PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 2 ta' Novembru, 2016

Citazzjoni Nru: 169/2001 AF

Mario Falzon u Malcolm Craig

vs

J.J.S. Developers Limited

A.B.M. Limited

l-Onorevoli Perit Carmelo Vella u Marianne Vella mart l-imsemmi perit Carmelo Vella

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-atturi Mario Falzon u Malcolm Craig, li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

In forza ta' konvenju datat it-12 ta' April 1999 (Dokument anness bhala Dok. "A"), l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru u l-konvenuti solidalment bejniethom obbligaw ruhhom li jbieghu l-utile dominium perpetwu ta' porzjon diviz mill-gnien f'Hal Qormi, in kuntrada "Tal-Istabar", imlaqqam "Tal-Bidi" tal-kejl

superficjali ta’ erba mija u sitta u erbghin qasba kwadri (446qk) ekwivalenti ghal elf tmien mija u tmienja u hamsin metri kwadri (1858.45mk), li tmiss tramuntana in parti ma’ Mdina Road, u inparti ma’ bini ta’ Michael Camilleri, u mill-punent ma’ Triq ic-Cawsli, u lvant ma’ bini ta’ Michele Camilleri jew l-aventi causa, jew irjieh verjuri, u l-Wied il-Kbir taht il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluz, apparti l-garanziji legali, garanzija li “l-art ghandha faccata ta’ mhux anqas minn disa’ u disghin (99) pied fuq Mdina Road u mija u hamsa u disghin (195) pied fuq Triq ic-Cawsli” u li l-konvenuti qed ibieghu dak kollu li xtraw b’att tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tat-23 ta’ April 1996.

L-atturi hallsu lill-konvenuti fuq il-konvenju is-somma ta’ hamsa u tletin elf Lira Maltija (Lm35,000) bhala depozitu u gie stipulat li d-depozitu ma jkunx rifondibbli kemm il-darba l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt ghal raguni valida fil-ligi.

L-atturi ma resqux ghall-kuntratt finali minhabba li kien hemm ragunijiet validi skond l-istess konvenju u skond il-ligi stante li fost affarijiet ohra: kuntrarjament ghall-garanzija specifika moghtija mill-konvenuti fuq l-istess konvenju, l-art in kwistjoni ghandha faccata fuq Mdina Road ta’ anqas minn disa’ u disghin pied; kuntrarjament ghal dak li gie miftiehem fil-konvenju il-kejl superficjali tal-art in kwistjoni hija anqas mill-kejl imsemmi ta’ elf tmien mija u tmienja u hamsin punt erba hamsa metri kwadri (1858.45); kuntrarjament ghal dak li gie miftiehem fil-konvenju, il-konvenuti ma jistghux ibieghu l-art kollha, mertu tal-konvenju, ghaliex m’ghandhomx titolu fuq parti mill-istess art; u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-art in kwistjoni ghandha difetti latenti illi jaghmluha mhux tajjeb ghall-uzu li ghaliha hija mahsub u/jew inaqqsu l-valur taghha, illi l-atturi ma kienux jixtruha li kieku kienu jafu bl-istess difetti u/jew minghajr pregudizzju ghall-premess l-art mhijiex tal-kwalità pattwita.

Fi kwalunkwe kaz, l-effetti tal-imsemmija konvenju spiccaw stante li l-konvenuti ma ottemperawx ruhhom mar-rekwiziti tal-ligi partikolarment l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16 6al-ligijiet ta’ Malta).

Nonostante li l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 2000 (Dokument anness bhala Dok. B) kif ukoll ta' ittra interpellatorja datata 10 ta' Ottubru 2000 (Dokument anness bhala Dok. C) biex jirrifondu s-somma mhallsa bhala depozitu huma baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundannahom solidalment bejniethom biex jirrifondu lill-atturi is-somma ta' hamsa u tletin elf Lira (LM35,000) imhallsa lilhom bhala depozitu fuq l-imsemmi konvenju.

Bl-ispejjez kif ukoll bl-imghax legali kontra l-konvenuti u/jew ir-rapprezentanti tal-kumpanniji konvenuti li minn issa qeghdin jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi maħlufa mill-attur Malcolm Craig li ddikjara illi:

In forza ta' konvenju datat it-12 ta' April 1999 (Dokument anness bhala Dok. "A"), l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru u l-konvenuti solidalment bejniethom obbligaw ruhhom li jbieghu l-utile dominium perpetwu ta' porzjon diviz mill-gnien f'Hal Qormi, in kuntrada "Tal-Istabar", imlaqqam "Tal-Bidi" tal-kejl superficjali ta' erba mija u sitta u erbghin qasba kwadri (446qk) ekwivalenti ghal elf tmien mija u tmienja u hamsin metri kwadri (1858.45mk), li tmiss tramuntana in parti ma' Mdina Road, u inparti ma' bini ta' Michael Camilleri, u mill-punent ma' Triq ic-Cawsli, u lvant ma' bini ta' Michele Camilleri jew l-aventi causa, jew irjieh verjuri, u l-Wied il-Kbir taht il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluz, apparti l-garanziji legali, garanzija li "l-art ghandha faccata ta' mhux anqas minn disa' u disghin (99) pied fuq Mdina Road u mija u hamsa u disghin (195) pied fuq Triq ic-Cawsli" u li l-konvenuti qed ibieghu dak kollu li xtraw b'att tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tat-23 ta' April 1996.

L-atturi hallsu lill-konvenuti fuq il-konvenju is-somma ta' hamsa u tletin elf Lira Maltija (Lm35,000) bhala depozitu u gie stipulat li d-depozitu ma jkunx rifondibbli kemm il-darba l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt ghal raguni valida fil-ligi.

Kuntrarjament ghall-garanzija specifika moghtija mill-konvenuti fuq l-istess konvenju, l-art in kwistjoni ghandha faccata fuq Mdina Road ta' anqas minn disa' u disghin (99) pied.

Kuntrarjament ghal dak li gie miftiehem fil-konvenju il-kejl superficjali tal-art in kwistjoni hija anqas mill-kejl imsemmi ta' elf tmien mija u tmienja u hamsin punt erba hamsa metri kwadri (1858.45).

Kuntrarjament ghal dak li gie miftiehem fil-konvenju, il-konvenuti ma jistghux ibieghu l-art kollha, mertu tal-konvenju, ghaliex m'ghandhomx titolu fuq parti mill-istess art.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-art in kwistjoni ghandha difetti latenti illi jaghmluha mhux tajjeb ghall-uzu li ghaliha hija mahsub u/jew inaqqsu l-valur taghha, illi l-atturi ma kienux jixtruha li kieku kienu jafu bl-istess difetti u/jew minghajr pregudizzju ghall-premess l-art mhijiex tal-kwalità pattwita.

Fi kwalunkwe kaz, l-effetti tal-imsemmija konvenju spiccaw stante li l-konvenuti ma ottemperawx ruhhom mar-rekwiziti tal-ligi partikolarment l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16 6al-ligijiet ta' Malta).

Nonostante li l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 2000 (Dokument anness bhala Dok. B) kif ukoll ta' ittra interpellatorja datata 10 ta' Ottubru 2000 (Dokument anness bhala Dok. C) biex jirrifondu s-somma mhallsa bhala depozitu huma baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Id-depozitu li qieghed jigi mitlub lura mill-atturi mhuwiex rifondibbli lilhom ghaliex huma tilfu l-istess depositu billi ma

kellhomx raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt definittiv.

Permezz ta’ ittra ufficjali datata 6 ta’ April 2000 (Dok. X1) l-eccipjenti interpellaw lill-atturi sabiex jersqu ghall-kuntratt definittiv però dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk tilfu d-depositu.

Fil-fatt huma l-eccipjenti illi huma kredituri tal-atturi u dan peress illi l-atturi kellhom jaghmlu depozitu ulterjuri ta’ Lm70,000 sal-11 ta’ Ottubru 1999 u baqghu m’ghamluhx nonostante l-fatt li kienu gew interpellati jhallsu permezz ta’ ittra ufficjali datata 16 ta’ Dicembru 1999 (Dok. X2); fil-fatt ma din in-nota tal-eccezzjonijiet qeghda ssir id-debita kontro-talba.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa minn Joseph Baldacchino għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta J.J.S. Developers Limited li kkonferma illi:

Permezz ta' konvenju datat 12 ta' April 1999 il-konvenuti b'mod solidali u indiviz intrabtu li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-atturi li accettaw u intrabtu li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-utile dominju perpetwu ta' porzjon diviz mill-gnien f’Hal-Qormi in kontrada "Tal-Istabar" imlaqqam "Tal-Bidi" tal-kejl superficcjali ta' erba'mija u sitta u erbghin qasab kwadri (466qk) ekwivalenti ghal elf tmien mija u u tmienja u hamsin punt erba' hamsa metri kwadri (1858.45mk), li tmiss mit-tramuntana in parti ma Mdina Road u in parti ma beni ta' Michael Camilleri u mill-punenti ma Triq ic-Cawsli, u lvant ma beni ta' Michele Camilleri jew l-aventi u l-Wied il-Kbir kif soggetta ghal mitejn u sittax il-lira u hamsin centezmu (Lm2I6.50) cens annwu u perpetwu pagabbli kull sena bil-quddiem fit-tmienja ta' Ottubru u dan versu l-prezz u l-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluz li l-kuntratt finali jkun ippubblikat sat-12 ta' April 2000 u li mill-prezz miftiehem Lm35,000 thallsu dak in-nhar tal-konvenju bhala depositu u li Lm70,000 ohra mill-prezz miftiehem kellhom jithallsu ukoll bhala depositu fil-mori tal-konvenju u precisament sal-11 ta' Ottubru 1999 u b'dan ukoll li d-depositu

ma jkunx rifondibbli kemm il-darba l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt ghall-raguni li ma tkunx valida fil-ligi.

L-atturi naqsu li jhallsu l-imsemmija somma ta' Lm70,000 fil-1 ta' Ottubru 1999 u dan nonostante l-fatt illi huma gew interpellati li jhallsu permezz ta' ittra ufficcjali datata 16 ta' Dicembru 1999 (Dok X2).

Di più l-atturi naqsu li jersqu ghall-kuntratt definittiv nonostante l-fatt li gew interpellati ghal dan l-iskop permezz ta' ittra ufficcjali datata 6 ta' April 2000 (Dok. X1) u nonostante l-fatt ukoll illi ma kellhomx raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-istess kuntratt.

Ghalhekk mhux biss l-atturi m'ghandhomx dritt li jiehdu lura d-depositu ta' Lm35,000 imma ghandhom ihallsu lill-konvenuti s-somma ta' Lm70,000 li suppost hallsu fil-11 ta' Ottubru 1999.

Ghalhekk it-talba ta' l-atturi ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li taqra hekk:

Permezz ta' konvenju datat 12 ta' April 1999 il-konvenuti b'mod solidali u indiviz intrabtu li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-atturi li accettaw u intrabtu li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-utile dominju perpetwu ta' porzjon diviz mill-gnien f’Hal-Qormi in kontrada "Tal-Istabar" imlaqqam "Tal-Bidi" tal-kejl superficcjali ta' erba'mija u sitta u erbghin qasab kwadri (466qk) ekwivalenti ghal elf tmien mija u u tmienja u hamsin punt erba' hamsa metri kwadri (1858.45mk), li tmiss mit-tramuntana in parti ma Mdina Road u in parti ma beni ta' Michael Camilleri u mill-punenti ma Triq ic-Cawsli, u lvant ma beni ta' Michele Camilleri jew l-aventi u l-Wied il-Kbir kif soggetta ghal mitejn u sittax il-lira u hamsin centezmu (Lm2I6.50) cens annwu u perpetwu pagabbli kull sena bil-quddiem fit-tmienja ta' Ottubru u dan versu l-prezz u l-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluz li l-kuntratt finali jkun ippubblikat sat-12 ta' April 2000 u li mill-prezz miftiehem Lm35,000 thallsu dak in-nhar tal-konvenju bhala depositu u li Lm70,000 ohra mill-prezz miftiehem kellhom jithallsu ukoll bhala depositu fil-mori tal-konvenju u

precizament sal-11 ta' Ottubru 1999 u b'dan ukoll li d-depositu ma jkunx rifondibbli kemm il-darba l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt ghall-raguni li ma tkunx valida fil-ligi.

L-atturi naqsu li jhallsu l-imsemmija somma ta' Lm70,000 fil-1 ta' Ottubru 1999 u dan nonostante l-fatt illi huma gew interpellati li jhallsu permezz ta' ittra ufficcjali datata 16 ta' Dicembru 1999 (Dok X2).

Di più l-atturi naqsu li jersqu ghall-kuntratt definittiv nonostante l-fatt li gew interpellati ghal dan l-iskop permezz ta' ittra ufficcjali datata 6 ta' April 2000 (Dok. X1) u nonostante l-fatt ukoll illi ma kellhomx raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-istess kuntratt.

Ghalhekk mhux biss l-atturi m'ghandhomx dritt li jiehdu lura d-depositu ta' Lm35,000 imma ghandhom ihallsu lill-konvenuti s-somma ta' Lm70,000 li suppost hallsu fil-11 ta' Ottubru 1999.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa minn Joseph Baldacchino għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta J.J.S. Developers Limited li kkonferma:

Permezz ta' konvenju datat 12 ta' April 1999 il-konvenuti b'mod solidali u indiviz intrabtu li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-atturi li accettaw u intrabtu li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-utile dominju perpetwu ta' porzjon diviz mill-gnien f'Hal-Qormi in kontrada "Tal-Istabar" imlaqqam "Tal-Bidi" tal-kejl superficcjali ta' erba'mija u sitta u erbghin qasab kwadri (466qk) ekwivalenti ghal elf tmien mija u u tmienja u hamsin punt erba' hamsa metri kwadri (1858.45mk), li tmiss mit-tramuntana in parti ma Mdina Road u in parti ma beni ta' Michael Camilleri u mill-punenti ma Triq ic-Cawsli, u lvant ma beni ta' Michele Camilleri jew l-aventi u l-Wied il-Kbir kif soggetta ghal mitejn u sittax il-lira u hamsin centezmu (Lm2I6.50) cens annwu u perpetwu pagabbli kull sena bil-quddiem fit-tmienja ta' Ottubru u dan versu l-prezz u l-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluz li l-kuntratt finali jkun ippubblikat sat-12 ta' April 2000 u li mill-prezz miftiehem Lm35,000 thallsu dak in-nhar tal-konvenju bhala depositu u li Lm70,000 ohra mill-prezz miftiehem

kellhom jithallsu ukoll bhala depositu fil-mori tal-konvenju u precisament sal-11 ta' Ottubru 1999 u b'dan ukoll li d-depositu ma jkunx rifondibbli kemm il-darba l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt ghall-raguni li ma tkunx valida fil-ligi.

L-atturi naqsu li jhallsu l-imsemmija somma ta' Lm70,000 fil-1 ta' Ottubru 1999 u dan nonostante l-fatt illi huma gew interpellati li jhallsu permezz ta' ittra ufficcjali datata 16 ta' Dicembru 1999 (Dok X2).

Di più l-atturi naqsu li jersqu ghall-kuntratt definittiv nonostante l-fatt li gew interpellati ghal dan l-iskop permezz ta' ittra ufficcjali datata 6 ta' April 2000 (Dok. X1) u nonostante l-fatt ukoll illi ma kellhomx raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-istess kuntratt.

Ghalhekk mhux biss l-atturi m'ghandhomx dritt li jiehdu lura d-depositu ta' Lm35,000 imma ghandhom ihallsu lill-konvenuti s-somma ta' Lm70,000 li suppost hallsu fil-11 ta' Ottubru 1999.

Ghalhekk qeghda ssir din il-kontro-talba.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-atturi għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, illi hija bbazata fuq il-klawzola fil-konvenju li tistipula li taht certu cirkostanzi "id-depozitu ma jkunx rifondibbli", hija insostenibbli u/jew infondata fil-fatt fid-dritt stante li qed tintalab somma li effettivament ma thallsitx u allura dik il-klawzola ma tistax tkun applikabbli.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-kontro-talba, in kwantu li hija bbazata fuq l-allegat obbligu tal-eccipjenti li jhallsu s-somma mitluba akkont tal-prezz abazi tal-konvenju, hija insostenibbli u/jew infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-imsemmi konvenju skada minghajr ma l-konvenuti rikovenzjonanti pprocedew b'citazzjoni kif rikjest ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap 16) bil-konsegwenza li

skond l-istess artikolu l-effetti tal-konvenju spiccaw u ghaldaqstant ma jista' jkun hemm ebda obbligu da parti tal-eccipjenti li jhallsu s-somma intiza bhala akkont tal-prezz abazi tal-istess konvenju.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-kontro-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti kellhom ragunijiet validi fil-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali u/jew biex ma jhallsux is-somma mitluba fil-kontro-talba u dan kif jirrizulta mic-citazzjoni taghhom.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, anke jekk ghal grazzja tal-argument kellu jigi koncess li l-eccipjenti ma resqux ghall-kunttratt finali minghajr raguni valida fil-ligi (haga li ma hijiex ammessa) il-kontrotalba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li d-depozitu li skond il-konvenju "ma jkunx rifondibbli kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx ghall-kuntratt ghal raguni mhux valida fil-ligi" huwa s-somma ta' hamsa u tletin elf lira (Lm35,000) li tikkostitwixxi ghaxra fil-mija (10%) tal-prezz miftiehem u liema somma thallset mal-konvenju u certament mhux is-somma mitluba fil-kontro-talba li kellha tithallas fil-futur akkont tal-prezz.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti maħlufa minn Malcolm Craig li kkonferma illi:

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-kontro-talba, in kwantu li hija bbazata fuq il-klawzola fil-konvenju li tistipula li taht certu cirkostanzi "id-depozitu ma jkunx rifondibbli", hija insostenibbli u/jew infondata fil-fatt fid-dritt stante li qed tintalab somma li effettivament ma thallsitx u allura dik il-klawzola ma tistax tkun applikabbli.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-kontro-talba, in kwantu li hija bbazata fuq l-allegat obbligu tal-eccipjenti li jhallsu s-somma mitluba akkont tal-prezz abazi tal-konvenju, hija insostenibbli u/jew infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-

imsemmi konvenju skada minghajr ma l-konvenuti rikovenzjonanti pprocedew b'citazzjoni kif rikjest ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap 16) bil-konsegwenza li skond l-istess artikolu l-effetti tal-konvenju spiccaw u ghaldaqstant ma jista' jkun hemm ebda obbligu da parti tal-eccipjenti li jhallsu s-somma intiza bhala akkont tal-prezz abazi tal-istess konvenju.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-kontro-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti kellhom ragunijiet validi fil-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali u/jew biex ma jhallsux is-somma mitluba fil-kontro-talba u dan kif jirrizulta mic-citazzjoni taghhom.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, anke jekk ghal grazzja tal-argument kellu jigi koncess li l-eccipjenti ma resqux ghall-kunttratt finali minghajr raguni valida fil-ligi (haga li ma hijiex ammessa) il-kontrotalba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li d-depozitu li skond il-konvenju "ma jkunx rifondibbli kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx ghall-kuntratt ghal raguni mhux valida fil-ligi" huwa s-somma ta' hamsa u tletin elf lira (Lm35,000) li tikkostitwixxi ghaxra fil-mija (10%) tal-prezz miftiehem u liema somma thallset mal-konvenju u certament mhux is-somma mitluba fil-kontro-talba li kellha tithallas fil-futur akkont tal-prezz.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Huwa jaf dawn il-fatti personalment.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta’ Marzu 2003 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-perit David Pace bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-atturi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lilhom is-somma ta' Lm35,000, llum €81,528, imħallsa bħala depożitu fuq konvenju ta' bejgħ bejn l-atturi qua akkwirenti u l-konvenuti qua vendituri, peress illi l-atturi jgħidu li kellhom raġuni tajba għalfejn ma ressqux fuq l-att finali, kif ukoll illi l-effetti tal-konvenju spiċċaw stante li l-konvenuti ma ottemporawx ruħhom mar-rekwiżiti tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-konvenuti eċċepew illi dan d-depożitu m'huwiex rifondibbli peress illi l-atturi ma kellhomx raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt ta' bejgħ u li għalhekk huma tilfu l-jedd tagħhom li jieħdu lura dan id-depożitu wara li baqgħu inadempjenti minkejja li ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jersqu għall-att finali. Il-konvenuti eċċepew ukoll illi huma kredituri tal-atturi in kwantu li l-atturi naqsu milli jagħmlu depożitu ulterjuri ta' Lm70,000, llum €163,000, sal-11 ta' Ottubru 1999, kif kienu obbligaw ruħhom illi jagħmlu fuq il-konvenju msemmi. Fil-fatt, il-konvenuti ressqu kontro-talba li permezz tagħha talbu lill-Qorti tikkundanna lill-atturi jħallsu lilhom din is-somma ta' Lm70,000.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' skrittura datata 12 ta' April 1999, il-konvenuti obbligaw ruħhom li jbiegħu lill-atturi l-utile dominju perpetwu ta' porzjon art f'Ħal-Qormi tal-kejl superfiċjali ta' 446 qasab kwadri, ekwivalenti għall-1858.45 metri kwadri. Fuq dan il-konvenju ġie dikjarat li din l-art:

"ghandha access min Triq Mdina u Triq ic-Cawsli li huma ġia iffurmati u toroq pubbliċi u qed jiġi trasferiti bil-vacant possession u hielsa minn kull pis, gravanti jew servitu a favur terzi. Ghall-fini tal-kejl tal-art li qed tinbiegh il-komparenti partijiet qedin jiftehmu illi l-art in vendita ghandha fond minn fuq il-linja ta triq ta Mdina Road u testendi fond fuq triq ic-Cawsli sal-appogg tal-garage li hemm fuq wara; Il-vendituri jiggrantixxu li l-art ghandha faccata ta mhux anqas minn 99 pied fuq Mdina Road u 195 pied fuq Triq ic-Cawsli, però jigi espressament miftiehem li l-vendituri qed jbieghu dak kollhu li xtraw b'att tieghi ta 23 ta April 1996."

Il-prezz tal-bejgħ ta' din l-art stabbilit fil-konvenju msemmi kien ta' Lm350,000 li minnhom l-atturi ħallsu depożitu ta' Lm35,000 fuq il-konvenju 'akkont tal-prezz' fil-waqt illi l-bqija tal-bilanċ kellu jitħallas kwantu għall-Lm70,000 sal-11 ta' Ottubru 1999, Lm70,000 addizzjonali sat-12 ta' April 2000 u ir-rimanenti Lm175,000 sat-12 ta' Ottubru 2000. Ġie stipulat fil-konvenju li l-kuntratt finali kellu jsir sat-12 ta' April 2000 kif ukoll illi:

"Dan id-depożitu ma jkunx rifondibbli kemm il-darba il-kumpratur ma jersaqx għall-kuntratt għall-raġuni mhix valida fil-liġi."

L-atturi ġew interpellati jħallsu s-somma ta' Lm70,000 permezz ta' ittra uffiċjali datata 16 ta' Diċembru 1999. Permezz ta' ittra uffiċjali risponsiva datata 5 ta' Jannar 2000, l-atturi rrespinġew il-pretensjonijiet tal-konvenuti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-art mertu tal-konvenju m'hijiex tal-kwalita pattwita u hi ggravata b'difetti serji.

Permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' April 2000, il-konvenuti interpellaw lill-atturi sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ sad-data tal-iskadenza tal-konvenju. L-atturi rrispondew permezz ta' ittra uffiċjali risponsiva datata 12 ta' Mejju 2000 fejn iddikjaraw illi huma għandhom raġunijiet validi sabiex ma jersqux għall-att finali senjatament li l-art għandha faċċata fuq Mdina Road ta' inqas minn 99 pied, il-kejl superfiċjali tal-art huwa ta' inqas minn 1858.45 metri kwadri, li l-konvenuti ma

għandhomx titolu fuq parti mill-art in kwistjoni kif ukoll illi l-art in kwistjoni hija milquta minn difetti latenti. Il-konvenuti ġew interpellati wkoll jirrifondu s-somma ta' Lm35,000 imħallsa fuq il-konvenju.

Xehed in-Nutar Pierre Cassar li spjega li huwa ġie mħajjar mill-attur Mario Falzon sabiex jixtri parti mill-art mertu tal-kawża, preżumibilment wara li din l-art kienet ser tiġi akkwistata mill-atturi. In-nutar Cassar jispjega li huwa mar fid-Dipartiment tal-Artijiet fejn ġie nfurmat illi parti minn din l-art kienet fil-fatt ġiet esproprjata mill-Gvern kif ukoll illi l-linja tal-bini kienet aktar 'il-ġewwa milli kien indikalu l-attur. Margaret Falzon, rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet, tikkonferma li parti minn din l-art kienet ġiet esproprjata mill-Gvern fis-sena 1982.

L-attur Mario Falzon jgħid li sar jaf illi l-art in kwistjoni kienet fil-fatt iżgħar milli ġie ddikjarat fuq il-konvenju wara li n-Nutar Cassar infurmah b'dak li kien irriżultalu mid-Dipartiment tal-Artijiet u huwa għalhekk qabbad *surveyor* biex iħejji pjanta tal-art. Huwa jgħid illi b'din il-parti nieqsa mill-art li ttieħdet mill-Gvern ma kienx possibli li joħorġu l-ammont ta' *plots* li kien rriżultalhom li ser joħorġu fil-konvenju fis-sens li kien ser ikun hemm *plot* inqas u ċertu *plots* kienu ser ikunu iżgħar. L-attur jgħid illi l-konvenuti kienu għaddewlu pjanta tal-art li in kwistjoni diġa maqsuma fi *plots*. Huwa jgħid illi wara sar jaf ukoll illi l-art kienet difettuża fis-sens illi kienet viċin ta' wied u għaldaqstant kienet soġġetta għall-għargħar fil-maltemp.

Mario Falzon jgħid illi meta l-konvenuti avviċinawh għall-pagament li kien imiss, jiġifieri f'Ottubru tal-1999, huwa talabhom estenzjoni peress illi kien qiegħed jagħmel xi verifiki dwar l-art. Huwa jgħid illi wara li rċieva l-ewwel ittra uffiċjali fejn l-konvenuti interpellawh sabiex iħallas il-pagament li kien imiss, huwa kien infurmahhom x'kienet il-problema dwar l-art iżda minkejja li jgħid li kien dispost jiltaqa' mal-konvenuti sabiex jiddiskutu l-problema, din il-laqgħa qatt ma saret.

Ġie eżebit ukoll il-kuntratt li permezz tiegħu l-konvenuti qua vendituri akkwistaw l-art mertu tal-kawża mingħand Marsovin Limited fit-23 ta' April 1996. Fuq dan l-att l-art in kwistjoni hija maqsuma f'żewġ porzjonijiet.

Jirriżulta li fil-mori tal-kawża l-art esproprjata ġiet rilaxxata mid-Dipartiment tal-Artijiet fuq talba tas-soċjetà konvenuta J.J.S. Developers Limited peress illi ġie deċiż mill-awtoritajiet illi ma kienx għad hemm bżonn illi tibqa' fis-seħħ din l-esproprjazzjoni, u dan kif tikkonferma x-xhud Margaret Falzon li reġgħet xehdet fil-mori tal-proċeduri, kif ukoll kif jikkonferma l-perit tekniku fir-relazzjoni ulterjuri tiegħu.

Joseph Cachia għan-nom ta' J.J.S. Developers jgħid illi l-ewwel darba li semgħu mingħand l-atturi wara li ġie ffirmat il-konvenju in kwistjoni kien permezz tal-ittra uffiċjali tagħhom tat-12 ta' Mejju 2000. Huwa jgħid illi l-ewwel darba li semgħu bir-raġuni għalfejn l-atturi ma ressqux għall-kuntratt finali kien meta nfetħet din il-kawża. Huwa jiċħad illi l-Gvern kien esproprja biċċa minn din l-art jew li l-linja tal-bini kienet daħlet aktar 'il ġewwa iżda jgħid li din il-linja dejjem kienet mal-linja tat-triq. In kontro eżami però, Cachia jikkonferma li huwa kien jaf li kien hemm xi tentattivi sabiex issir xi laqgħa bejn il-partijiet iżda li ma sar xejn bil-miktub. Huwa jikkonferma li ngħata parir li fis-sens illi jkun aħjar li jirrisolvi l-kwistjoni tal-esproprjazzjoni. Fil-fatt hekk sar, u fuq talba tas-soċjetà konvenuta li huwa jirrappreżenta l-art ġiet rilaxxata peress illi l-Gvern sab illi l-esproprazzjoni ma kinitx aktar meħtieġa.

Il-konvenut perit Carmelo Vella jżid illi fuq il-konvenju hemm dikjarat illi t-toroq huma kollha ffurmati u li allura l-linja tal-bini kienet diġa stabbilita, iżda bir-rispett dovut dan l-argument ma jreġix in kwantu li jirriżulta mill-kontro eżami tax-xhud Margaret Falzon li l-esproprazzjoni kienet meħtieġa sabiex jinbena *retaining wall* u *culvert* u mhux għal formazzjoni tat-toroq. Huwa jgħid ukoll illi kienet biss permezz tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Mejju 2000 li saru jafu bir-raġuni għalfejn l-atturi ma riedux jersqu għall-kuntratt finali. Huwa jiċħad illi parti mill-art mertu tal-kawża kienet ġiet esproprjata. Finalment huwa jgħid illi l-art kienet eventwalment ġiet żviluppata mill-konvenuti stess.

In kontro eżami l-attur Mario Falzon jiċħad illi kien biss fil-mori tal-proċeduri li huwa nforma lill-konvenuti li ma riedx jersaq għall-kuntratt finali minħabba l-esproprjazzjoni ta' parti mill-

art. L-attur Malcolm Craig jikkonferma li l-kejl tal-art kien importanti għalihom.

Dak li għandu jiġi stabbilit fl-ewwel l-lok huwa n-natura tad-depożitu ta' Lm35,000 li sar fuq il-konvenju u li l-atturi permezz tal-azzjoni odjerna qegħdin jesiġu li jiġi rifuż lilhom in kwantu li l-konvenju in kwistjoni m'għadux fis-seħħ għaliex il-konvenuti ma segwewx ir-rekwiżi tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili qabel ma skada dan il-konvenju. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

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

F'dan l-istadju din il-Qorti sejra tagħmel riferenza għal dak li ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Peter William Menhennet et vs Vanessa Pace, deċiża fil-11 ta' Frar 2013:

> *"Irid jigi l-ewwel individwat in-natura tad-depozitu li thallas mill-atturi billi fl-ewwel parti tal-klawsola relevanti tal-konvenju jinghad li d-depozitu hu akkont tal-prezz pero aktar l-isfel jinghad illi l-atturi jitilfu dan id-depozitu jekk ma jersqux ghal kuntratt minghajr raguni valida.*

Il-kawza Reginald Vella et vs Angela Galea pro et noe deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju 2010 indirizzat dan il-punt preciz, b'fattispecie identici ghad-dicitura ta' dan il-konvenju. F'dik is-sentenza intqal hekk:

Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-gurisprudenza lokali in materja mhux dejjem imxiet bid-dovuta nettezza f'dik li hija enuncjazzjoni ta' ligi dwar dan il-punt bir-rizultat li jezistu decizjonijiet li m'humiex univoci jew kompatibbli f'kollox ma' xulxin. Dan maghdud, din il-Qorti hija tal-fehma li ghal dak li huwa sinjifikat u portata tat-terminologija adoperata, il-pozizzjoni legali korretta ghandha tkun kif giet gia` enuncjata, fost ohrajn, fid-decizjoni fl-ismijiet: George Cassar v. Christopher Grech, Qorti tal-Appell, 16 ta' Gunju 1995, fejn gie ritenut inter alia hekk:

"Issa 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' 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, cioe` 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 fil-kelma forfeitable u cioe` 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 joqghodu jispjegaw fil-konvenju x'kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx".

Il-Qorti tal-Appell kompliet izzid dan li gej u li din il-Qorti tqis bhala importanti hafna ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza:

Trattandosi hawn ta' kapparra, iqum allura punt iehor ta' kontroversja dwar <u>min</u> mill-partijiet ghandu l-obbligu, f'kazi simili, <u>mhux biss</u> 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 ftehmu 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, kif illum komposta, tikkondividi pjenament din l-enuncjazzjoni tal-ligi. 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."

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Natalina Mifsud vs John Mifsud tas-26 ta' Ġunju 1991 ikkonkludiet illi minkejja

li fil-konvenju intużaw il-kliem 'akkont tal-prezz' u 'depożitu' xorta waħda d-depożitu mertu ta' dik il-kawża kellu jiġi kkunsidrat bħala kapparra in kwantu li dan kien marbut mat-telf ta' dawn il-flus jekk il-parti terġa lura mill-ftehim mingħajr raġuni valida. Fil-fatt il-Qorti qalet hekk:

> *"Per ezempju, ghalkemm il-konvenju juza` l-kelmiet "akkont tal-prezz" u "deposit" meta saret riferenza ghas-somma ta' Lm1,000 li ghaddiet minn id l-attrici ghal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha tintilef favur il-venditur fil-kaz li l-kompratrici 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 qeghda taghti lil dana l-kliem ma ghandiex ghalfejn tirrikorri ghal ghejjun ohra barranin ghal konvenju stess – ..... wiehed isib illi l-partijiet stess kienu qeghdin jiftehmu li l-ammont imsemmi kien gie mqieghed f'idejn l-istess John Mifsud bhala "kapparra"*."

Fuq skorta tal-ġurisprudenza[1] fuq is-suġġett, kif applikata għall-każ tal-lum, huwa ċar li fil-konvenju in kwistjoni id-depożitu li tħallas kien intiż sabiex jintilef jekk l-atturi ma jersqux għall-kuntratt finali għal raġuni li ma tkunx valida fil-liġi. Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, dan id-depożitu għandu jitqies bħala 'kapparra' jew '*forfeitable deposit*' minkejja li fil-konvenju gie msemmi depożitu akkont tal-prezz, u għaldaqstant, sabiex l-atturi jirnexxu fit-talbiet tagħhom jispetta lilhom li jġibu prova ta' raġuni valida fil-liġi għalfejn ma ressqux għall-kuntratt finali għaliex jekk ma jressqux din il-prova għas-sodisfazzjon tal-Qorti japplika l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi '*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, bili trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra.*'

[1] Għall-rassenja tal-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna dwar in-natura tad-depożitu jew kapparra mħallsa fuq konvenju, ara s-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Carmel Brincat vs Victor Galea et**, deċiża fis-17 ta' Jannar 2013

Għaldaqstant, irid jiġi stabbilit jekk l-atturi kellhomx raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali. L-atturi ppreżentaw din il-kawża sabiex jieħdu lura dak illi ħallsu. Tispetta lilhom il-prova li kellhom raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali, u dan stabbilit illi l-konvenuti bħala vendituri ma kellhom għalfejn jieħdu ebda passi sabiex iżommu l-flus li rċevew mingħand l-atturi ladarba hawn si tratta depożitu li jintilef. Sabiex parti jkollha raġuni tajba sabiex ma tersaqx għall-kuntratt finali, irid jirriżulta xi fatt jew ċirkostanza li sseħħ wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx magħruf lill-parti meta tkun saret il-wegħda tal-bejgħ. Jekk konvenju jkun soġġett għall-kundizzjoni li ma tavverrax ruħha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx għall-kuntratt finali (Edgar Cachia et vs Prestige Apartments Limited et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Lulju 2014).

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ralph Atenhoener et vs Christopher Grech noe tat-8 ta Marzu 2002, din il-Qorti diversament presjeduta osservat illi '*minkejja l-klawsola ta' telfien tad-depożitu mħallas fuq konvenju, tali telf ma jseħħx jekk ikun hemm raġuni valida fil-liġi.*'

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Carmelo Cassar Limited vs Joseph Bezzina et tat-30 ta' Mejju 2002 irriteniet illi: '*hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet*.'[2] L-istess Qorti għamlet riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe tal-25 ta' Mejju 2001 u li hija rilevanti għall-kawża tal-lum fejn ingħad:

> "*...il-Qorti sostniet li l-kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun mbieghed, ta' evizzjoni jew molestja. Il-kompratur ma ghandu ebda obbligu li qabel jiffirma l-konvenju jaccerta ruhu jekk il-fond huwiex kopert mill-permessi tal-bini. In-natura tal-konvenju fiha innfisha timplika zmien ta' accertament sabiex jigi verifikat*

[2] Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Jeoffrey Austin Pleasant et vs Carmelo sive Lino Caruana** tas-7 ta' Lulju 1988.

li dak li kien qed jigi garantit lilu mill-venditur ikun rejalment ser jigi moghti lilu fuq il-kuntratt ta' akkwist, b'dan li meta wiehed ghandu motiv biex jirrecedi minn dik il-promessa, il-parti l-ohra ma tistax tobbliga l-esekuzzjoni tal-promessa anke jekk il-motiv ikun tnehha wara li jiskadi iz-zmien tal-konvenju, ghaliex kompratur ghandu l-jedd li jesigi mhux biss garanzija tajba imma wkoll trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta' fil-mument tal-kuntratt ta' akkwist. Hekk kif jiskadi l-konvenju, l-effetti tieghu jispiccaw kollha u kull parti terga' takkwista dik il-liberta' li kellha."

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet il-perit Lawrence Montebello et vs Dione Bartolo, deċiża fis-26 ta' April 2002, din il-Qorti diversament presjeduta sabet illi l-konvenut kellu raġuni tajba għalfejn ma jersaqx fuq l-att finali għaliex l-art li kien ser jixtri ma kinitx baqgħet fabbrikabbli u dan minkejja li fuq il-konvenju ma ġiex stipulat espressament illi l-att finali jsir kundizzjoni li joħroġ il-permess tal-bini. La fuq il-konvenju ġie ddikjarat illi l-konvenut kien ser jakkwista art fabbrikabbli u din ma baqgħetx klassifikata bħala fabbrikabbli sa meta kellu jsir il-bejgħ, allura kellu raġuni tajba l-konvenut għalfejn ma jersaqx biex jixtri.

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, jirriżulta li fuq il-konvenju mertu tal-każ hemm stipulat ċar u tond illi l-konvenuti qua vendituri kienu qegħdin jiggarantixxu li l-art għandha faċċata ta' mhux inqas minn 99 pied fuq Triq L-Imdina u 195 pied fuq Triq iċ-Ċawsli u li l-atturi kienu qegħdin jixtru dak kollu li xtraw il-vendituri mingħand l-awturi tagħhom fit-titolu. Iżda jirriżulta li l-konvenuti ma kinux f'pożizzjoni li jonoraw dawn l-obligazzjonijiet assunti minnhom fuq il-konvenju in kwantu li kif jikkonkludi l-perit tekniku l-art in kwistjoni ma kinitx tal-kejl pattwit kif lanqas kienet id-daqs tal-faċċata fuq Imdina Road.

Il-perit tekniku jispjega li huwa rriżultalu li l-esproprjazzjoni in kwistjoni kienet tolqot 90 m.k. mill-art mertu tal-kawża. Huwa sab illi attwalment l-art li setgħet tinbiegħ kienet tal-kejl ta' 1735.4 metri kwadri u dan ifisser differenza ta' madwar 218 metri kwadri li huwa kejl konsiderevoli li jidher illi jikkorespondi ma dak li jgħidu l-atturi fis-sens illi kienu ser

jitilfu d-daqs ta' *plot* filwaqt illi *plots* oħra kienu ser jiċkienu. Il-perit tekniku rriżultalu wkoll illi f'Triq L-Imdina l-art ma kellhiex faċċata ta' 99 pied iżda ta' 91 pied u 10 pulzieri u huwa spjega li anke li kieku parti mill-art ma kinitx ġiet esproprjata, xorta waħda l-faċċata hija inqas wiesgħa minn dik pattwita.

Għandu jingħad ukoll illi fir-rigward tal-kejl tal-art jirriżulta li hemm żball fuq il-konvenju in kwantu li hemm dikjarat illi 446 qasab kwadri jammontaw għal 1858.45 metri kwadri iżda kif jispjega l-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu, l-ekwivalenti ta' 446 qasab kwadri hija 1953.45 metri kwadri. Huwa evidenti li dan il-kejl ġie indikat hekk biż-żball in kwantu li fil-kuntratt tal-1996 li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw l-art in kwistjoni hemm indikat illi 446 qasab kwadri jammontaw għall-1958.45 metri kwadri.

Fir-rigward tal-linja tat-triq, il-perit tekniku jispjega li l-effett ta' din l-esproprjazzjoni fuq l-art kien illi l-*plots* ser ikollhom anqas fond għaliex il-faċċata tal-bini kienet ser tersaq aktar 'il ġewwa. Il-perit tekniku jgħid ukoll illi fir-rigward tat-tnaqqis fil-faċċata tal-art fuq Triq L-Imdina, ir-riduzzjoni kienet aktar sinifikanti mit-tnaqqis tal-faċċata fuq Triq iċ-Ċawsli in kwantu li t-triq hija waħda passaġġa ħafna u fiha potenzjal għal żvilupp għal skopijiet kummerċjali. Huwa jispjega li dan it-tnaqqis kollu jammonta għal kważi 14% tal-wisa totali medja tal-art. Fuq Triq L-Imdina rriżultalu li kien hemm dan it-tnaqqis ta' 14% kif diġa ngħad u tnaqqis ulterjuri ta' tlett metri fuq in-naħa l-oħra. Il-perit tekniku jikkonkludi hekk:

> *"Minn dan l-eżerċizzju jirriżulta illi l-kejl tal-art mingħajr li strippa art wisa ta' metru punt ħamsa (1.5m) fuq naħa, u tal-oħra b'wisa ta' tlitt metri (3.0m) fuq in-naħa l-oħra, huwa ta' elf sebgħa mija ħamsa u tletin punt erbgħa metri (1735.4m)."*

Dwar konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Carmel Vella vs Victor Sammut, deċiża fit-18 ta' Frar 2004 fejn intqal illi:

> *"Issa huwa paċifiku f' każijiet ta' din ix-xorta illi l-ġudizzju tal-Qorti kellu neċessarjament ikun bażat fuq l-opinjoni*

> *teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha konċessa b'talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967*."

Huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti m'hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant, kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha. '*Dan però ma tistax tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami*' (Philip Grima vs Carmelo Mamo *et nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998). Ġie wkoll sewwa ritenut illi '*f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati*' (Benjamin Camilleri *nomine* vs Charles Debattista *nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

Illi hekk ukoll, kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Philip Grima vs Carmelo Mamo et, deċiża fid-29 ta' Mejju 1998:

> "*Il-konklużjonijiet tal-perit tekniku jikkostitwixxu prova. Opinjoni li għandha valur probatorju daqs kull prova oħra u li tibqa' tipprevali sakemm ma tiġix kontrastata jew bi provi oħra li jikkontradu ċuwha jew altrimenti b'sottomissjonijiet tal-parti li jinnewtralizzawha bħala waħda mhux attendibbli u kredibbli*."

Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi prodotti li t-tnaqqis fil-kejl tal-art kemm minħabba l-esproprjazzjoni u kemm minħabba l-fatt

illi l-art kienet diġa ta’ kejl inqas minn dak iddikjarat fuq il-konvenju, tammonta għal raġuni valida għaliex l-atturi rrifjutaw illi jersqu fuq l-kuntratt finali.

Il-Qorti tosserva li konvenuti ma ressqu ebda provi sabiex jirribattu l-konklużjonijiet tal-perit tekniku u lanqas sabiex jirribattu dak li jgħid l-attur u ċioè li t-tnaqqis fil-kejl tal-art kien ifisser li kienet ser tintilef *plot* minn fuq l-art filwaqt illi *plots* oħra kienu ser ikunu iżgħar.

L-attur Mario Falzon fix-xhieda tiegħu jispjega li l-konvenuti kienu għaddewlu pjanta tal-art in kwistjoni diġa maqsuma f’plots. Ma jirriżultax li din il-pjanta ġiet annessa mal-konvenju iżda jidher li din il-pjanta kienet fil-fatt annessa mal-kuntratt tal-1996 li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw l-art tagħhom. Il-konvenuti ma jiċħdux illi kienu għaddew kopja ta’ din il-pjanta lill-attur.

Huwa minnu li l-Gvern ma kienx għadu daħal fuq l-art u fil-fatt qatt ma daħal fuqha in kwantu li l-art eventwalment ġiet rilaxxata għaliex ma kienx għad hemm bżonn l-esproprjazzjoni tagħha, iżda dak li jiswa għal finijiet ta’ din il-kawża huwa l-istat ta’ fatt fiż-żmien illi l-partijiet ġew biex jersqu fuq l-att finali u ċioè li parti mill-art kienet milquta b’esproprjazzjoni kif ukoll illi l-kejl pattwit ma kienx jirrifletti l-kejl attwali tal-art. Ma jirriżultax illi l-pussess jew it-titolu tal-art qatt għaddew għand il-Gvern in kwantu li l-art qatt ma ġiet formalment akkwistata mill-awtoritajiet konċernati iżda ma jistgħux il-konvenuti jippretendu li rinfaċċjati b’dan ir-riskju ta’ teħid ta’ biċċa mill-art li kienet diġa iżgħar milli mwiegħed, l-atturi kienu ser jersqu fuq l-att finali.

Il-Qorti kkunsidrat illi l-atturi riedu jiżviluppaw din l-art u ċertament illi tnaqqis fil-kejl tal-*plots* kif ukoll *plot* mitluf kompletament kienet tagħti lok għat-tħassib għandhomx jakkwistaw l-art in kwistjoni. Il-Qorti hija sodisfatta wkoll illi l-atturi pruvaw jikkomunikaw mal-konvenuti sabiex tinstab soluzzjoni amikevoli għal din il-problema iżda sfortunatament il-partijiet qatt ma wasslu. Il-konvenuti ma ressqu ebda provi li jxejnu dak li jgħid l-attur fir-rigward ta’ kif it-tnaqqis kien ser jeffettwa l-iżvilupp potenzjali tal-art in kwistjoni u għaldaqstant

il-Qorti ssib illi ma hemm ebda raġuni għalfejn għandha tiskarta l-konklużjoni tal-perit tekniku u x-xhieda tal-attur dwar kif kien ser jiġi effetwat l-iżvilupp minħabba dan it-tnaqqis fil-kejl.

Il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen l-verżjoni tal-konvenuti li huma ma kellhomx ħjiel illi l-atturi sabu problema bl-art qabel ġiet intavolata din il-kawża. Jirriżulta li l-atturi kienu aċċennaw għal din il-problema fl-ittra uffiċjali responsiva tagħhom f'Jannar 2000 ftit wara li kellu jitħallas it-tieni pagament. Joseph Cachia jikkonferma li kien saru tentattivi sabiex issir laqgħa bejn il-partijiet u għalkemm ma jispeċifikax għalfejn ma sarux dawn il-laqgħat, il-Qorti hija tal-fehma li sa meta kien dovut it-tieni pagament fl-aħħar tas-sena 1999, il-konvenuti kienu konxji tar-raġuni għalfejn l-atturi ma riedux iħallsu t-tieni pagament jew jersqu għal kuntratt finali f'April tas-sena ta wara.

Il-Qorti ssibha difficli taccetta kif, rinfaċċjati bil-konklużjonijiet tal-perit tekniku u x-xhieda tar-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet, il-konvenuti jinisitu li l-art in kwistjoni ma kinitx milquta b'esproprjazzjoni. Il-Qorti setgħet tikkonstata mid-dokumenti esibiti li din l-esproprjazzjoni kienet fil-fatt tolqot l-art mertu tal-kawża. Dawn id-dokumenti mhux kontestati mill-konvenuti ma jħallu ebda dubju li parti mill-art mertu tal-konvenju kienet ġiet esproprjata mill-Gvern. Il-fatt illi l-Gvern għażel li ma jkomplix bl-esproprjazzjoni ma jimpinġix fuq il-mertu tal-kawża għaliex kif diġa ngħad dak li kellha tiddetermina l-Qorti llum huwa jekk dan l-esproprju, kif kien għadu fis-seħħ meta skada l-konvenju, kienx isarraf f'raġuni tajba sabiex l-atturi ma jersqux fuq l-att finali u jiġu ritornati lilhom il-flus illi ħallsu bħala kapparra.

Joseph Cachia stess għan-nom tas-soċjeta konvenuta J.J.S. Developers Limited jirrikonoxxi kemm kienet importanti din il-kwistjoni tal-esproprjazzjoni meta jikkonferma li huwa ngħata parir sabiex jirrisolvi l-kwistjoni u fil-fatt talab il-permess mingħand l-awtoritajiet governattivi sabiex din l-art tiġi rilaxxata.

Il-konvenuti jsostnu li l-atturi ma setgħux jinvokaw fil-konfront tagħhom li kien hemm raġuni valida għalfejn irrifjutaw illi jersqu għall-att finali għaliex qatt ma nfurmawhom bl-ilment tagħhom. Il-konvenuti sa anke jgħidu fis-sottomissjonijiet tagħhom illi l-atturi aġixxew in mala fede għaliex fil-mori tal-konvenju la applikaw għal permessi tal-iżvilupp mal-awtoritajiet, la taw struzzjonijiet lin-nutar sabiex jipproċedi bir-riċerki sabiex ikun jista' jsir l-att finali u pruvaw ibiegħu parti mill-art lill-terzi (lin-nutar Cassar) minkejja li l-art kienet għadha taħt konvenju. Iżda b'żieda mal-fatt illi l-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti kienu jafu bl-ilment tal-atturi, lanqas ma jreġi l-argument tal-konvenuti li l-atturi aġixxew in mala fede u dan għal diversi raġunijiet.

Jibda biex jingħad illi l-Qorti ma tarax kif il-fatt illi l-attur avviċina lin-nutar Cassar sabiex jakkwista parti minn din l-art ifisser li l-istess attur ma kienx in buona fede. Fil-fehma tal-Qorti dan juri li l-attur kien diġa beda jara kif ser jagħmel negozju minn din l-art propju għaliex li sa dak il-ħin kellu kull intenzjoni li jakkwistaha.

Fir-rigward tal-permessi sabiex tiġi żviluppata l-art, jibda biex jingħad illi fil-konvenju stess hemm dikjarat illi l-art qed tinbiegħ bil-permessi, u għaldaqstant ma tressqet ebda prova li l-atturi kien jonqoshom permessi mingħand l-awtoritajiet sabiex jibdew jiżviluppawha. Iżda b'żieda ma dan, mill-provi prodotti jirriżulta li kien biss ftit wara li ġie ffirmat il-konvenju li n-nutar Cassar ġibed l-attenzjoni tal-attur li l-art kienet milquta minn esproprjazzjoni u huwa ovju li l-atturi ma kinux ser japplikaw għal kwalunkwe permessi li seta' kien hemm bżonn meta ntebħu b' intopp għall-iżvilupp tal-art b'mod illi huma bdew jirrikunsidraw il-pożizzjoni tagħhom. L-istess għandu jingħad fir-rigward tar-riċerki li kellu jagħmel in-nutar Mangion sabiex ikun jista' jsir l-att finali.

Fiċ-ċirkostanti għalhekk, il-Qorti ssib illi l-atturi kellhom raġuni tajba biex ma jersqux fuq l-att finali ta' bejgħ u għaldaqstant il-konvenuti m'għandhomx dritt iżommu l-flus li rċevew bħala kapparra fuq il-konvenju in kwistjoni.

Finalment imiss issa li tiġi kkunsidrata l-kontro talba tal-konvenuti. Il-Qorti tirrileva li in kwantu li nstab illi l-atturi kellhom raġuni tajba għalxiex ma jersqux fuq l-att finali tal-bejgħ, naturalment isegwi li huma kellhom raġuni valida għaliex ma jagħmlux it-tieni pagament ta' Lm70,000 li kien dovut akkont tal-prezz f'Ottubru tal-1999.

Iżda fi kwalunkwe każ, huwa ċar mill-kliem tal-iskrittura li l-ħlas addizzjonali ta' Lm70,000 li kellu jitħallas sa' Ottubru 1999 kellu jkun biss depożitu akkont tal-prezz, tant illi l-paragrafu tal-konvenju li jsemmi l-ħlas ta' dan il-pagament jitkellem biss dwar kif għandu jitħallas il-bqija tal-prezz miftihem. Ma hemm ebda riferenza għat-telf ta' din is-somma addizzjonali f'każ illi l-atturi ma jersqux għall-att finali.

Il-konvenju jistipula li '*dan id-depożitu ma jkunx rifondibbli kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx għall-kuntratt...*'. Id-depożitu li ssir riferenza għalih f'din il-parti tal-konvenju huwa bla dubju d-depożitu ta' Lm35,000 in kwantu li f'dak l-istadju kien biss dan id-depożitu li kien għadu sar. Il-pagament ta' Lm70,000 huwa indikat taħt paragrafru differenti li jibda bil-kliem '*il-bilanċ ta' Lm315,000 jitħallsu...*' Hawnhekk qiegħda ssir riferenza għall-bilanċ rimanenti u ċioe l-bilanċ li kellu jitħallas akkont tal-prezz, u għaldaqstant, ma jista' jkun hemm ebda dubju li dan il-pagament ta' Lm70,000 kien ser ikun akkont tal-prezz. Tant huwa hekk illi l-istess paragrafu li jsemmi l-pagament ta' Lm70,000 in kwistjoni jgħid ukoll illi Lm70,000 oħra kienu dovuti mal-att finali u r-rimanenti Lm175,000 sa Ottubru tal-2000 u ċioè sitt xhur wara li kellu jsir l-att finali. Ċertament illi ebda minn dawn il-pagamenti ma kellu natura ta' kapparra, b'differenza mill-ammont imħallas ta' Lm35,000 kif diġa ġie stabbilit.

Huwa minnu li l-konvenuti ppreżentaw ittra uffiċjali sabiex jinterpellaw lill-atturi jersqu għal ħlas ta' dan il-pagament addizzjonali iżda huma ma ntavolaw ebda kawża sabiex jesiġu ħlas ta' Lm70,000 li skont huma kien dovut, u kien biss meta l-atturi ressqu l-pretensjonijiet tagħhom kontrihom wara li skada l-konvenju li l-konvenuti nqdew bil-fakoltajijiet li taghti l-liġi u ppreżentaw il-kontro-talba tagħhom sabiex jesiġu l-ħlas ta' dan il-pagament. Din iċ-ċirkostanza tkompli tikkonvinċi l-Qorti li l-

konvenuti qatt ma kienu taħt l-impressjoni li dan id-depożitu ma kienx sempliċiment parti mill-bilanċ rimanenti li kellu jitħallas akkont tal-bejgħ, bilanċ dan li naturalment m'huwiex dovut la l-bejgħ ma sarx.

Għaldaqstant, in kwantu li dan il-konvenju skada mingħajr mal-konvenuti nqdew bil-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili u ċioe li jsegwu l-ittra uffiċjali interpellatorja b'kawża sabiex jitolbu lill-Qorti tordna lill-kompraturi jersqu fuq l-att finali, huma tilfu wkoll kwalunkwe dritt li seta' kellhom sabiex jesiġu li l-atturi jonoraw l-obbligazzjonijiet assunti minnhom fuq l-istess konvenju. Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anthony Mamo et vs Joseph Penza et tas-17 ta' Jannar 2001:

> *"Illi dan allura iffisser li skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357 (2) "l-effett ta' din il-weghda jispicca" ghalhekk l-effetti tal-istess huwa dak "li l-partijiet jitpoggew fil-posizzjoni taghhom qabel ma sar il-konvenju"*
>
> *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)."*

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited, deċiża fl-1 ta' Frar 2008 qalet propju hekk:

> *"Din il-Qorti hi inklinata li taqbel mat-tezi attrici. Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm 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. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Del Negro v. Grech, deciza fl-10 ta' Jannar 1994,

"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk ... 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, filkaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq limsemmi zmien." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux 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 depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et, deciza mill-Prim tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:

"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu 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-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII - pt ii-pagna 316)."

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, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili, kawza Cauchi v. Vassallo, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003,

"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 reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser 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."

Tant hi importanti din il-procedura, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien diskuss funditus minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza Spiteri v. Xuereb, deciza fit-23 ta' Gunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.

Is-socjetà 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, però, li l-effett ta' l-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjetà konvenuta. L-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, però, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan

qalitu din il-Qorti fil-kawza Bianchi v. JMA Developments Ltd, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li:

"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

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

Għaldaqstant it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti qiegħda tiġi miċħuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talba ta' Mario Falzon u Malcolm Craig kif dedotta bl-imghax jiddekorri mid-data tas-sentenza; taqta' u tiddeciedi l-kontro talba billi tichadha.

L-ispejjez tal-kawza u tal-kontro talba jithallsu minn JJS Developers Limited, ABM Limited u Carmelo Vella u Marianne Vella.

IMHALLEF

DEP/REG