PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 30 ta' Novembru, 2016

Rikors Guramentat Nru: 240/2016 AF

Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici

vs

Pierre u Nicholas sive Nicky Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' zewg konvenji separati, datati 3 ta' Awwissu 2015, l-esponenti dahlu f'akkordju separat sabiex jixtru propjetajiet minghand il-konvenuti Pierre u Nicholas *sive* Nicky Cassar, li minn naha taghhom ippromettew li jbieghu appartament numru 1 sitwat fl-*elevated ground floor* u appartament numru 4, sitwat fir-raba' sular, formanti blokka ta' hames appartmenti u garage sovrastanti, liema imbnew fuq siti numerati 142 u 143 fi Triq San Gwann, Cospicua lil Kevin Samuel Bonnici (minn hawn il-quddiem maghrufa bhala "Propjetà A") u appartament numru 2,

sitwat fit-tieni sular, formanti blokka ta' hames appartmenti u garage sovrastanti, liema imbnew fuq siti numerati 142 u 143 fi Triq San Gwann, Cospicua lil Suzanne Helen Bonnici (minn hawn il-quddiem maghrufa bhala "Propjetà B").

(Kopja tal-konvenji qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala DOK 1)

In vista tal-konvenji sopracitati, l-esponenti Kevin Samuel Bonnici qabel li jhallas is-somma ta' mija, seba' u seghbin elf, u hames mitt Euro (€177,500) sabiex jixtri l-propjeta precedentement indikata bhala Propjeta A, filwaqt li l-esponenti Susanne Helen Bonnici qablet li thallas l-ammont ta' tnejn u tmenin elf Euro (€82,000) sabiex tixtri il-propjeta precedentement deskritta bhala Propjetà B.

In oltre, u kif inhi l-pressi f'dan it-tip negozju, l-esponenti Kevin Samuel Bonnici hallas is-somma ta' sbatax il-elf, sebgha mija u hamsin Euro (€17,750) raprezentanti depozitu akkont tal-prezz in kwantu ghall-Propjetà A, filwaqt li l-esponenti Suzanne Helen Bonnici halset is-somma ta' tmien t'elef u mitejn Euro (€8,200) raprezentanti depozitu akkont tal-prezz in kwantu ghall-Propjetà B, liema depozitu kien maqbul li ghandhom jinzammu ghand in-Nutar Hugh Grima, senjatament in-Nutar imqabbad sabiex inter alia jikteb il-konvenji u jirregistra l-istess mal-kummissarju tat-taxxi interni.

Il-konvenju fi klawzola numru 7 il-partijiet qablu fuq is-segwenti kundizzjoni, senjatament li entru sitt (6) gimghat iridu jinfurmaw dwar jekk hux ser ikollhom ghad-dispozizzjoni l-finanzjament neccessarju:

"This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today the Purchaser has to inform the Vendors whether he has been successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser shall have the right to terminate the validity of this agreement and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary."

(ara kopja tal-konvenju – klawzola numru 7)[emfazi mizjud]

Il-vendituri *qua* konvenuti, jew min minnhom, f'din il-kawza permezz ta' komunikazzjoni verbali gew infurmati, entru t-terminu indikat, (*terminu ta' sitt gimghat kien jiskadi fl-erbatax (14) ta' Settembru, 2015*), u tali komunikazzjoni giet sussegwentement supplimentata permezz ta' komunikazzjoni bil-mitkub, kif gej:

"As you may recall, in the telecomm you had with Notary Grima a couple of days ago, he had asked you for a meeting to be set up regarding the extension of the finance by a further week or ten days"

(Kopja tal-komunikazzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkati bhala Dok 2)

Sussegwentement u in vista tal-fatt li l-finanzjament ma' kienx possibli, kif talvolta kien diga precedentement gie iddikjarat, in-Nutar Hugh Grima ipprepara ftehim ta' kancellazzjoni tal-konvenji imsemmija (rigwardaneti kemm "Propjetà A" kif ukoll "Propjeta B") datat 24 ta' Settembru 2015, izda minkejja dan, il-vendituri qua konvenuti fil-kawza odjerna jirrifjutaw li jiffirmaw.

(Kopja tal-ftehim datat 24 ta' Settembru 2015, qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 3)

Dan kollu wassal sabiex, *ai termini* ta' klawsola numru 7 tal-konvenji rispettivi, l-elementi relattivi ghat-terminazzjoni tal-konvenju jiskattaw, inkluz li d-depoziti jigu rimborsati lil esponenti.

In-Nutar Hugh Grima gie interpellat diversi darbi sabiex jirilaxxa l-depoziti relatati ma' Propjetà A u Propjetà B, gialadarba sehhew il-kundizzjonijiet indikati f'klawsola numru 7, izda minkejja dan il-vendituri *qua* konvenuti impedewdan milli jsir – anzi ghamlu talba lill-istess Nutar sabiex jirilaxxa favurhom id-depozitu, bi ksur lampanti tal-akkordji.

*S*ussegwentement daru diversi tenattivi ulterjuri sabiex id-depoziti jigu rilaxxati, izda il-konvenuti jew min minnhom, baqaw inadempjanti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi sehhet u/jew sehhew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indkati fi klawsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015 iffirmat bejn Suzanne Helen Bonnici bhala kompratrici u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depozitu imhallas ghandu jigi rimborsat;

2. Tiddikjara illi sehhet u/jew sehhew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indkati fi klawsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015 iffirmat bejn Kevin Samuel Bonnici bhala kompratrici u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depozitu imhallas ghandu jigi rimborsat;

3. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jawtorizzaw ir-rimbors u/jew ihallsu lura, skont il-kaz, id-depoziti imhallsa minn Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici, kif hekk precedentement iddikjarat;

4. Tiddikjara illi in vista ta' l-agir u komportament da parti tal-intimati, jew min minnhom, l-esponenti soffrew danni pekunarji;

5. Tikkundanna, okkorrendo bl-opera ta' esperti nominanti minn din l-Onorabbli Qorti, lill-intimati, jew min minnhom, sabiex ihallsu d-danni li gew ikkawzati permezz ta' l-agir u l-komportament taghhom.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut u bl-interessi bir-rata ta'8% skond il-Ligi dekorribbli mill-15 ta' Settembru 2015 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-istess konvenut, li minn issa qed jigu ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Pierre u Nicholas sive Nicky Cassar, li permezz tagħha eċċepew illi:

In via preliminari, l-esponenti jeċċepixxu illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li hemm nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju f'din il-kawża, stante illi l-kawża ġiet istitwita kontra l-konvenuti *qua* vendituri, mentri sabiex ikun hemm ekonomija tal-ġudizzju u sabiex il-ġudizzju jkun wieħed integru, din l-Onorabbli Qorti għandha tassigura li f'din il-kawża jiġu msejħa l-partijiet kollha nteressati, u senjalatament għandu jiġu msejjaħ ukoll in-Nutar Hugh Grima li min-naħa tiegħu qiegħed iżomm id-depożiti miġbura minnu mal-iffirmar tal-konvenji, liema depożiti għadhom fil-pussess tiegħu sal-lum.

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni preliminari, din il-Qorti għandha ssib li l-kawża kif proposta mhix konformi mal-liġi tal-proċedura, u dana stante li ladarba kien hemm żewġ konvenji separati, kellhom isiru żewġ rikorsi, u mhux jingħaqdu t-talbiet tal-partijiet differenti, fir-rigward ta' żewġ proprjetajiet differenti u żewġ konvenji differenti, f'rikors wieħed.

MERTU

Mingħajr preġudizzju għall-predett, fil-mertu u minn eżaminazzjoni tal-fatti kif ġraw, lil din l-Onorabbli Qorti għandu jirriżultalha li t-talbiet tal-atturi huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Nhar it-tlieta (3) t'Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-atturi, *qua* xerrejja prospettivi, u kull wieħed separatament, resqu għal żewġ konvenji separati quddiem in-Nutar Hugh Grima, għax-xiri

   (i) tal-appartament internament markat numru wieħed (1) fl-elevated ground floor level, u l-appartament numru erbgħa (4), fir-raba' sular, formanti parti minn blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, liema appartamenti nbnew fuq is-siti bin-numri mija u tnejn u erbgħin (142) u mija u tlieta u erbgħin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fil-każ ta' Kevin Samuel Bonnici; u

(ii) l-appartament numru tnejn (2) fil-livell tat-tieni sular, li wkoll jifforma parti mill-istess blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, u mibni fuq is-sit bin-numri mija u tnejn u erbgħin (142) u mija u tlieta u erbgħin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fir-rigward tal-attriċi l-oħra Suzanne Helen Bonnici.

Kif irritjenew l-atturi fir-rikors promutur tagħhom, tali bejgħ kien suġġett għall-kundizzjoni espressa li ż-żewġ xerrejja prospettivi jottjenu l-finanzjament neċessarju għax-xiri ta' dawn il-fondi permezz ta' self minn istituzzjoni bankarja lokali. Testwalment, il-klawsola rilevanti fil-kuntratt taqra hekk: "*This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today, the Purchaser has to inform the Vendors whether he has been successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser shall have the right to terminate the validity of this agreement and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary.*

Kalkolu sempliċi li jwassal għad-data ta' meta r-rikorrenti f'din il-kawża kellhom jinfurmaw lill-konvenuti dwar jekk din il-kundizzjoni kinitx ser tiġi riżolta jew le, u għaldaqstant, l-eventwali kuntratti kinux ser jiġu ppubblikati jew le, twassal għad-data tal-erbatax (14) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), sa liema ġurnata l-atturi kellhom jagħtu risposta definittiva lill-intimati, dwar jekk il-finanzjament meħtieġ għax-xiri ta' dawn l-appartamenti kienx inkiseb jew le. Madanakollu, f'*email* mibgħuta mill-uffiċċju legali tan-Nutar Hugh Grima lill-intimati nhar is-sittax (16) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura kienu diġà skadew is-sitt ġimgħat pattwiti bejn il-partijiet, saret riferenza għal inkontru verbali li kien sar bejn in-Nutar Grima u l-konvenuti, fejn kienet intalbet estensjoni għas-sitt ġimgħat pattwiti entro liema żmien kellha tingħata risposta definittiva mix-xerrejja prospettivi dwar l-ottjeniment tal-finanzjament meħtieġ, u ġie żvelat li l-bank ma kienx dispost li jagħti s-self meħtieġ lil Kevin Bonnici, wieħed mir-rikorrenti, fir-rigward ta' wieħed mill-appartamenti biss.

Sa minn qabel ġew iffirmati l-konvenji, l-aġent Aaron Borg mill-aġenzija Frank Salt, kien ikkonferma mal-konvenuti li r-rikorrenti, allura xerrejja prospettivi tal-fondi in kwistjoni, kien diġa kellhom indikazzjoni ċara li l-bank kien ser jiffinanzja x-xiri relattivu għalhekk ukoll kienu ser ikunu f'qagħda li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali, kemm il-darba jkun hemm ftehim dwar liema fondi kellhom jinxtraw.

Minkejja dan, f'*email* oħra, din id-darba tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), mibgħuta minn Pierre Cassar, wieħed mill-konvenuti, lil Isabelle Attard, segretarja fl-uffiċċju legali fejn jaħdem in-Nutar Hugh Grima, saret riferenza għal laqgħa miżmuma fl-uffiċċji ta' Frank Salt f'San Ġiljan nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura anki l-estensjoni fuq is-sitt ġimgħat maqbula mal-konvenuti kienet għaddiet, u f'liema laqgħa l-konvenuti ġew infurmati, li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser isir minħabba li ma kienx ġie ottjenut finanzjament għall-ebda wieħed mill-appartamenti. F'din l-*email* (kopja annessa ma' din ir-risposta), Pierre Cassar, konvenut f'din il-kawża, talab kopji tas-sanction letters rilevanti bir-rifjut tal-banek.

It-talba tal-konvenuti għal kopji tas-sanction letters rilevanti baqgħet mhix imwieġba, u *email* sussegwenti tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta minn Pierre Cassar lil Isabelle Attard mill-uffiċċju tan-Nutar Hugh Grima tagħmel riferenza għal dan il-fatt, u għall-fatt li d-depożiti relattivi mħallsa mal-konvenju kienu għadhom miżmuma min-Nutar Grima. Il-konvenut Cassar indika b'mod ċar li hu kien tal-fehma li l-kuntratti relattivi għall-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni kienu ser jiġu ffirmati fix-xahar ta' wara (Novembru), u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju.

L-eżitu għal din l-*email* kienet *email* oħra tan-Nutar Hugh Grima datata t-tlieta (3) ta' Novembru elfejn u ħmistax (2015) li fiha nforma lill-konvenuti li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser jiġi ffirmat, u dan b'riferenza għal ittra ta' rifjut mill-ANZ (bank fi New Zealand), minn fejn Suzanne Helen Bonnici ppruvat tottjeni finanzjament għax-xiri ta' dan l-appartament,

u dan bi ksur ċar tal-kundizzjoni espressa fil-konvenju li l-faċilitajiet finanzjarji kellhom jinkisbu minn istituzzjoni finanzarja lokali, u ittra oħra mill-BOV fejn Kevin Bonnici ġie nfurmat li l-bank kien lest jiffinanzja x-xiri ta' appartament wieħed (l-appartament numru erbgħa (4), 143, Triq San Ġwann, Bormla), filwaqt li kien hemm rifjut għal finanzjament tax-xiri tal-appartament l-ieħor.

Il-konvenuti nterpellaw lill-atturi jersqu għall-kuntratt finali tax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati s-sebgħa u għoxrin ta' Novembru 2015, ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ittri baqgħu mhux imwieġba. Ittra bid-data tat-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta lin-Nutar Hugh Grima għar-rilaxx tad-depożiti miżmuma minnu favur l-intimati Pierre u Nicholas Cassar ukoll baqgħet mhux imwieġba.

Hekk illustrati l-fatti li jagħtu stampa ċara ta' x'wassal għall-intavolar tar-rikors promutur da parti tal-atturi, il-konvenuti jwieġbu li t-talbiet magħmula mill-atturi fir-rikors promutur tagħhom għandhom jiġu miċħuda fil-fatt u fid-dritt, u dan minħabba li l-atturi naqsu li juru *good faith* matul il-perijodu li fih kien qed jiġi nnegozjat it-trasferiment permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-tliet appartamenti in kwistjoni. Fl-ewwel lok, Suzanne Helen Bonnici naqset li almenu tipprova tikseb finanzjament minn istituzzjoni finanzjarja lokali, kif pattwit bl-aktar mod ċar fil-konvenju, u minflok għażlet li tagħmel użu minn istituzzjoni finanzjarja fi New Zealand sabiex tipprova tikseb il-finanzjament rikjest. Naturalment dan sar ad insaputa tal-konvenuti, li kellhom aċċertazzjoni bil-miktub mingħand l-aġent ta' Frank Salt, li l-finanzjament meħtieġ kien qiegħed jiġi negozjatsaħansitra minn qabel l-iffirmar tal-konvenji rispettivi.

Tant il-konvenuti aġixxew u għadhom qed jaġixxu *in bona fede*, li huma għadhom disposti li jagħtu l-kunsens tagħhom għar-rilaxx tad-depożitu miżmum min-Nutar Hugh Grima favur l-atturi, u dan fir-rigward tal-appartament bin-numru wieħed (1), li l-bank irrifjuta li jagħti faċilitajiet ta' self għalih. Madanakollu, l-konvenuti jirrilevaw li Suzanne Helen Bonnici naqset milli tonora l-obbligi tagħha li tinfurmahom li ma kinitx kisbet faċilitajiet finanzjarji għax-xiri tal-appartament li ffirmat

konvenju għalih fiż-żmien stabbilit fil-konvenju, u li Kevin Bonnici qiegħed jonqos milli jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għax-xiri tal-appartament numru erbgħa (4) b'mod kapriċċuż għall-aħħar, u dan stante li l-Bank of Valletta hu dispost li jagħti faċilitajiet ta' self għax-xiri ta' dan l-appartament.

Dan ifisser li kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi li seħħew il-kundizzjonijiet kollha ndikati fil-klawsola sebgħa (7) tal-konvenju tat-3 t'Awwissu 2015, u per konsegwenza d-depożiti mħallsa u miżmuma min-Nutar Hugh Grima għandhom jiġu rimborsati lilhom, fil-verità hemm ksur lampanti tal-imsemmija kundizzjoni, stante li m'hemmx raġuni valida biex l-attur Kevin Bonnici ma jersaqx għall-kuntratt finali rigward l-appartament li għalih inkiseb il-finanzjament meħtieġ, filwaqt li Suzanne Bonnici aġixxiet ukoll bi ksur tal-kundizzjoni msemmija fil-konvenju.

Il-konvenuti jirrilevaw li l-atturi ma jistgħux leġġerment imorru lura minn dak espressament miftiehem fil-konvenju għax-xiri tal-proprjetajiet in kwistjoni, mingħajr ma jsofru l-konsegwenza tal-aġir tagħhom. Huwa prinċipju rassodat fil-liġi u fil-ġurisprudenza tagħna li persuna tista' biss ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt meta ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftiehmu l-partijiet. Għaldaqstant l-ewwel tliet talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda.

L-atturi, fir-rikors promutur tagħhom, talbu wkoll lill-Qorti tiddikjara li huma sofrew danni pekunarji u talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni (mingħajr ma għamlu talba għal-likwidazzjoni ta' tali danni). Bir-rispett kollu dovut, l-atturi ma ġabu ebda ġustifikazzjoni għat-talba tagħhom għal danni pekunarji, u dan minħabba li, fl-ewwel lok, m'hemm assolutament l-ebda danni li ġew sofferti minnhom, anzi għall-kuntrarju, kienu huma li kkawżaw danni lill-intimati li għal perijodu ta' żmien kellhom il-proprjetajiet in kwistjoni 'ffriżati' u ma setgħux la juruhom lil xerrejja potenzjali li setgħu urew interess fihom u lanqas jidħlu fi trattattivi għall-bejgħ tal-imsemmija proprjetajiet. Mhux biss, iżda l-atturi obbligaw lill-konvenuti li sad-data meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali għat-trasferiment tal-imsemmija proprjetajiet, kellu jiġi installat lift fil- *common areas* għas-servizz tal-appartamenti,

liema lift fil-fatt ġie installat mill-konvenuti. L-atturi, kuntrarju għal dan, ma sofrew l-ebda telf pekunarju, u lanqas m'huma f'pożizzjoni li jilmentaw li ma setgħux jużaw il-flus iddepożitati man-Nutar sabiex jixtru proprjetà oħra, minħabba li huma għandhom diffikultajiet jottjenu faċilitajiet finanzjarji għax-xiri ta' proprjetà. Dak li jistgħu jilmentaw minnu jammonta biss għal *self inflicted hardship,* sitwazzjoni li ġabu fuqhom b'idejhom stess u ħtija tan-nuqqas ta' adempiment mal-obbligi kontrattwali li ntrabtu bihom fil-konvenju. It-talba tal-atturi hi għal danni prekontrattwali, li għandhom ikunu likwidati u stabbiliti bi preċiżjoni meta jintalbu, u mhux jintalbu mingħajr ma jiġi stabbilit x'danni huma li ġew sofferti jew almenu il-*quantum*. Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad ir-raba' u l-ħames talba li l-atturi għamlu fir-rikors promutur tagħhom, stante li tali talba hi għal kollox prematura u spekulattiva.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-kontro talba maħlufa tal-konvenuti li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Nhar it-tlieta (3) t'Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-atturi rikonvenuti, *qua* xerrejja prospettivi, u kull wieħed separatament, resqu għal żewġ konvenji separati quddiem in-Nutar Hugh Grima, għax-xiri

(i) tal-appartament internament markat numru wieħed (1) fl-elevated ground floor level, u l-appartament numru erbgħa (4), fir-raba' sular, formanti parti minn blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, liema appartamenti nbnew fuq is-siti bin-numri mija u tnejn u erbgħin (142) u mija u tlieta u erbgħin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fil-każ ta' Kevin Samuel Bonnici; u

(ii) l-appartament numru tnejn (2) fil-livell tat-tieni sular, li wkoll jifforma parti mill-istess blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, u mibni fuq is-sit bin-numri mija u tnejn u erbgħin (142) u mija u tlieta u

erbgħin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fir-rigward tal-attriċi rikonvenuta l-oħra Suzanne Helen Bonnici.

Tali bejgħ kien suġġett għall-kundizzjoni espressa li ż-żewġ xerrejja prospettivi jottjenu l-finanzjament neċessarju għax-xiri ta' dawn il-fondi permezz ta' self minn istituzzjoni bankarja lokali. Testwalment, il-klawsola rilevanti fil-kuntratt taqra hekk: *"This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today, the Purchaser has to inform the Vendors whether he has been successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser <u>shall have the right to terminate the validity of this agreement</u> and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary."* (sottolinear miżjud).

Dan ifisser li sad-data tal-erbatax (14) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-atturi rikonvenuti kellhom jagħtu risposta definittiva lill-konvenuti rikonvenjenti dwar jekk l-eventwali kuntratti għax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni kinux ser jiġu ppubblikati jew le. Madanakollu, f'*email* mibgħuta mill-uffiċċju legali tan-Nutar Hugh Grima lill-intimati nhar is-sittax (16) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura kienu diġà skadew is-sitt ġimgħat pattwiti bejn il-partijiet, saret riferenza għal inkontru verbali li kien sar bejn in-Nutar Grima u l-konvenuti rikonvenjenti, fejn kienet intalbet estensjoni għas-sitt ġimgħat pattwiti entro liema żmien kellha tingħata risposta definittiva mix-xerrejja prospettivi dwar l-ottjeniment tal-finanzjament meħtieġ, u ġie żvelat li l-bank ma kienx dispost li jagħti s-self meħtieġ lil Kevin Bonnici, l-attur rikonvenut, fir-rigward ta' wieħed mill-appartamenti biss. F'dan l-istadju, l-atturi rikonvenuti ma pprevalixxewx ruħhom mid-dritt li jitterminaw il-ftehim għax-xiri ta' dawn l-appartamenti.

Sa minn qabel ġew iffirmati l-konvenji, l-aġent Aaron Borg mill-aġenzija Frank Salt, kien ikkonferma mal-konvenuti li l-atturi rikonvenuti kienu diġa qegħdin f'negozjati sabiex jottjenu l-finanzjament meħtieġ mill-bank, u l-indikazzjonijiet kienu li tali self kien ser jingħata biex b'hekk kienu ser ikunu f'qagħda li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali, kemm il-darba jkun hemm ftehim dwar liema fondi kellhom jinxtraw.

Minkejja dan, f'*email* oħra, din id-darba tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), li Pierre Cassar, rikonvenut f'din il-kawża, bagħat lil Isabelle Attard, segretarja fl-uffiċċju legali fejn jaħdem in-Nutar Hugh Grima, saret riferenza għal laqgħa miżmuma fl-uffiċċji ta' Frank Salt f'San Ġiljan nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura anki l-estensjoni fuq is-sitt ġimgħat maqbula mal-konvenuti kienet għaddiet, u f'liema laqgħa l-konvenuti ġew infurmati, li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser isir minħabba li ma kien ġie ottjenut finanzjament għall-ebda wieħed mill-appartamenti. F'din l-*email* (kopja annessa ma' din ir-risposta), Pierre Cassar, rikonvenut f'din il-kawża, talab kopji tas-sanction letters rilevanti bir-rifjut tal-banek.

It-talba għal kopji tas-sanction letters rilevanti baqgħet mhix imwieġba, u *email* sussegwenti tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta minn Pierre Cassar lil Isabelle Attard mill-uffiċċju tan-Nutar Hugh Grima tagħmel referenza għal dan il-fatt, u għall-fatt li d-depożiti relattivi mħallsa mal-konvenju kienu għadhom miżmuma min-Nutar Grima. Ir-rikonvenut Cassar indika b'mod ċar li hu kien tal-fehma li l-kuntratti relattivi għall-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni kienu ser jiġu ffirmati fix-xahar ta' wara (Novembru), u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju.

L-eżitu għal din l-*email* kienet *email* oħra tan-Nutar Hugh Grima datata t-tlieta (3) ta' Novembru elfejn u ħmistax (2015) li fiha nforma lill-konvenuti li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser jiġi ffirmat, u dan b'riferenza għal ittra ta' rifjut mill-ANZ (bank fi New Zealand, minn fejn Suzanne Helen Bonnici, attriċi rikonvenuta, ppruvat tottjeni finanzjament għax-xiri ta' dan l-appartament), u dan bi ksur ċar tal-kundizzjoni espressa fil-konvenju li l-faċilitajiet finanzjarji kellhom jinkisbu minn istituzzjoni finanzarja lokali*,* u ittra oħra mill-BOV fejn Kevin Bonnici ġie nfurmat li l-bank kien lest jiffinanzja x-xiri ta' appartament wieħed (l-appartament numru erbgħa (4), 143, Triq San Ġwann, Bormla, filwaqt li kien hemm rifjut għal finanzjament tax-xiri tal-appartament l-ieħor.

L-atturi rikonvenuti ġew interpellati jersqu għall-kuntratt finali tax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati s-sebgħa u għoxrin ta' Novembru, 2015, ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ittri baqgħu mhux imwieġba. Ittra bid-data tat-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta lin-Nutar Hugh Grima għar-rilaxx tad-depożiti miżmuma minnu favur l-intimati Pierre u Nicholas Cassar ukoll baqgħet mhux imwieġba.

Id-depożiti mħallsa fuq il-konvenji għadhom miżmuma min-Nutar Hugh Grima sal-lum.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi hemm ksur jew nuqqas ta' risolviment tal-kundizzjoni indikata fi klawsola numru sebgħa (7) tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu, 2015, iffirmat bejn Suzanne Helen Bonnici bħala kompratriċi u Pierre u Nicholas aħwa Cassar, bħala vendituri, u per konsegwenza, stante li dan il-ksur jew nuqqas ta' risolviment ta' kundizzjoni hu unikament attribwibbli lill-attriċi rikonvenuta, id-depożitu mħallas fuq dak il-konvenju għandu jiġi rilaxxat favur il-konvenuti rikonvenjenti;

2. Tiddikjara illi hemm ksur jew nuqqas ta' risolviment tal-kundizzjoni indikata fi klawsola numru sebgħa (7) tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu, 2015, iffirmat bejn Kevin Samuel Bonnici bħala kompratur u Pierre u Nicholas aħwa Cassar bħala vendituri, u per konsegwenza, stante li dan il-ksur jew nuqqas ta' risolviment ta' kundizzjoni hu unikament attribwibbli lill-attur rikonvenut, id-depożitu mħallas fuq dak il-konvenju fir-rigward tal-appartament numru erbgħa (4) għandu jiġi rilaxxat favur il-konvenuti rikonvenjenti;

3. Tordna u tikkundanna lill-atturi rikonvenuti, jew min minnhom, sabiex jawtorizzaw ir-rimbors u/jew iħallsu, skont il-każ, id-depożiti mħallsa fuq il-konvenji fir-rigward tal-appartamenti numru tnejn (2), li kellu jiġi akkwistat minn Suzanne Helen Bonnici u fir-rigward tal-appartament numru erbgħa (4) li kellu jiġi akkwistat minn Kevin Samuel Bonniċi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi rikonvenuti li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici fejn esponew illi:

Il-fatti esposti fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-atturi rikonvenuti, mhux qed jigu kontestati.

Il-fatti dikjarati ukoll fit-tieni paragrafu mhux qed jigu kontestati.

Il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu, illi filwaqt li huwa minnu li t-terminu kien jiskadi fl-14 ta' Settembru, kif talvolata indikat fir-rikors guramentat tal-konvenuti rikonvenzjonati, l-istess ottempraw ruhhom pjenament ma dak kontemplat f'artikolu 7 tal-konvenji rispettivi, liema wassal sabiex il-ftehim jigi fit-tmiem.

Il-fatti dikjarati fir-raba paragrafu, illi filwaqt li huwa minnu li kien hemm digà proceduri sabiex il-finanzjament jinghata, huwa stat ta' fatt li tali finanzjament qatt ma inghata, u aktar minn hekk permezz tan-Nutar Hugh Grima, l-atturi rikonvenuti gew mgharfa entru t-terminu stabbilit mill-konvenji.

Il-fatti dikjarati fil-hames, sitt, seba' u tmien paragrafi huma ghal kollox irrelevanti, stante li sa dak il-hin, il-konvenji rispettivi kienu digà skadew, u l-istess atturi rikonvenuti kienu infurmati b'dan.

Il-fatti dikjarati fid-disa' paragrafi, mhux qed jigu kontestati.

L-ewwel talba tal-atturi rikonvenuti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li sehhew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indikati fi klawsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015, ffirmat bejn Suzanne Helen Bonnici bhala kompratrici u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri u per konsegwenza d-depozitu imhallas ghandu jigi rimborsat.

It-tieni talba tal-atturi rikonvenuti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li sehhew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte,

indikati fi klawsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015, ffirmat bejn Kevin Samuel Bonnici bhala kompratrici u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depozitu imhallas ghandu jigi rimborsat.

It-tielet talba tal-atturi rikonvenuti, ghandha per konsegwenza tigi rifjutata, stante li precedentement l-ewwel u tieni talbiet tal-atturi rikonvenuti gew michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur illi qieghed minn issa jigi ngunt in subizzjoni.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi jew jawtorizzaw ir-refużjoni tas-somma mħallsa mill-istess atturi fuq żewġ konvenji separati li jirrigwardaw proprjetajiet separati fi Triq San Ġwann, Cospicua, liema konvenji huma datati 3 ta' Awissu 2015, fl-atti tan-Nutar Hugh Grima. Dan peress illi l-atturi jgħidu li seħħet il-kundizzjoni resoluttiva miftiehma fil-konvenji u ċioè għaliex l-atturi ma ottjenux self bankarju sabiex jiffinanzjaw l-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni.

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' natura preliminari mressqa mill-konvenuti.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu li l-ġudizzju m'huwiex integru in kwantu li għandu jiġi msejjaħ fil-kawża n-Nutar Hugh Grima li min naħa tiegħu qiegħed iżomm id-depożiti mħallsa mill-atturi mal-iffirmar tal-konvenji.

Kif ġie spjegat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Victor Zahra Dedomenico vs Alfred Zahra Dedomenico tal-15 ta' Jannar 1992:

> "*Ir-ragion d'essere t'eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ntegrità tal-ġudizzju tistrieħ fuq tliet kunsiderazzjonijiet prinċipali: l-ewwel waħda hija li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati, it-tieni, sabiex tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu pparteċipaw fl-istess ġudizzju; u t-tielet, biex jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bżonn li l-istess proċedura tiġi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed*."

Jidher li l-konvenuti ressqu din l-eċċezzjoni tagħhom peress li d-depożiti in kwistjoni qegħdin jinżammu għand in-Nutar. Il-Qorti kkunsidrat illi huwa minnu li attwalment id-depożiti in kwistjoni jridu jiġu rilaxxati min Nutar Grima, f'każ illi l-atturi jirnexxilhom fit-talbiet tagħhom, iżda dan m'huwiex każ fejn in-Nutar qiegħed jirrifjuta li jirrilaxxa dawn id-depożiti mingħajr ebda raġuni valida. Jirriżulta mhux kontestat illi n-Nutar Grima pprepara ftehim ta' kanċellazzjoni tal-konvenji in kwistjoni sabiex huwa jkun jista' jirrilaxxa d-depożiti bil-kunsens tal-konvenuti iżda l-konvenuti rrifjutaw li jiffirmaw din l-iskrittura biex b'hekk jgħatu l-kunsens tagħhom u oltre minn hekk huma qegħdin jikkontestaw it-talbiet attriċi u saħansitra anke ressqu talbiet rikonvenzjonali sabiex il-Qorti tawtorizzahom jirċievu d-depożiti miżumuma min Nutar Grima.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti hija tal-fehma li l-preżenza tan-Nutar Grima m'hijiex meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju għaliex ma jirriżultax li huwa qiegħed jikkontesta t-talbiet attriċi għar-refużjoni tad-depożiti, iżda huwa rrifjuta li jirrilaxxa l-imsemmija depożiti sempliċiment għaliex m'għandux il-kunsens tal-konvenuti, li wkoll qegħdin jivvantaw pretensjonijiet fuq id-depożiti in kwistjoni. Għaldaqstant, f'dan il każ jirriżulta li n-Nutar Grima qiegħed sempliċiment jistenna l-eżitu ta' din din il-kawża u minkejja li f'dan is-sens jista' jingħad li għandu interess f'dawn il-proċeduri, il-Qorti xorta

waħda ma tarax għalfejn għandu jissejjaħ fil-kawża. Is-sejħa tiegħu tista' twassal biss li jitwalu l-proċeduri mingħajr bżonn kif ukoll illi jiġu nkorsi spejjeż inutilment.

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti qiegħda tiġi miċħuda.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom, il-konvenuti qegħdin jattakkaw il-fatt illi din l-azzjoni tressqet minn żewġ atturi fir-rigward ta' żewġ konvenji separati. Għalkemm il-konvenuti ma jispeċifikawx l-artikolu tal-liġi li fuqu qegħdin jibbażaw din l-eċċezzjoni, huwa mifhum li huma qegħdin jinvokaw l-artikolu 161(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili dwar l-azzjoni kumulattiva. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

> *"Żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawżi tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat jew rikors mhux ġuramentat wieħed skont il-każ, jekk il-kawżi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawżi tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawżi l-oħra u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra. Ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur."*

Fir-rigward ta' din id-disposizzjoni tal-liġi, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Joseph Micallef et vs Trusted Limited et tal-20 ta' Ġunju 2012 fejn ingħad hekk:

> *"Illi minn kliem dan il-provvediment tal-ligi, jidher Ii huwa bizzejjed jekk tikkonkorri wahda minn zewg cirkostanzi: jew li l-kawzi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minhabba fil-mertu taghhom, jew jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda minnhom tista' tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohrajn li jitressqu maghhom. Madankollu, b'zieda ma' dawn ic-cirkostanzi alternattivi huwa mehtieg li l-provi li jingiebu fil-kawza wahda jkunu, fil-bicca l-kbira, l-istess*

provi li jehtieg jitressqu fil-kawza jew il-kawzi l-ohrajn li jitressqu maghha;

Illi l-kliem tal-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi huma tali li jwasslu ghan-nullita tal-azzjoni mibdija jekk kemm-il darba, fuq eccezzjoni mqanqla mill-parti mharrka, jirrizulta n-nuqqas ta' konkorrenza ta' dawn ir-rekwiziti;

Illi ghall-finijiet tal-artikolu 161(3) msemmi lanqas hu mehtieg li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawza jekk kemm-il darba t-talbiet setghu jkunu l-istess u johorgu mill-istess cirkostanzi. Dan ghaliex gie mfisser li dak l-artikolu hu mahsub biex ihaffef din l-ghamla ta' azzjoni biex inaqqas l-ammont ta' kwestjonijiet fuq hwejjeg marbutin ma' xulxin."

Fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet L-Avukat Dottor Patrick Galea noe vs Airswift Couriers Limited et tat-12 ta’ Ġunju 2003, ingħad hekk dwar l-azzjoni kumulattiva:

"... Issa wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-possibilita’ li numru ta’ atturi jistgħu jibdew, b’ċitazzjoni waħda, azzjoni kontra mħarrek wieħed jew aktar komuni hija mogħtija mil-liġi proċedurali nnifisha, imbasta jkunu japplikaw ċerti kundizzjonijiet. Dan il-jedd ta’ azzjoni kollettiva kien imdaħħal fil-Kodiċi tal-Proċedura fl-1985 f’artikolu 156A tal-Kodiċi. L-imsemmi artikolu tneħħa fil-bidliet li seħħew fil-proċedura fl-1995, imma dispożizzjonijiet minnu (rilevanti għall-kwestjoni li għandha quddiemha l-Qorti llum) tqegħdu fl-artikolu 161 kif inhu llum;

Illi, madankollu, il-possibilita’ ta’ azzjoni kollettiva kien ġie prospettat u aċċettat fis-sistema tagħna sa minn bosta snin qabel, fejn kienu saħansitra ġew iffissati l-parametri jew ħtiġiet li riedu jkunu applikabbli biex tali azzjoni setgħet titqies tiswa. Ġie deċiż li biex tista’ ssir azzjoni kollettiva, hu meħtieġ mhux biss illi l-kwestjoni li trid tkun riżolta tkun l-istess għal kull wieħed mill-atturi, imma wkoll li l-interess mislut mit-titolu u l-għan tal-kawża jkun l-istess għalihom

ukoll. Fi kliem ieħor, azzjoni kollettiva titqies ammissibbli kull darba li numru ta' persuni jipproponu azzjoni sabiex jirrisolvu kwestjoni ta' dritt uniku u identiku u jkun eskluż a priori illi mir-riżoluzzjoni tal-istess kwestjoni, f'sens jew ieħor, tista' tikkonkorri xi ċirkostanza ta' fatt speċjali għall-wieħed jew għall-ieħor minn fosthom;

Illi l-effett ta' nuqqas ta' konkorrenza ta' dawn ir-rekwiżiti, flimkien mal-kontestazzjoni tal-parti mħarrka (mhux imqanqla mill-Qorti ex ufficio) twassal biex l-att taċ-ċitazzjoni jitqies null u l-azzjoni improsegwibbli (...).

Illi meta mbagħad, kif ingħad, iddaħħal fil-Kodiċi l-artikolu li ta jedd tal-azzjoni kollettiva formalment, ġie meqjus li lanqas kien għadu meħtieġ li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawża jekk kemm-il darba t-talbiet setgħu jkunu l-istess u joħorġu mill-istess ċirkostanzi [P.A. 4/6/1991 ***Vella et vs Bugeja*** *LXXV.iii.712]. Dan għaliex ġie mfisser li l-artikolu 156A kien maħsub biex iħaffef din l-għamla ta' azzjoni biex inaqqas l-ammont ta' kwestjonijiet fuq ħwejjeġ marbutin ma' xulxin, u minħabba li l-artikolu 156A innifsu kien jistabilixxi f'liema ċirkostanzi setgħet issir l-azzjoni kollettiva. Kif ingħad aktar 'il fuq, dawk ir-rekwiżiti huma llum imsemmija fl-artikolu 161(3);*

Illi, kif sewwa jissottometti l-attur nomine fin-Nota tiegħu, huwa biżżejjed li tkun tapplika waħda mill-kontinġenzi msemmija fl-artikolu 161(3) tal-Kodiċi sabiex l-azzjoni kollettiva tista' tinġieb 'il quddiem, dan dment li l-provi li jitressqu jkunu ġeneralment l-istess fil-kawżi kollha li kieku riedu jsiru (...)

Il-fatt li, b'żieda mal-qalba ta' provi identiċi, ikun hemm provi oħrajn partikolari għal kull wieħed mill-atturi (per eżempju, n-natura ta' dritt ta' awtur fuq id-discs mertu tal-każ, jew li l-entita' tad-dannu mġarrab ma jkunx l-istess f'kull attur jew li tiġi ippruvata b'mezzi differenti l-wieħed mill-ieħor) ma jwassalx, fil-fehma meqjusa ta' din il-Qorti, għall-konsegwenza li l-azzjoni titlef il-kwalita' jew ir-rekwiżiti mitlubin minnha skond l-artikoli rilevanti tal-liġi. Kif ingħad diġa' il-premessi li jippreċedu t-talbiet huma l-

istess, u dawn jeħtieġ li jiġi ippruvati: u ladarba huma l-istess, jeħtieġ li l-provi li jitressqu jkunu tajbin biżżejjed biex isostnu tali premessi u jkunu rilevanti, applikabbli u kompatibbli (fis-sens ta' mhux konfliġġenti) għalihom."

Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Mario Debono et vs Victor Agius tal-15 ta' Ġunju 2010 ingħad hekk:

"Certament tezisti l-possibilità li numru ta' atturi jistgħu jibdew, b'ċitazzjoni waħda, azzjoni kontra imħarrek wieħed jew aktar komuni, imbasta jkunu japplikaw ċerti kundizzjonijiet. Pero' hu necessarju li:

L-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra.
Irid ikun hemm premessi komuni;

Il-kwistjoni trid tkun l-istess ghal kull wiehed mill-atturi;

L-ghan tal-kawza jkun l-istess."

B'żieda ma dan huwa ritenut illi biex tirnexxi tali kawża kumulattiva mhux neċessarju li l-azzjoni tiġi akkolta fil-konfront tal-atturi kollha (ara Mary Vella et vs Josephine Bugeja, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ġunju 1991).

Il-Qorti tqis illi f'din il-kawża l-pretensjonijiet tal-atturi huma naxxenti minn kundizzjoni resoluttiva f'żewġ skritturi ta' konvenju li għalkemm huma separati, il-kundizzjonijiet, inkluż dik in kwistjoni, tista' tgħid illi huma identiċi. Il-Qorti tqis illi l-mertu taż-żewġ kwistjonijiet ċertament għandu x'jaqsam wieħed mal-ieħor għaliex l-atturi qegħdin jibbażaw l-kawża tagħhom fuq l-istess raġuni għalfejn għandhom jiġu rrilaxxati min nutar u rimbursati lilhom id-depożiti mħallsa minnhom, u ċjoe għaliex it-tnejn li huma ma ottjenux finazjament sabiex jakkwistaw il-proprjetajiet in kwistjoni kif ukoll illi huma kkomunikaw din l-informazzjoni lill-konvenuti entro ż-żmien stipulat fl-istess konvenju. Isegwi għalhekk illi ċertament jista'

jingħad ukoll illi l-provi mressqa ser japplikaw għaż-żewġ kawżi.

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza tagħha diversament presjeduta tal-14 ta' April 2016 fl-ismijiet Jonathan Ellul et vs Jesmond Mercieca et, fejn ingħad illi:

"Hu minnu pero kif jissottomettu l-konvenuti iIIi ma hemmx dikjarazzjoni singolari ghal kull attur dwar l-oggett u r-raguni tal-kawza. Dan hu l-kwezit post bl-eccezzjoni tal-konvenuti, li skond huma twassal ghal irritwalita procedurali tal-azzjoni u l-liberazzjoni tal-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Din il-Qorti ttendi taghti interpretazzjoni pjuttost wiesa' tal-kliem oggett u raguni tal-kawza li kull attur jrid juri fil-kawza. Hu minnu illii l-procedura ghandha tigi segwita pero hemm differenza bejn nuqqas assoluta ta' ottemperanza mal-proceduri u li bl-ebda mod ma wiehed jista' jasal ghal individwazzjoni tar-raguni saljenti u l-oggett Ii jwassal ghal pretensjoni mitluba minn kull attur fejn ma jkollux triq ohra l-gudikant hlief li jiddikjara l-att bhala null proceduralment, u nuqqas formalistiku li minn qari akkurat tal-premessi li jwassal ghat-talbiet, il-Qorti tkun sodisfatta li jista' jigi dezunt ir-raguni u l-oggett tal-kawza ta' kull attur."

B'żieda ma dan, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet C & M Contractors Limited et vs Attard Elasrag Co. Limited tal-5 ta' Ottubru 2016:

"Dak mitlub mis-socjetajiet attrici bl-ebda mod ma jista' jitqies li mhux car bizzejjed u ma jidentifikax l-oggett tal-kawza. Ghalkemm maghmula b'mod unitarju t-talbiet attrici ma jinneccessitaw ebda kjarifika u jinftiehem sew kif japplikaw ghal kull wiehed minnhom u s-socjeta konvenuta ma tqeghditx f'pozizzjoni li ma tistghax tiddefendi ruhha, tant li l-eccezzjonijiet taghha dahlu fil-mertu ta' dak mitlub. Hi l-fehma tal-Qorti illi dik hi r-raguni ghaliex safejn possibbli, l-oggett u r-raguni tat-talba ghandhom ikunu cari ghal kull attur biex il-konvenut ikun jista' jiddefendi ruhu kif imiss. Ma jfissirx pero illi necessarjament kull talba trid

tigi identifikata ma' attur partikolari jekk l-att hu car, tant hu hekk illi s-societa konvenuta indirizzat il-mertu b'eccezzjonijiet separati ghal kull allegazzjoni maghmula."

Finalment, il-Qorti terġa tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet L-Avukat Dottor Patrick Galea noe vs Airswift Couriers Limited et appena ċitata, fejn il-Qorti osservat hekk:

"Illi filwaqt li l-Qorti tqis bl-akbar attenzjoni u reqqa dawn l-oġġezzjonijiet siewja tal-imħarrkin, ma tistax fl-istess waqt ma tqisx ukoll li s-sanzjoni estrema tan-nullità ta' att ġudizzjarju titlob li l-eċċezzjoni tintlaqa' biss f'każijiet eċċezzjonali meta l-unika rimedju li jingħata lill-imħarrek għall-preġudizzju mġarrab ikun it-tħassir tal-att, kif ukoll jipprovdi l-proviso tal-artikolu 789(1) tal-Kodiċi. Kif ingħad f'għadd ta' deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati, ukoll fl-aħħar żminijiet, in-nuqqasijiet fl-atti ġudizzjarji jridu jidhru mad-daqqa t'għajn u mill-mod kif l-att ikun imfassal, u l-eċċezzjoni tan-nullità ma tistax tintlaqa' jekk biex isir dan irid isir eżami fil-mertu tal-kwistjoni. Minbarra dan, il-Qorti tinnota li ż-żewġ imħarrkin juru bid-dieher fin-Noti ta' Eċċezzjonijiet rispettivi tagħhom li jifhmu x'inhi l-mira tal-azzjoni mibdija kontra tagħhom u fil-mertu, jwarrbu x-xilja li huma għandhom jagħmlu tajjeb għal xi danni li l-atturi jippretendu li ġarrbu."

Il-Qorti taqbel perfettament mal-insenjament tal-Qrati fis-sentenzi suċitati, liema insenjament isib applikazzjoni fil-kawża odjerna u għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-konvenuti wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi billi tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG