PROVI KONFLIGGENTI

KAPPARRA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 16
Rikors Guramentat Numru : 496/2007/LSO

Paul Zammit (ID 438484M) u martu Mary Anne Zammit (ID 171366 M)

vs

Jonathan De Maria (ID367569M) u martu Josephine De Maria (ID972M) u Saviour

Casabene (ID 462328M) u martu Violet Casabene (ID 475632M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Paul Zammit (ID 438484M) datat 4 ta’ Mejju 2007 fejn espona: -

Illi permezz ta' ftehim datat 10 ta' Settembru 2004 il-kontendenti, rikorrenti u intimati dahlu fi ftehim sabiex l-intimati ibieghu u jitrasferixxu lir-rikorrenti l-fond numru 88 Triq Tumas Dingli l-Mosta. Dan il-ftehim kien validu sas-17 ta' Ottubru 2005;

Illi bhala parti integrali minn dan il-ftehim, parti mill-prezz tax-xiri kien jinkludi l-valur ta' xoghlijiet li r-rikorrenti kien hadem lill-intimati jew min minnhom konsistenti f’xoghlijiet tal-injam kif ser jirrizulta waqt is-smigh tar-rikors. Illi dawn ix-xoghlijiet li hadem l-esponenti lill-intimati jew minn minnhom jammontaw ghal valur komplessiv ta' erbat elef lira u tlett mitt lira Maltin (Lm4300);

Illi apparti dina s-somma, l-esponenti hallas ukoll lill-intimati fuq il-ftehim hawn fuq imsemmi s-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000);

Illi l-ftehim ta' bejn il-partijiet skada u minghajr ebda raguni valida fil-ligi, l-intimati naqsu milli jersqu ghal att finali ta' bejgh tal-proprjeta` hawn fuq indikata;

Illi minkejja li l-intimati naqsu milli jidhru ghal att ta' bejgh kif kienu obbligaw rwiehom li jaghmlu, huma naqsu milli jirrifondu lill-esponenti rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbatax-il elf lira Maltin u tliet mitt lira (Lm14,300) li kienu thallsu ghalhekk inutilment mir-rikorrenti rapprezentanti sommom ta' flus mghoddija kif inghad hawn fuq f' para 2 u 3 ta' dan ir-rikors guramentat;

Illi apparti s-somma hawn fuq indikata, l-esponenti sofrew ukoll danni enormi konsistenti f'telf ta' qligh mill-bejgh tal-proprjeta` li huma kellhom jixtru minghand l-intimati. Illi dan jinghad ghaliex l-esponenti kien fi hsiebhom li jakkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni ghal skopijiet spekulattivi u kien l-agir tal-konvenuti intimati li bla raguni ta' xejn naqsu milli jidhru ghal att finali ta' trasferiment li tellef lir-rikorrenti minn qligh konsiderevoli.

Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti intimati jew min minnhom ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li x-xoghlijiet ta' injam li hadmu r-rikorrenti lill-intimati jammontaw ghal erbat elef u tliet mitt lira (Lm4300) u dana jekk hemm bzonn anke bil-konferma ta' periti nominandi;

2. Tiddikjara li l-intimati ghalhekk ghandhom jirrifondu lill-esponenti rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbatax-il elf lira Maltin u tliet mitt lira (Lm14,300) liema somma tikkonsisti kemm fil-valur tax-xoghlijiet kif mitlub fl-ewwel talba u kif ukoll is-somma ta' ghaxart elef lira (Lm10,000) imhalsa fil-ftehim datat 10 ta' Settembru 2004 u validu sas-sbatax ta' Ottubru 2005;

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erbatax-il elf u tliet mitt lira Maltin (Lm14,300);

4. Tiddikjara illi r-rikorrenti sofrew danni, liema danni ghandhom jigu likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti, u dana kawza tal-agir tal-intimati meta dawna naqsu li jidhru, bla raguni valida fil-ligi, ghal att finali ta' bejgh tal-proprjeta` 88 Triq Tumas Dingli Mosta u dana kif kienu obbligaw rwiehom li jaghmlu fil-ftehim tal-10 ta' Settembru 2004;

5. Tordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni hekk kif likwidati fir-raba' (4) talba ta' dana r-rikors guramentat.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali u b' hekk l-intimati jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2007.

Rat ir-risposta guramentata ta' Saviour Casabene (ID 462328M) u martu Violet Casabene (ID 475632M) u Jonathan de Maria (ID 367569M) u martu Josephine de Maria Casabene (ID 972M) datata 11 ta' Gunju 2017 (fol 11) fejn Josephine de Maria Casabene (ID 972M), bil-gurament taghha kkonfermat :

1. Illi t-talbiet maghmula fir-rikors guramentat promotur tal-kawza odjerna huma infondati fil-fatt u fi dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u dan ghas-segwenti ragunijiet;

2. Illi primarjament ir-rikors promotur kellu jigi maghmul kemm mill-imsemmi Paul Zammit kif ukoll minn martu Mary Anne Zammit peress illi l-jedd li konjugi jharrek jew jigi imharrek imiss liz-zewg mizzewgin flimkien a tenur tal-artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Illi skont il-ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004 citat mir-rikorrent Paul Zammit, l-istess rikorrent kien, f'ismu proprju u ghan-nom ta' martu Mary Anne Zammit, obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand l-esponenti *in solidum* bejniethom il-fond numru tmienja u tmenin (88), Triq Tumas Dingli, Mosta, u dana taht dawk il-kundizzjonijiet hemm pattwiti;

4. Illi skont l-imsemmi ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004, ir-rikorrent Paul Zammit, kellu japplika immedjatament mal-awtoritajiet kompetenti (il-Malta

Environment and Planning Authority - MEPA) ghall-permess biex il-fond hernrn imsemmi jitwaqqa’ u minfloku jinbenna *basement/semi-basement* u tliet sulari. Il-klawzola li kienet tirregola dan il-patt specifiku kienet tibqa' valida sa zmien tliet xhur dekorribbli mid-data ta' l-istess konvenju, cioe` mill-10 ta' Settembru 2004, u ghalhekk iz-zmien moghti kien jaghlaq fl-10 ta' Dicembru 2004;

5. Illi ghalhekk, la l-imsemmija Paul Zammit u martu Mary Anne Zammit ma applikawx ghall-permessi fuq imsemmija fiz-zmien pattwit u allura huma tilfu mid-dritt li jezigu li jinhargu dawn il-permessi ghaz-zvilupp tal-fond *de quo* bhala kundizzjoni ghall-att definittiv;

6. Illi minghajr pregudizzju, jinghad li skont ma jidher mill-anness dokument "A" li gie ottjenut minn fuq il-*website* tal-MEPA l-istess Paul Zammit pprezenta (o.b.o. Paul Target Limited) applikazzjoni lill-MEPA ghar-rigward ta' l-izvilupp tal-fond 88, Triq Tumas Dingli, Mosta u dana minghajr ma kkonsulta mal-esponenti jew ma’ min minnhom. Jirrizulta mill-istess dokument "A" li l-*case officer* tal-MEPA eventwalment irrakkomanda li din l-applikazzjoni tigi rigettata senjatement peress illi *"the design of the proposal is unacceptable in that it lacks coordination, contains a variety of disparate styles and fails to respect or reflect the local context. It is therefore incompatible with the principles of good urban design and with the characteristics of the area, as it is unlikely to maintain the visual integrity of the area in which it is to be located....*". Jinghad ghal kull *buon fini* wkoll illi sussegwentement, fuq talba tal-esponenti

maghmula lill-MEPA inhargu l-permessi ghall-izvilupp tal-istess immobbli fis-sens illi titwaqqa’ u minflok jinbnew il-*basement/semi-basement garages* u erba' (4) sulari sovrastanti - *vide* l-anness Dok. "B";

7. Illi skont il-ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004, il-prezz miftiehem ghall-fond *de quo* kien dak ta' mija u sitta u tletin elf u tliet mitt liri Maltin (Lm136,300), liema somma kellha tithallas hekk kif gej:

a. Hamest elef Liri Maltin (Lm5000) bi tpartit ta' xoghol gja miftiehem bejn il-partijiet. Dan ix-xoghol kien jikkonsisti fil-manufattura u twahhil ta' gallerija tradizzjonali Maltija u tnejn u ghoxrin (22) apertura, liema xoghol kellu jigi mmanufatturat mill-istess Paul Zammit li huwa mastrudaxxa u bhala tali kellu jimmanufattura l-istess xoghol u jinstallah f’ zewg proprjetajiet li l-esponenti kienu ghadhom kemm akkwistaw;

b. Elf u tliet mitt Liri Maltin (Lm1,300) li kienu diga' thallsu bi tpartit ta' xoghol. Din is-somma kienet tirrapprezenta l-bilanc ta' prezz ta' xoghol gja mmanifatturat mir-rikorrent u kkunsinjat lill-kumpanija Dancentre Limited - kumpanija li l-esponenti Josephine de Maria Casabene hija direttrici taghha u liema kreditu kien ikkawtelat b'sensiela ta' kambjalijiet. Jigi pprecizat illi skont ma jidher mill-konvenju, u cioe` li huwa riflessjoni tar-rieda tal-partijiet, din is-somma kienet qed tigi imputata bhala "*deposit* akkont tal-prezz" ghar-rigward tal-bejgh tal-immobli precitat;

c. Ghaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) li thallsu minn Paul Zammit *proprio et nomine* waqt l-iffirmar tal-ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004 liema somma thallset bhala "*deposit* ulterjuri akkont tal-prezz";

d. Hamsa u tletin elf Liri Maltin (Lm35,000) li kellhom jithallsu fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u hamsa (2005), liema somma kellha tithallas bhala parti mill-bilanc tal-prezz u liema somma baqghet qatt ma giet imhallsa mill-istess Paul Zammit *proprio et nomine* ghalkemm kemm huwa kif ukoll martu Mary Anne Zammit kienu gew debitament interpellati sabiex jaddivjenu ghal dan il-pagament permezz ta' ittra ufficjali numru 522/05 datata s-17 ta' Frar 2005 (Dok. "C");

e. Hamsa u tmenin elf Liri Maltin (Lm85,000) li kellhom jithallsu fis-sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hamsa (2005), liema somma kienet il-bilanc rimanenti tal-prezz u kellha tithallas fil-gurnata ta' l-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni, u cioe` fil-gurnata meta kellu suppost jigi ppubblikat l-att nutarili tat-trasferiment tal-proprjeta' *de quo,*

8. Illi *a tenur* tal-artikolu hamsa (5) tal-Kodici tal-Kummerc kull operazzjoni dipendenti jew li ghandha x'taqsam ma' ix-xiri u l-bejgh mill-gdid ta' immobbli, meta jsiru bi spekulazzjoni kummercjali, u l-intraprizi tal-bini huwa att ta' kummerc;

9. Illi peress illi jirrizulta kemm mill-ftehin ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004, kemm mill-

applikazzjoni li l-istess Paul Zammitipprezenta lil MEPA u kemm mir-rikors promotur tal-kawza odjerna li l-akkwist prospettiv ta' Paul Zammit *proprio et nomine a tenur* ta' l-imsemmi konvenju kien ghal ghanijiet spekkulattivi allura gie li kull azzjoni li ghamlu l-konjugi Paul u Mary Anne Zammit fir-rigward, inkluz l-iffirmar tal-imsemmi konvenju huwa att ta' kummerc;

10. Illi skont l-artikolu tlieta (3) ta' l-istess Kodici tal-Kummerc, f' affarijiet ta' kummerc, tghodd il-ligi tal-kummerc, izda, fejn din il-ligi ma tiddisponix, ighodd l-uzu tal-kummerc, u, fin-nuqqas ta' dan l-uzu, tghodd il-ligi civili;

11. Illi ghalhekk in-negozju in kwistjoni li sar permezz tal-konvenju precitat gie li qieghed irregolat permezz tal-provvedimenti legali *a tenur* tal-imsemmi artikolu 3 tal-Kodici Civili;

12. Illi skont l-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc, fil-kuntratti kummercjali, il-kondizzjoni rizoluttiva tacita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt *ipso jure,* u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-*mora*;

13. Illi ghalhekk malli r-rikorrent Paul Zammit u martu Mary Anne Zammit ma hallsux il-precitata somma ta' Lm35,000 lill-esponenti fit-28 ta' Frar 2005 allura il-ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004 gie tterminat permezz tal-precitata kondizzjoni rizoluttiva tacita u dana

htija unikament tal-imsemmija Paul Zammit u martu Mary Anne Zammit;

14. Illi dan inghad, dwar it-talbiet maghmula fir-rikors promotur l-esponenti jeccepixxu hekk kif gej:

a. dwar is-somma ta' erbat elef u tliet mitt Liri Maltin (Lm4,300), primarjament din is-somma hija preskritta *a tenur* ta' l**-artikolu 2148 tal-Kodici Civili** u f' kwalunkwe kaz dejjem ghandu jigi ppruvat li dan l-ammont huwa fil-fatt dovut bhala korrispettiv ghal xi haga pattwita;

b. sussidarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li r-rikorrent qed jallega li l-imsemmija somma (jew parti minnha) hija l-prezz tax-xoghol li huwa ghamel (bhala parti mill-valur komplessiv tal-hamest elef Liri Maltin (Lm5000) ta' xoghol li kellu jsir bi tpartit. Jinghad illi minn total ta' tnejn u ghoxrin (22) apertura u gallarija tradizzjonali Maltija wahda (li kellhom jigu kkunsinjati u imwahhlin sal-Milied tas-sena 2004) inhadmu mill-istess Paul Zammit biss sitt (6) itwieqi li gew ikkunsenjati ftit qabel it-28 ta' Frar 2005 u dawn lanqas ma gew imwahhlin kollha minnu. Di fatti l-esponenti kellhom iqabbdu haddiema ohrajn sabiex jkomplu jwahhlu dan ix-xoghol, ghalhekk ma huwa dovut l-ebda hlas ghal dawn il-bicciet *stante* li l-appalt ma giex ezegwit kif pattwit u b'hekk l-esponenti ma setghux jivverifikaw ix-xoghol kollu (*stante* li qatt ma gie kollu kkonsenjat), u dan *a tenur* ta' l-**artikolu 1637(1) tal**-Kodici Civil;

c. dwar is-somma ta' Lm10,000 li kienu tahlsu minn Paul Zammit *proprio et nomine* fl-10 ta' Settembru 2004 jigi eccepit bir-rispett illi minhabba li l-ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004 inhall *ipso jure* skont l-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc, u dan unikament tort ta' Paul Zammit u martu Mary Anne Zammit allura din is-somma giet li ntilfet a favur tal-esponenti *in solidum* skont ma hi l-uzanza, il-prattika u n-norma fin-negozju tal-bejgh u xiri ta' immobbli, u dana anke peress illi dan kien l-intenzjoni cara u inekwivoka tal-partijiet (li trid tigi implimentata skont l-**artikolu 1003 tal-Kodici Civili** f' kaz li dina l-Onorabbli jidhrilha li l-kelma "*deposit"* kif uzata tista' ma tiddisku ghalhekk dan il-hlas gie specifikatament deskritt bhala "deposit" u mhux bhala semplici hlas akkont minn Nutar Carmel Gafa li fil-fatt abbozza l-istess konvenju fil-prezenza ta' Paul Zammit, missieru u l-esponenti kollha - ghalhekk din is-somma ma hijiex dovuta lanqas, kemm peress illi huwa uzanza tal-kummerc li "deposit" jintilef mill-kompratur a favur tal-bejjiegh f'kaz li l-istess kompraturi ma jonorawx l-obbligi li huma jkunu assumew kif ukoll, minghajr pregudizzju ghall-premess, peress illi skont l-**artikolu 1359 tal-Kodici Civili**, l-imsemmija Paul u Mary Anne konjugi Zammit gew li tilfu kull ammont li huma taw bhala kapparra meta huma regghu lura mill-kuntratt billi ma vversawx il-hlas akkont ta' Lm35,000 dovut fit-28 ta' Frar 2005 u, minghajr pregudizzju ghall-premess, f' kwalunkwe kaz, jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx li l-kelma "deposit" kif uzat fil-konvenju ma hijiex cara bizzejjed fit-tifsira taghha skont l-uzanza, il-prattika u n-norma fin-negozju tal-bejgh u xiri ta' immobbli sabiex tikkonferma li l-

imsemmija somma ta' flus ta' Lm10,000 ntilfet mill-imsemmija Paul u Mary Anne konjugi Zammit a favur tal-esponenti allura, bir-rispett kollu dina l-Onorabbli Qorti ghandha tapplika **l-artikolu 1003 tal-Kodici Civili** *stante* li tali telfa bhala danni pre-likwidati kienet l-intenzjoni cara u inekwivoka tal-partijiet;

d. f'kaz li ir-rikorrent qed jallega li l-imsemmija somma ta' Lm4,300 tikkomprendi fiha s-somma ta' elf u tliet mitt Liri Maltin (Lm1,300) li kienu diga' thallsu bi tpartit ta' xoghol (liema somma kienet tirraprezenta l-bilanc ta' prezz ta' xoghol gja mmanifatturat mir-rikorrent u kkunsinjat lill-kumpanija Dancentre Limited - kumpanija li l-esponenti Josephine de Maria Casabene hija direttrici taghha u liema kreditu kien ikkawtelat b'sensiela ta' kambjalijiet) jigi eccepit bir-rispett illi minhabba li l-ftehim ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru 2004 inhall *ipso jure* skont l-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc, u dan unikament ta' Paul Zammit u martu Mary Anne Zammit allura din is-somma originarjament imputata bhala "deposit" akkont tal-prezz tal-proprjeta' immobbli in kwistjoni wkoll giet li ntilfet a favur tal-esponenti skont ma hi l-uzanza, il-prattika u n-norma fin-negozju tal-bejgh u xiri ta' immobbli, u dana senjatament peress illi din kienet l-intensjoni cara u inekwivoka tal-partijiet, u ghalhekk dan il-hlas gie deskritt bhala "deposit" u mhux bhala semplici hlas akkont minn Nutar Carmel Gafa li fil-fatt *abbozza* l-istess konvenju fil-prezenza ta' Paul *Zammit,* missieru u l-esponenti kollha - ghalhekk din is-somma ma hijiex dovuta lanqas, kemm peress illi hija uzanza tal-kummerc li "deposit" jintilef mill-

kompratur a favur tal-bejjiegh f' kaz li l-istess kompraturi ma jonorawx l-obbligi li huma jkunu assumew kif ukoll, minghajr pregudizzju ghall-premess, peress illi skont l-**artikolu 1359 tal-Kodici Civili**, l-imsemmija Paul u Mary Anne konjugi Zammit gew li tilfu kull ammont li huma taw bhala kapparra meta huma regghu lura mill-kuntratt billi ma versawx il-hlas akkont ta' Lm35,000 dovut fit-28 ta' Frar 2005 u, minghajr pregudizzju ghall-premess, f' kwalunkwe kaz, jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx li l-kelma "deposit" kif uzat fil-konvenju ma hijiex cara bizzejjed fit-tifsira taghha skont l-uzanza, il-prattika u n-norma fin-negozju tal-bejgh u xiri ta' immobbli sabiex tikkonferma li l-imsemmija somma ta' flus ta' Lm10,000 ntilfet mill-imsemmija Paul u Mary Anne konjugi Zammit a favur tal-esponenti allura, bir-rispett kollu dina l-Onorabbli Qorti ghandha tapplika l-artikolu 1003 tal-Kodici Civili *stante* li tali telfa bhala danni pre-likwidati kienet l-intenzjoni cara u inekwivoka tal-partijiet;

e. dwar id-danni li qed jintalbu li jigi ddikjarat minn dina l-Onorabbli Qorti li gew sofferti u li qed jigi mitlub li ghandhom jigu llikwidati, jigi eccipit bir-rispett:

i. primarjament illi ma gew ikkagunati l-ebda danni u sussidarjament illi l-ftehin ossia konvenju datat l-10 ta' Settembru, 2004 inhall *ipso jure* skont l-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc, u dan unikament tort ta' Paul Zammit u martu Mary Anne Zammit, allura dawn ta' l-ahhar gew li ma jistghux issa jitolbu ghall-intervent ta' dina l-Onorabbli Qorti - proprju ghax kien tort ta' l-istess Paul u Mary Anne

Zammit hekk huma soffrew xi danni. Dan inghad jekk fil-fatt l-istess Paul u Mary Anne Zammit soffrew xi danni dawn jridu jigu llikwidati;

ii. sussidarjament u minghajr ebda pregudizzju, la Paul u Mary Anne Zammit ma pprezentaw l-ebda kawza *a tenur* tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili wara li bl-ittra ufficjali taghhom spedit *a tenur* ta' l-istess artikolu huma interpellaw biss lil Violet Casabene, Josephine de Maria Casabene u lil Jonathan de Maria sabiex jidhru fuq att pubbliku ghat-trasferiment tal-fond *de quo,* allura jigi li huma stess kienu il-kagun ta' kwalunkwe danni illi huma setghu sofrew minhabba il-fatt li huma ma akkwistawx il-fond *de quo;* u

iii. sussidarjament u minghajr ebda pregudizzju, l-allegati danni ghandhom jigu pprovati.

15. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta.

Rat is-sorroga datata 13 ta’ Frar 2014 (fol 113a) fejn il-kawza giet assenjata biex tinstema’ quddien din il-Qorti kif hekk illum presjeduta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali ta' Jonahtan de Maria et datata 14 ta' Gunju 2013 a fol 219 tal-proccess.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-21 ta' Gunju 2016 meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet – Dr Edward Gatt u Dr Jonathan de Maria, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 20146 fid- 9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu rifuzjoni tal-ammont ta' Lm10,000 li hallsu lill-intimati bhala depozitu akkont tal-prezz ta' xiri ta' fond fuq konvenju datat 10 ta' Settembru 2004. Apparti din is-somma l-atturi qed jitolbu wkoll ir-rifuzjoni ta' xoghlijiet ta' injam li hadem ir-rikorrent, *stante* li fl-istess ftehim, parti mill-prezz tax-xiri kien jinkludi l-valur tax-xoghlijiet li kellhom isiru da parti tar-rikorrent. Inoltre, l-atturi talbu danni li ghandhom jigu likwidati minn din il-Qorti.

L-intimati opponew billi sostnew li skont il-konvenju datat 10 ta' Settembru 2004, ir-rikorrent Paul Zammit obbliga ruhu li jakkwista l-imsemmi fond skont il-kondizzjonijiet imnizzla, billi kellu japplika mal-awtorita` kompetenti, ghall-permess biex il-fond jitwaqqa' u jinbena mill-gdid. Izda l-

intimati sostnew li din l-applikazzjoni ma saritx da parti tal-attur, ghalhekk gie eccepit li ladarba ma saritx din il-kondizzjoni rizoluttiva tacita *ai termini* tal-**artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc**, u tal-**artikolu 1068 tal-Kodici Civili**, il-konvenju jinhall *ipso jure*. Illi gie eccepit ukoll, li dwar is-somma mitluba, Lm4,300, rapprezentanti xoghlijiet ta' injam, din hija preskritta *a tenur* tal-**artikolu 2148 tal-Kodici Civili.** Referibbilment ghas-somma ta' Lm10,000 mhallsa fuq il-konvenju, gie eccepit li ladarba l-ftehim inhall *ipso jure*, ghax l-atturi ma onorawx l-obbligi taghhom skont il-kondizzjoni rizoluttiva mnizzla fil-kuntratt, dan l-ammont m'ghandux jigi rifuz. Fir-rigward tad-danni mitluba, gie eccepit, li ma kien hemm ebda danni kagunati, anzi l-atturi ma pprocedewx b'kaz skont l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili wara li baghtu l-ittra ufficjali, u kif ukoll, li tali danni ghandhom jigu ppruvati.

Il-**fatti** rilevanti fil-qosor huma s-segwenti. Illi mhux ikkontestat li l-partijiet iffirmaw konvenju datat 10 ta' Settembru 2004. Huwa wkoll pacifiku li, in segwitu, l-kuntratt finali tal-bejgh ma sarx. Illi jirrizulta li l-intimati baghtu ittra ufficjali datata 17 ta' Frar 2005 biex jinterpellaw lill-atturi jhallsu l-kumplament tas-somma ossia, l-ammont ta' Lm35,000 *a tenur* tal-istess konvenju, liema ittra hija esebita bhala Dok C (fol 24). Jirrizulta li l-atturi baghtu ittra ufficjali datata 13 ta' Ottubru 2005 Dok M1 (fol 86), biex l-intimati jaddivjenu ghall-kuntratt finali. Izda, din l-ittra gudizjarja ma gietx segwita b'att ta' citazzjoni.

Provi:

Paul Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 31-37) fejn qal li kien sar jaf lill-intimati l-ewwel peress li kien ghamel xoghol ta' injam fid-*dance studio* l-Belt fl-ammont ta' Lm1,300 u wara li beda jitlobhom il-pagamenti, qalulu li kellhom dar fil-Mosta ghall-bejgh. Semma li l-intimati kienu qabbduh jaghmel ukoll xoghol ta' apperturi f'fond li kellhom gewwa l-Belt, u x-xoghol li ghamel hemm kien jammonta ghal Lm3,000. Spjega li hu ried jixtri d-dar taghhom fil-Mosta, u ghalhekk sar konvenju ghand in-Nutar Gafa`. L-iskop tieghu kien biex iwaqqaghha u jerga' jaghmel binja ohra, izda qal li l-permess ghal dan ma harigx, madankollu hu xorta ried jakkwista l-imsemmi fond. Qal li ma kienx hemm problema ta' flus peress li s-*sanction letter* mill-Bank diga kienet harget. Qal li meta ntalab l-ammont ta' depozitu ulterjuri ta' Lm35,000, hu ma hallasx dan l-ammont ghax beza' li ma jigux rifuzi lura, jekk il-permess ma johrogx, u sussegwentement sar jaf li l-intimati kienu bieghu l-fond fil-Mosta lil terzi. Hu, ulterjorment esebixxa Dok M1, kopja tal-ittra ufficjali li ntbaghtet lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt, u Dok M2, kopja tas-*sanction letter* tal-Bank.

Dr. Jonathan de Maria xehed (fol 50-53) (fol 204-205)[1] u qal li l-attur kien tqabbad jaghmel xoghol ghall-iskola taz-zfin, u kien baqa' xi pendenzi, qabel li kien fadal Lm1,300, u dwar xoghol ta' aperturi f'post il-Belt, qal li ma jafx ezatt dwar dan, u ma jafx jekk dawn l-ammonti kienux attribwiti

[1] Seduta tal-20 ta' Mejju 2009, u seduta tal-21 ta' Mejju 2015.

ghad-depozitu jew parti mill-prezz. Hu kkonferma li mal-konvenju thallas l-ammont ta' Lm10,000 bhala depozitu. Qal li ma jaqbilx li l-bejgh lil terzi sar meta t-terminu tal-konvenju kien ghadu ghaddej. Qal li kien hemm klawsola mnizzla fil-konvenju li kellha ssir applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar, minn Paul Zammit fi zmien stipulat.

Spjega ulterjorment, li dak iz-zmien tal-kwistjoni, kwart indiviz tal-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil Josephine Casabene u lilu, u tliet kwarti indivizi lill-genituri ta' Josephine, illum mejtin, u meta thallas dan id-depozitu ta' Lm10,000 minn Paul Zammit id-depozitu mar ghand Violet Casabene, llum defunta li kienet omm Josephine Casabene.

Joseph Formosa xehed (fol 85A – 85B)[2] qal li kien *Chief Officer* inkarigat minn self ta' proprjeta` fil-Bank, ikkonferma li kienet harget *sanction letter* da parti tal-Bank fil-konfront tas-Sur Zammit. Qal li s-Sur Zammit kien jattendi izda l-vendituri le, u ghalhekk il-kuntratt finali ma sarx.

Oliver Magro, ufficjal rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar, xehed (fol 116-117) (170-171)[3] u qal li esebixxa **Dok OM1** applikazzjoni li saret minn Paul Zammit, fit-12 ta' Jannar 2005, izda dan hu *outline permit* u mhux *full development permit*. Esebixxa **Dok OM2**, f'isem Josephine de Maria Casabene, li wkoll kienet *outline development permit*, u **Dok OM3** f'isem Saviour

[2] Seduta tal-5 ta' Dicembru 2011
[3] Seduta tal-15 ta' Mejju 2014, u seduta tal-4 ta' Lulju 2014

Camilleri *on behalf of* TP Bugeja Construction Works Limitedipprezentata fit-2 ta' Settembru 2005, li giet approvata fit-13 ta' Marzu 2006. Dwar OM1 qal li kienu ntalbu xi pjanti f'Mejju 2005, liema pjanti gew sottomessi, mbghad hemm il-*case officer report*.

Josephine Casabene xehdet (fol 210-212)[4] u qalet li d-dar in kwistjoni kienet tliet kwarti indivizi tal-genituri taghha u kwart indiviz taghha u ta' Jonathan de Maria. Qalet li kienet qabbdet lill-attur jaghmel xoghol ta' injam, *stante* li parti mill-prezz kellu jkun xoghlijiet, izda minn aperturi li kellhom isiru f'dar il-Belt, hafna minnhom baqghu ma sarux. Semmiet li l-konvenju kien li kellhom jithallsu Lm10,000 fuq il-konvenju, parti ohra, f'nofs il-konvenju u fl-ahhar mal-kuntratt, u ghalhekk kienu nterpellawh biex ihallas it-tieni ammont ta' depozitu permezz ta' ittra ufficjali esebita (fol24), izda hu kien irrifjuta li jhallas dan it-tieni ammont ta' Lm35,000 *stante* li qal x'aktarx ma kienx ser jinhariglu l-permess. Spjegat li eventwalment il-permess inhareg izda f'isem haddiehor, u l-Perit ta' meta nhareg il-permess kien il-perit Norbert Gatt.

It-Tieni Eccezzjoni Sollevata

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-intimati, li r-rikors promotur kellu jkun maghmul minn Paul Zammit u Mary Anne Zammit, jigi sottolineat li r-rikors odjern fl-okkju tieghu jidher li hu ntavolat mill-konjugi Zammit. Ghalhekk din l-

[4] Seduta tas-6 ta' Ottubru 2015

eccezzjoni hija sorvolata u din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri.

Fattispecie tal-kaz in ezami:

L-atturi jikkontendu li hallsu depozitu ta’ Lm10,000 akkont tal-prezz, kif ukoll ghamlu xoghlijiet ta’ injam fl-ammont ta’ Lm4,300 lill-intimati, peress li dan kien parti integrali mill-konvenju ffirmat bejniethom. Da parti taghhom, l-intimati sostnew li l-atturi naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet imnizzla f’dan il-konvenju, fosthom, li ma pprezentawx l-applikazzjoni mal-awtorita` kompetenti, ossia l-MEPA, hekk kif kien hemm stiplat f’dan l-imsemmi konvenju. *Di piu`,* gie sostnut, li ma sarux ix-xoghlijiet tal-injam kif miftiehem, u li ma thallasx l-ammont ta’ Lm35,000 dovuti skont l-istess konvenju. Rigward l-ammont ta' Lm10,000 l-intimati jikkontendu li l-attur tilef il-jedd ghar-rifuzjoni ta' din is-somma ghal diversi ragunijiet esposti fir-risposta guramentata taghhom.

Illi l-punt tat-tluq fl-ezami ta' din il-Qorti ghandu jkun l-iskrittura ta' ftehim milhuq bejn il-kontendenti. Ghalhekk, din il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-konvenju datat 10 ta’ Settembru 2004, li huwa l-pern ta' din il-vertenza, mhuwiex esebit fil-kaz odjern. Illi f’sitwazzjoni bhal din, din il-Qorti tinsab evidentement rinfaccata b’nuqqas ta’ prova soddisfacenti fil-kaz in kwistjoni.

Illi kif sewwa rilevat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati, din il-Qorti, kif diversament presjeduta, kienet permezz ta’

digriet datat 15 ta' Mejju 2007, ordnat li jigu esebiti d-dokumenti kollha li ghadhom mhumiex fl-atti, u f'kaz li dawn id-dokumenti ma jistghux jingiebu f'dan l-istadju, ghax qeghdin f'idejn terzi, ighidu liema huma dawn id-dokuementi u f'idejn min qeghdin (fol 6). Ikkunsidrat li r-rikorrenti ma ottemperawx ruhhom, ma' dan id-digriet, fis-sens li l-imsemmi konvenju, minn fejn tirrisali l-vertenza odjerna, baqa' ma giex esebit. Jigi osservat, li lanqas ma gie prodott in-Nutar ikkoncernat biex jixhed jew, jesebixxi l-konvenju in kwistjoni.

In vista tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa r-rizultanzi tal-provi, hekk kif jirrizultaw mill-process. F'dan il-kuntest, relevanti hafna huwa dak li ntqal fil-kaz **Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**, P.A. (JRM) deciza fis-26 ta' Settembru 2013, inghad hekk:

"*Illi l-Qorti tqis li ghalkemm il-grad ta' prova fil-procediment civili mhuwiex wiehed tassattiv daqs dak mistenni fil-procediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'sahhithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-procediment civili ma tistax tkun semplici suppozizzjoni, suspett jew kongettura, imma prova li tikkonvinci lil min irid jaghmel gudizzju*."

F'dan l-istess kaz, kompla jinghad:

"*Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti*

*mharrka (ara App. Inf. – JSP – 12 ta' Jannar 2001**, Hans J. Link et vs Raymond Mercieca**). Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm 'il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, il-Qorti tista' taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha (ara - App. Inf. PS - 7.5.2010 – **Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil**).*

*Illi huwa ghalhekk, li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (ara l-**Art. 562 tal-Kap 12**) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (**Art. 559 tal-Kap 12**).*

Hawnhekk ta' min isemmi wkoll dak ribadit fil-kaz **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi**, deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fit-12 ta' April 2007;

i*) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-prova timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova tal-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn kontendenti sija fuq fattur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probation), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (reus in excipiendo fit actor) (Vol.XLVI.i.5).*

ii) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista' joxxilla minn parti ghall-ohra ghax kif jinghad, jista' jkun gie stabbilit fatt li juri li prima facie t-tezi tal-attur hija sostenuta - (Ara Vol. XXXVII.i.577).

iii) Il-gudikant adit mill-mertu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probate, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet, jigifieri minn dawn ic-cirkostanzi ta' fatti dedotti abbazi tad-domanda jew ta' inverzjoni tal-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi li d-dixxiplina tal-piz tal-prova ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timpani fuq il-gudikant l-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;

iv) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. (ara wkoll **Dr. Ian Vella Galea noe. Vs Alistair Tulloch Robert Clifford**, P.A. (JZM) deciza fis-26 ta' Mejju 2016).

Hekk ukoll fil-kaz **Martin Cassano vs Alessandro Cassano** P.A. (JZM) deciza fl-14 ta' Lulju 2016, intqal li:

"Il-gudikant fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, u meta dawn jinducu fih dik ic-certezza

morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibiltajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hija bazata fuq il-preponderanza tal-probabbiltajiet." (Ara wkoll **Zammit vs Petrococchino** Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) deciza fil-25 ta' Frar 1952, u **Vassallo vs Pace**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu 1986.

Applikati dawn il-principji ghall-provi probatorji fil-kaz taht ezami, jigi sottolinejat li l-prova ewlenija, ossia, l-iskrittura tal-konvenju hija nieqsa minn dawn il-provi. Ghalhekk, dak sostnut, mill-atturi, li lmentaw mill-fatt li l-intimati ma resqux ghall-kuntratt finali, m'ghandux bazi legali, *stante* li din il-Qorti ma tistax taghmel l-indagini necessarja mill-iskrittura tal-promessa tal-bejgh.

Dwar dak pretiz mill-atturi, u cjoe`, r-rifuzjoni tal-Lm10,000 mhallsin bhala depozitu akkont tal-prezz, gie ammess mill-kontro-parti mill-PL Jonathan De Maria nnifsu, li dan l-ammont kien thallas mill-atturi (fol 51).

L-**artikolu 1357(2) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta ighid li:

"l-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni

sabiex titwettaq il-weghda ma tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

"*F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk, il-kompratur jista' jilob lura minghand il-venditur, id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.*" (Ara sentenzi A. **Ciantar vs A. Vella** – LXXII pII p828; **L.Abela vs T. Spiteri** – Vol LXXIII pII p403; **J.Cassar vs Farrugia** – LXXVII pII p316).

Illi kif intqal fis-sentenza "**Carmelo Sciberras et vs Nazzareno Muscat et**" (deciza fl-20 ta' Ottubru 1999, Cit Nru 2485/97/RCP) *"dan ifisser li l-ammont li thallas mill-atturi lill-konvenuti bhala depozitu u 'akkont tal-prezz' ghandu jigi mhallas lura mill-konvenuti lill-atturi, u dan anke peress li la darba dan thallas bhala akkont tal-prezz, u l-bejgh bejn il-partijiet ma sarx, allura huwa ovvju li ma hemm ebda prezz x'jithallas"*. "**Victor Cini vs Andrew Agius**" – AC 9 ta' Marzu 1998 - Vol VLXXII.II.464; "**Aldo**

Ciantar vs Alfred Vella" – P.A. GMB 18 ta' Novembru, 1998 – Vol VLXXII.IV.828).

Ghalhekk, bhala principju, l-ammont depozitat jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partjiet ma jsirx. (Appell Kummercjali **V. Cini vs A.Agius et**, fuq citat).

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-attur hallas l-ammont ta' Lm10,000 bhala depozitu mal-konvenju, u l-intimat Dr. Jonathan de Maria ammetta li rcieva dan l-ammont permezz tal-konvenju li sar bejniethom. Illi l-atturi sostnew li riedu jersqu ghall-kuntratt finali, tant li nterpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt, b'ittra ufficjali, Dok M1 (fol 86). Da parti taghhom l-intimati kkontendew li peress li l-atturi ma osservawx il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju, din kienet proprju ir-raguni ghaliex ma ressqux ghall-kuntratt finali, u l-proprjeta` sussegwentement inbieghet lil terzi. Illi diga gie stabbilit li l-prova principali hija karenti, billi l-konvenju mhuwiex esebit. Madankollu, fl-ammissjoni tal-intimati li dawn l-Lm10,000 thallsu bhala depozitu mal-konvenju, jimplika li dawn thallsu bhala depozitu akkont tal-prezz u mhux *forfeitable deposit.*

Dwar il-*kapparra*, l-**artikolu 1359 tal-Kodici Civili** jiddisponi li *"Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar*

dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra." Tali artikolu jiddisponi dwar "*l-uniku xorta ta' kapparra prevista mil-ligi taghna, fejn kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-konvenzjoni billi titlef il-kapparra jew tisborsja d-doppju skont il-kaz*" ("**Carmelo Cassar noe vs Leo Camilleri**" – A.C. 6 ta' Gunju 1986 – Vol LXX.II.326; "**Cecilia Galea Pace vs Thomas P Dimech noe**" – 11 ta' Ottubru 1989 – Vol VLXXIII.II.379).

Illi ghandu jigi ppruvat li jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfien tad-depozitu, u cjoe` l-inadempjenza tal-kumpraturi minghajr gusta kawza. Din ukoll tippresupponi d-disponibilita` tal-parti li qed tirrivendika z-zamma tad-depozitu 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 wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skont il-kaz, biex taghmel dan.

Illi fis-sentenza **Etienne Borg Cardone et vs Davinia Leasing Company limited** (AI (CA) deciz fiz-7 ta' Mejju 1998 – LXXXII.ii.89) li sostniet:

"….effettivament dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta' l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta' din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'rizultat li mbaghad ikollu d-dritt ghar-rifuzjoni ta' elf lira li kienet thallset, kif inghad (forfeitable deposit). Dan hu kif inghad il-ftehim fis-semplicita` tieghu."

Illi l-intimat Joanthan de Maria ammetta fix-xhieda tieghu li Paul Zammit kien ghaddielhom l-ammont ta' Lm10,000 mal-konvenju (fol 51). Da parti taghha l-intimata Josephine Casabene, wkoll ikkonfermat fix-xhieda taghha u qalet: "*Hu tana deposit ta' ghaxart elef".* (fol 210).

Illi ghahekk, *in vista* tas-suespost, u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, l-ammont ta' Lm10,000 ghandu jigi rifuz lura lill-atturi.

Fir-rigward tal-ammont l-iehor pretiz mill-attur, u cjoe` l-ammont ta' (Lm4,300) rapprezentanti xoghol ta' injam li kellu jsir mill-attur hekk kif stipulat fl-istess ftehim, ikkonsidrat li dwar dan il-partijiet taw verzjonijiet differenti. Illi l-attur sostna li hu wettaq dawn ix-xoghlijiet u qed jippretendi li jithallas dan l-ammont rapprezentanti x-xoghol li sar. Min-naha l-ohra, l-intimati, sostnew, li mill-aperturi li kellhom isiru, saru biss sitt itwieqi li lanqas twahhlu kollha, u x-xoghol li kellu jsir ma sarx. Illi f'din il-kwistjoni, il-kunflitt tal-provi huwa manifestament car. Ikkunsidrat li l-attur ma ghamel xejn biex jipprova li saru x-xoghlijiet, ma ppruduciex xhieda biex jixhdu dwar xoghlijiet esegwiti, u lanqas, ma pproduca ebda forma ta' prova ohra in sostenn ghal din il-pretensjoni tieghu. M'hemmx qbil lanqas fix-xhieda, dwar iz-zmien meta l-bejgh tal-fond *de quo* sar lil terzi, izda f'dan l-istadju, it-terminu u zmien preciz ta' meta sar il-bejgh lil terzi m'ghandux konsegwenza fuq l-ezitu ta' dan il-kaz.

Illi dwar dan il-punt il-Qorti m'hemmx dubju, li f'sitwazzjoni bhal din, fejn mill-assjem tal-provi, jirrizultaw zewg verzjonijiet hekk konfliggenti, kif gie affermat fil-kaz **Xuereb vs Gauci et**, deciza mill-Qorti tal-Appell Inf. fl-24 ta' Marzu 2004:

"*Huwa pacifiku u f'materja ta' konflitt ta' verzjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:*

1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u

*2. Fin-nuqqas li tigi applikata l-massima '**actor non probante reus absolvitur'**. (Ara wkoll, **Bugeja vs Meilak** P.A. (TM) deciza fit-30 ta' Ottubru 2003, u **Philip Gatt et vs Joseph Schemri et**, deciza mill-Qorti tal-Appell, fl-24 ta' Gunju 2016.*

Mill-aprezzament tal-provi, il-Qorti ssib li l-attur ma irnexxilux jassolvi ruhu mill-piz tal-prova rikjesta mil-ligi propju ghaliex mhix sostnuta la b'xhieda u lanqas b'dokumenti. Illi l-intimati ovvjament irribattew dak sostnut mill-attur. Fid-dawl ta' dan, tqis li dan l-ammont pretiz mill-atturi ma giex sufficjentement ippruvat.

Referibbilment ghad-danni mitluba, mill-attur, f'vertenza simili bhal dik tal-kaz in ezami, fejn jekk il-bejgh imwieghed ma jkunx sar, il-ligi stess tistipula fl-**artikolu 1357 (1) tal-**

Kap 16, li jekk il-bejgh ma jsirx, min ikun wieghed li jbiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. Minkejja dan, l-atturi, li wkoll f'dan il-kaz kellhom il-piz probatorju, regghu ma pprovaw xejn dwar id-danni pretizi. Certament din il-Qorti ma tistax tillikwida danni meta m'hemm l-ebda indikazzjoni jew prospett la dwar ir-responsabbilta u wisq inqas dwar il-likwidazzjoni taghhom. Sahansitra l-avukat difensur tal-atturi, fit-trattazzjoni finali, irrimetta ruhu fir-rigward tad-danni. *Di piu`,* din il-Qorti ma tistax tiddeciedi dwar danni, meta lanqas biss tista' tistabbilixxi ghaliex it-trasferiment finali li kellu jsir bejn il-partijiet ma sarx, fl-assenza u karenza ta' prova krucjali bhal dik tal-iskrittura tal-konvenju innifsu u rinfaccjata bil-konflitt evidenti bejn il-verzjonijiet tal-kontendenti.

Referibbilment ghal dak sostnut mill-intimat, li l-atturi ma ottemparawx ruhhom ma' dak stipulat fil-konvenju, billi ma applikawx ghall-permessi tal-MEPA bhala kondizzjoni rizoluttiva, din il-Qorti terga' ttenni li hija sprovvista mill-iskrittura fejn qed jinghad li tnizzlet din il-kondizzjoni rizoluttiva, u ghaldaqstant, l-eccezzjoni tal-intimati ma tistax tirnexxi. Illi l-intimati gabu prova dwar fuq min hi l-applikazzjoni tal-MEPA li giet approvata, *tramite* r-rapprezentant tal-istess Awtorita`, li anke esebixxa d-dokumenti kollha relevanti rikjesti minnu, izda, dan mhux sufficjenti ghax ma jinkwadrax ma' dak imnizzel fil-ftehim bejn il-partijiet *stante* li din il-Qorti ma setghetx tevalwa bl-ebda mod x'kien hemm imnizzel fil-konvenju li ta lok ghal din il-vertenza. Illi dan huwa proprju kaz ta' min jallega irid jipprova (*iuxta allegata et probata),* u ghalhekk, ladarba

dak allegat mhux allacjat mal-ahjar prova li kellha tingieb, din il-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex triq ohra hlief li tiskarta dak sollevat fl-eccezzjonijiet, li mhuwiex korroborat b'dokumenti u provi li jistghu jissostanzjaw dawn l-eccezzjonijiet. Bl-istess mod, tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-intimati, fejn hemm referenza li l-ftehim bejn il-partijiet fil-kawza kellu jkun ghal spekulazzjonijiet kummercjali, allura japplikaw l-artikoli citati tal-Kodici tal-Kummerc. Jigi dedott, li ma jirrizultax mill-provi li tali konvenju sar ghal spekulazzjonijiet kummercjali, u ghalhekk, dan ma jistax jigi prezunt. Kemm-il darba dan kien imnizzel fil-ftehim bil-miktub, dan kellu jigi esebit.

F'dan il-kuntest, irid jinghad li l-obbligu principali tal-prova kien jinkombi fuq l-attur li qed jitlob hlasijiet lura dwar l-iskrittura ta' promessa ta' bejgh tal-fond in kwistjoni. Izda, kemm-il darba din il-prova, ma tressqitx mill-attur, din il-Qorti lanqas tista' tevalwa kif imiss dak eccepit mill-intimati fl-eccezzjonijiet kollha konessi mal-kontenut tal-iskrittura, ladarba tali skrittura mhix fl-atti. Ghaldaqstant tichad it-tieni, t-tielet, ir-raba', l-hames u sitt u s-seba' eccezzjoni. Ghar-ragunijiet suesposti, dawk b'referenza ghal kondizzjoni resoluttiva tacita, u dawk, b'referenza ghal konvenju li sar ghal spekulazzjoni kummercjali, u ghalhekk japplikaw id-dispozzizzjonijiet tal-Kodici tal-Kummerc, ikkonsidrat li din il-Qorti, ma tista' tevalwa l-ebda klawsoli fl-imsemmi ftehim. Fid-dawl ta' dan, ma tistax tistrieh fuq il-verzjonijiet moghtija mill-partijiet. Ghalhekk, tichad ukoll it-tmien, id-disa', l-ghaxar, il-hdax, it-tnax u t-tlettax l-eccezzjoni.

B'referenza ghall-erbatax-il eccezzjoni, jigi ritenut li fis-sub paragrafu a) ta' din l-eccezzjoni l-intimati opponew ghas-somma mitluba ta' Lm4,300 *stante* li hi preskritta *ai termini* **tal-artikou 2148** tal-Kodici Civili. Illi jinkombi fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni li jipprova t-termini u dak rikjest skont il-ligi. Illi ma saret l-ebda prova dwar dan da parti tal-intimati.

Fis-subparagrafu b) tal-istess eccezzjoni l-intimati rribattew li x-xoghol tal-injam ma giex ikkunsinnat kollu, ghalhekk *stante* li l-appalt ma giex esegwit kif pattwit, dak mitlub mir-rikorrent mhux dovut. Illi din il-Qorti, diga ppronunzjat ruhha b'referenza ghal dak mitlub, mill-atturi fir-rigward tal-ammont ta' Lm4,300, ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan is-subparagrafu tal-eccezzjoni.

Fis-subparagrafu c) u d) ta' din l-eccezzjoni l-intimati rribattew li l-ammont ta' Lm10,000 mhux dovut lura lill-atturi *stante* li l-kuntratt inhall *ipso jure* peress li l-atturi ma ottemporawx ruhhom mal-kondizzjonijiet fil-konvenju, u ghandu japplika l-**artikolu 1003** tal-Kodici Civili. Illi din il-Qorti kkonsidrat li zgur ma tistax tapplika l-artikolu 1003, ladarba hadd mill-partijiet ma esebixxa l-iskrittura. *Di piu`,* fid-dawl tal-ammissjoni tal-intimati Jonathan de Maria u Josephine Casabene, li dan l-ammont ta' Lm10,000 thallas da parti tal-atturi, is-subparagrafi ta' din l-eccezzjoni qed jigu respinti.

Ghar-rigward tas-subparagrafu e) tal-istess eccezzjoni, b'referenza ghad-danni mitluba da parti tal-attur, diga gie

enuncjat ghar-ragunijiet diga` spjegati fis-sentenza, li m'hemm l-ebda provi dwar danni kagunati, konsegwentement it-talba tal-atturi ghad-danni ma tistax tintlaqa'. Ghaldaqstant, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-subparagrafu ta' din l-eccezzjoni.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kif spjegat, u tiddisponi mit-talbiet attrici skont dan li gej:

1. Tichad l-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament biss ghall-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf, mitejn u tlieta u disghin ewro (€23,293) imhallas depozitu akkont u tiddikjara l-intimati Jonathan de Maria u Josephine Casabene responsabbli sabiex jirrifondu lill-atturi din is-somma ta' tlieta u ghoxrin elf, mitejn u tlieta u disghin ewro (€23,293) imhallsa mill-atturi fuq il-konvenju mertu ta' din il-kawza.

3. Tilqa' t-tielet talba limitatement billi tikkundanna lill-intimati Jonathan de Maria u Josephine Casabene sabiex jirrifondu lill-atturi d-depozitu minnhom imhallas fuq il-konvenju mertu ta' din il-kawza fis-somma ta' tlieta u ghoxrin elf, mitejn u tlieta u disghin ewro (€23,293) bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza.

4. Tichad ir-raba' talba attrici.

5. Tichad il-hames talba attrici.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghall-terz (1/3) mill-atturi u zewg terzi (2/3) mill-intimati *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' Ottubru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru 2016