fis-sehh, hi ghandha dritt, f`kull kaz, li tiehu lura l-hlas li ghamlet marbut mal-istess konvenju.*

Din il-qorti hi inklinata li taqbel mat-tezi attrici. Biex parti fuq konvenju zzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, trid izzomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl- artikolu 1357 tal-Kodici Civili …

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittihdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depozitu li jkun ircieva. …

Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l- istess konvenju …

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

dak sottomess mis-socjeta konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar, pero, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa` jgorr l-effetti tieghu trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi …

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 ghall-kanonizzazzjoni ta` dak id-dritt."

Wara li ghamlet riferenza ghal **"<u>Pont vs JLJ Construction Company Limited</u>",** il-Qorti ghamlet ukoll riferenza ghal sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta` Mejju 2010 fil-kawza "**<u>Vella et vs Galea</u>".** Hemm l-attrici kienet il-parti li kienet sejra tixtri u ghalhekk ghamlet il-hlas. U ghamlet kawza sabiex tiehu lura l-flus li kienet hallset.

Fis-sentenza "**<u>Vella et vs Galea</u>"** inghad hekk –

"*Dak li kellu fl-ewwel lok jigi determinat huwa n-natura tal-ammont imholli mill-attur qua kompratur prospettiv mal-konvenuta venditrici (jew man-nutar). Dan l-ammont kien depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh (kif isostni l-attur) jew kien depozitu penitenzjali, ossija kapparra (kif invece sostnut mill-konvenuta) ? Id-differenza bejn dawn iz-zewg tipi ta` depozitu hija wahda fundamentali ghaliex l-obbligi li jixhtu fuq naha u ohra mill-partijiet kontraenti tvarja …*

Fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma

`kapparra`. It-test ingliz tal-artikolu 1359 tal-Kodici Civili juza l-kelma `earnest` ghal ekwivalent tal-kelma Maltija `kapparra`. Biss jekk id-depozitu jissejjah `earnest` jew b`xorta ta` kliem ohra, kemm-il darba l-elementi ta` kapparra, cioè li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami l-kelma `deposit` giet ikkwalifikata bil-kelma `forfeitable` u cioè l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f`konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala `kapparra` u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet joqoghdu jispjegaw fil-konvenju x`kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx …

Isegwi, mela, kif tajjeb gie sottomess mill-appellanta, illi d-depozitu mholli ghand in-nutar kien jikkonsisti f`kapparra u mhux f`depozitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk ghar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bhala wiehed "forfeitable" – u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida …

Trattandosi hawn ta` kapparra, iqum allura punt iehor ta` kontroversja dwar min mill-partijiet ghandu l-obbligu, f`kazi simili, mhux biss li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f`kaz ta` nonottemperanza,li tagixxi wkoll b`azzjoni ad hoc entro t-terminu stipulat fil-ligi fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun bizzejjed ghall-parti, li tkun fl-istess pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b`ittra ufficjali biex tersaq ghall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li l-import ta` ittra ufficjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien ta` xahar, li f`kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b`azzjoni (citazzjoni) ad hoc.

Fl-ewwel tip ta` enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-artikolu 1357 f`sitwazzjoni fejn id-depozitu hu fin-natura tieghu wiehed

penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li `pacta sunt servanda`. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-qorti hi tal-fehma li ghandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftiehmu li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt, wara li tkun giet debitament interpellata, u dan ghal raguni mhux gustifikata, allura m`hemmx il-htiega li tigi intavolata kawza ad hoc sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta se mai ghall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda in mora li tintavola hi l-kawza opportuna fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li ghaliha ma resqitx ghall-att finali u b`hekk tkun tista` tiehu lura d-depozitu li jkun effettwat.”

Din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza “**<u>Refalo noe vs Borg et</u>”** ghamlet taghha l-linja traccjata fis-sentenza ”**<u>Vella et vs Galea</u>**” billi ghamlet din l-osservazzjoni –

“Fil-kaz tallum ukoll il-hlas li sar mill-konvenuti ssejjah mill-partijiet stess forfeitable deposit u, bhal fit-tieni kaz fuq imsemmi, ghandu min-natura ta` kapparra, li hija regolata bl-art. 1359 tal-Kodici Civili.

***1359.** Jekk b`weghda ta` bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista` terga` lura mill-kuntratt, il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm uzu xort`ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kappara …*

Kapparra tinghata biex il-partijiet ikollhom locus poenitentiæ, i.e. zmien biex kull parti “jisghob biha” talli ntrabtet u ghalhekk tkun tista` tinhall, ghalkemm bi hlas.

Ladarba l-parti tkun tista` tinhall, logikament ma tistax tigi mgieghela tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u ghalhekk ma jaghmilx sens li l-parti l-ohra tiftah

kawza taht l-art. 1357 tal-Kodici Civili "sabiex titwettaq il-weghda" …

Ghalhekk, mhux biss ma huwiex mehtieg li l-parti li trid izzomm il-kapparra tiftah kawza "sabiex titwettaq il-weghda", kif iridu l-konvenuti llum, izda huwa wkoll kontrosens legali li tiftah kawza biex titwettaq il-weghda meta l-parti l-ohra ghandha l-fakoltà li tinhall minn dik il-weghda billi titlef l-kapparra li kienet thallset appuntu ghalhekk, biex ikun hemm locus poenitentiæ …

Fil-kaz tal-lum l-atturi ghamlu mhux biss dak li kien mehtieg, billi qieghdu lill-konvenuti in mora b`att gudizzjarju maghmul fiz-zmien li taghti l-ligi, izda wkoll ghamlu aktar milli huwa mehtieg billi fethu l-kawza tal-lum meta, kif sewwa jinghad fis-sentenza ta` Vella et versus Galea et, kien imiss lill-konvenuti li jifthu kawza huma biex juru ghala kellhom raguni tajba biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fiz-zmien li taghti l-ligi …

Il-konvenuti mhux biss ma wrewx li kellhom raguni tajba biex ma jersqux ghall-kuntratt izda wkoll lanqas biss ghamlu mqar tentativ li jaccennaw ghal xi raguni, ghax strahu biss fuq l-interpretazzjoni hazina tal-ligi li taw fit-twegiba mahlufa taghhom."

Din il-Qorti ghadha kif ghamlet rassenja tal-gurisprudenza tal-qrati taghna, u ta` kif din evolviet mal-medda tas-snin. Applikata l-gurisprudenza l-aktar ricenti ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi fil-konvenju de quo, id-depozitu li thallas mill-atturi kien deskritt bhala li jintilef jekk l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni li ma tkunx valida fil-ligi. Kien inoltre kwalifikat bhala danni prelikwidati. Ghalhekk ghandu jitqies kapparra jew *forfeitable deposit* purche` ma ssirx il-prova ta` raguni valida fil-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. L-atturi pprezentaw din il-kawza biex jiehdu lura kull ma hallsu bhala depozitu. Tispetta lilhom il-prova li kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali, u dan ben intiz illi l-konvenuti bhala vendituri ma kellhom ghalfejn min-naha taghhom jiehdu l-ebda

passi biex izommu l-konvenju fis-sehh sabiex izommu l-flus li kienu kisbu minghand l-atturi ladarba hawn si trattava ta` *depozitu li jintilef.*

iii) **Raguni valida fil-ligi**

Sabiex parti jkollha raguni tajba biex ma tersaqx ghal kuntratt finali, irid jirrizulta xi fatt jew cirkostanza li sehh wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx maghruf lil parti meta tkun saret il-weghda tal-bejgh. Inoltre jekk konvenju jkun soggett ghal kundizzjoni li ma tavverrax ruhha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx ghal kuntratt finali.

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Marzu 2002 fil-kawza fl-ismijiet "**Altenhoener et vs Grech noe**" din il-Qorti (PA/DS) osservat illi "*minkejja l-klawsola ta` telfien tad-depozitu mhallas fuq konvenju, tali telf ma jsehhx jekk ikun hemm raguni valida fil-ligi*."

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2002 fil-kawza fl-ismjiet "**Carmelo Cassar Limited vs. Bezzina et**" din il-Qorti (PA/RCP) qalet li "*hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista` ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet*."

(ara wkoll – "**Pleasant et vs Caruana**" - Appell Civili – 7 ta` Lulju 1998 – Kollezz. Vol. LXXXII.II.223)

L-ilment tal-atturi huwa li kemm il-*billboard* fuq sit, kif ukoll il-pjanti tal-konvenju, kienu juru illi l-faccata tal-blokk (li minnu l-post li l-atturi kienu sejrin jixtru jaghmel parti) kienet bla gallariji. U li dak kien l-istat ta` fatt anke fil-mument li sar il-konvenju. Malli l-atturi ntebhu li saret gallarija ezatt fuq il-fond li kienu sejrin jakkwistaw, u li skond l-atturi kienet idallam il-post li kienu sejrin jixtru,

huma ghamlu l-opposizzjoni taghhom mal-*estate agents*, mal-bennej u mal-izviluppatur.

Minn evalwazzjoni tal-provi akkwiziti, irrizulta minghajr l-ebda dubbju illi kemm il-*billboard* li kien hemm fuq is-sit, kif ukoll fil-pjanti originali (qabel saru l-emendi), ma kienx hemm gallariji. Il-posizzjoni tal-konvenuti kienet illi l-gallarija (li saret wara) ma ghandha x` taqsam xejn mal-*maisonette* li kienu ser jakkwistaw l-atturi u li mhux minnu li dik il-gallarija kienet ser taffettwa d-dawl fil-post li kienu sejrin jixtru l-atturi.

L-atturi setghu jistriehu fuq id-dokumentazzjoni ezebita u fuq il-fatt li anke l-pjanta ezebita mal-konvenju ma kenitx indikata gallarija. Il-fatt li l- gallarija zdiedet wara li sar il-konvenju mal-atturi, u tpoggiet propju fuq il-post tal-atturi jimplika li kien hemm bdil fil-kondizzjonijiet tal-konvenju. Ladarba din il-qorti accertat bhala prova illi l-atturi ma kienux accettaw dak il-bdil, ghal din il-qorti dak kien bizzejjed biex jikkostitwixxi raguni valida sabiex ma jsirx il-kuntratt finali.

Da parti taghhom, il-konvenuti kellhom l-oneru li jippruvaw li z-zieda tal-gallarija mqeghda fuq il-post tal-atturi ma kenitx sejra taffettwa l-fond tal-atturi. Dik il-prova (specjalment prova teknika anke jekk ex parte kienet mankanti ghal kollox da parti tal-konvenuti). Il-konvenuti ut sic ittentaw isostnu li ladarba l-atturi ma kinux infurmaw lilhom bl-ilment taghhom, huma ma tpoggewx *in mora* u ghalhekk l-atturi ma setghux jinvokaw fil-konfront taghhom li kien hemm raguni valida ghala rrifjutaw illi jersqu ghall-atti finali. Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti kienu jafu b` dan l-ilment tal-atturi. Infatti kull xhud illi ddepona (bl-eccezzjoni ta` George Gatt u l-konvenuti) ighid illi kien jaf bl-ilment tal-atturi. Ghal din il-Qorti huwa inverosimili ghall-ahhar li l-bennej jew l-estates agents zammew ghalihom taghrif tant importanti bla ma zvelawh almenu lill-izviluppatur li manifestmanet kien qieghed jagixxi fl-interess tal-konvenuti wkoll. Jekk George Gatt, li ghall-

kumpannija li kienet sejra tibbenefika minn terz tan-*net profit* tal-progett, naqas li javza lill-konvenuti li wkoll kienu sejrin idahhlu terz min-*net profit* tal-progett, dik kienet kwistjoni li kellhom jarawha bejniethom flimkien mat-tielet *partner* u mhux jippruvaw jitfghu dell fuq l-agir tal-atturi, li ghal din il-qorti jirrizulta li kien ineccepibbli skond il-fatti u cirkostanzi tal-kaz.

iv) <u>L-ammont dovut</u>

Ladarba rrizulta li l-atturi kellhom raguni valida fil-ligi ghala ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh, ladarba rrizulta li l-atturi mhux biss hallsu lill-atturi s-somma ta` Lm5000 mal-konvenju, izda anke Lm1000 ohra wara li kien iffirmat il-konvenju, u ladarba l-atturi ghandhom jedd jiehdu lura minghand il-konvenuti kull ma hallsuhom in konnessjoni ma` dak il-konvenju, il-konvenuti huma obbligati jhallsu lill-atturi l-ekwivalenti f`Ewro tal-ammont ta` Lm6000, bl-imghax legali kif sejjer jinghad.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet tal-atturi u dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fil-kawza tal-lum, billi taqta` u tiddeciedi hekk –

Tichad l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba.

Tilqa` t-tielet u l-hames talbiet billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` tlettax-il elf disa` mija sitta u sebghin Ewro erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24), ekwivalenti ghal sitt elef liri Maltin (Lm6000), u dan bil-hlas ta` imghax legali b`effett mit-30 ta` Jannar 2008.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba` talba.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------