

**Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali**

**Magistrat Dr. Brigitte Sultana LL.D., LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl.
Melit.**

Illum, il-Gimgha, 15 ta' Jannar 2021

Rikors Guramentat numru:- 71/2017BS

Walter Schroth

vs

Joseph Chetcuti u Lourdes Chetcuti

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:

1. Illi l-esponenti dahal f'konvenju ma' l-intimati sabiex jixtri minghandhom *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six of an unnumbered development bearing the name "Il-Kantra Residence", with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, which development has another entrance from Tower Street"* kif ukoll *"the garage without its airspace internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) of the same development"*, u dan fit-30 ta' Lulju elfejn u sittax (2016);
2. Illi wahda mill-kundizzjonijiet pattwiti f'dak il-konvenju kienet tistipula precizament illi l-proprjetajiet in vendita kienu *"free from any litigation whether actual or pending"*;
3. Illi l-esponenti llum jaf li din il-proprjetà hija oggett ta' kawza pendent quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *"Joseph sive Josef Grech vs Joseph Chetcuti et"*, Rikors Guramentat Numru tliet mija u disgha u disghin tal-elfejn u sbatax (399/2017TA);

4. Illi din il-kawza tirrigwarda l-ezistenza ta' diversi nuqqasijiet u difetti fil-proprjeta' in vendita, kif ukoll talba relatata ma' danni allegatament ikkagunati mill-istat li fih tinsab il-proprjeta' lill-proprjeta' sottostanti;
5. Illi barra minn hekk, u kif ikkonfermat ukoll almenu parzjalment bl-ezistenza tal-kawza fuq imsemmija, il-proprjeta' in vendita tbatu minn difetti mohbija fosthom li din ma nbniex u ma tlestiex skont l-arti u s-sengha u sa livell accettabbli, tant li l-proprjeta' in vendita nnifsiha hija affettwata minn problemi serji ta' umdità, perkolazzjoni ta' ilma, u moffa;
6. Illi finalment, l-esponenti ghandu nformazzjoni li l-proprjeta' ma hijiex mibnija skont il-permessi relattivi, u infatti ghad ma hijiex koperta b'*compliance certificate* mill-Awtorità tal-Ippjanar;
7. Illi fuq il-konvenju l-esponenti kien hallas lill-intimati s-somma ta' tletin elf Euro (€30,000) akkont tal-prezz, liema depozitu kien iktar gie rilaxxjat min-Nutar Enzo Dimech lill-intimati;
8. Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti qieghed jaghzel li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-atti ta' trasferiment favur tieghu u jrid li d-depozitu mhallas minnu jigi rilaxxjat lilu;
9. Illi fit-termini tal-konvenju, l-esponenti tqieghed fil-pussess ta' l-immobbli fil-mori tal-konvenju; bil-kundizzjoni li huwa jhallas l-ispejjez relatati ma' servizzi fil-flat (*utility bills*) u kontijiet tal-manutenzjoni (*maintenance*) sakemm huwa jibqa' fil-pussess ta' l-immobbli;
10. Illi bhala depozitu akkont ta' dan il-konsum u dawn il-kontijiet l-esponenti kien iddepozita s-somma ta' seba' mija u hamsin euro (€750);
11. Illi madankollu, l-esponenti kien kostrett li jhallas ukoll is-somma ta' seba' mitt euro (€700) rapprezentanti l-kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni dovuti mill-intimati ghall-perijodu mill-2013 sat-2016, u cjoè ghall-perijodu qabel ma gie ffirmat il-konvenju u qabel ma huwa dahal fil-pussess ta' l-immobbli;

12. Illi l-esponenti jinsab dispost li jirrilaxxja l-pussess tal-immobbli mmedjatament, imma dan bil-kundizzjoni li l-intimati jirrifondu l-ammont ta' tletin elf euro (€30,000) depozitu u seba' mitt euro (€700) hlas tal-partijiet komuni; u li sa dakinhar li ssir din ir-rifuzjoni, l-imghax dovut lil fuqhom jigi pacut ma' kwalsiasi ammont li jista' eventwalment ikun dovut minnu ghal tali okkupazzjoni;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi jezistu ragunijiet sufficjenti fil-ligi sabiex l-attur ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh favur tieghu ta' l-immobbli konsistenti minn *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six of an unnumbered development bearign the name "Il-Kantra Residence", with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, which development has another entrance from Tower Street"* kif ukoll *"the garage without its airspace internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) of the same development"*, u dan in ezekuzzjoni tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-30 ta' Lulju elfejn u sittax (2016);
2. Konsegwentement tordna x-xoljiment u rexissjoni ta' dak il-konvenju;
3. Tiddikjara li l-konvenuti obbligati jirrifondu lill-attur is-somma ta' tletin elf euro (€30,000) depozitu u seba' mitt euro (€700) hlas tal-partijiet komuni kif hawn fuq spjegat;
4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawn l-ammonti;
5. Tiddikjara li l-attur huwa ntitolat li jibqa' fil-pussess tal-penthouse hawn fuq deskritta sakemm jithallas lura l-ammont intier dovut lilu kif hawn fuq; u
6. Tiddikjara li kwalunkwe kumpens dovut minnu ghal tali okkupazzjoni ghandu jigi pacut ma' l-imghaxijiet dovuti lilu fuq l-ammonti dovuti lilu.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju 2017; u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ta' bejgh ta' proprjeta' pprezentati kontestwalment

ma' din il-kawza; u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghalha minn issa l-konvenuti ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Preliminarjament, l-eccipjenti qed jinvokaw il-*privilegium fori*, a tenur ta' l-Artikoli 741 (c) u 767 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u kwindi dina l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza biex tkompli tisma' l-kawza.
2. Bla ebda pregudizzju ghas-suecceptit, it-talbiet attrici huma kollha kemm huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu l-attur ma kellu ebda raguni valida biex ma jersaqx ghall-kuntratt finali kif kien vinkolat li jaghmel a tenur tal-konvenju tat-30 ta' Lulju 2016.
3. Bla ebda pregudizzju ghas-suecceptit, l-attur m'ghandu ebda jedd li jitlob ir-rifuzjoni tal-flus imhallsin minnu akkont tal-prezz, billi skont it-termini u l-kondizzjonijiet ta' l-istess konvenju dawn il-flus kellhom jintilfu favur l-eccipjenti kemm-il darba l-attur jonqos milli jersaq ghall-att finali ta' bejgh minghajr ebda raguni valida, kif fil-fatt gara, u l-eccipjenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni principali ta' l-attur biex iressqu rikonvenzjoni ghall-kanonizzazzjoni tal-jedd taghom ghar-ritenzjoni u zamma tal-flus imhallsin mill-attur kif fuq premiss.
4. Bla ebda pregudizzju ghas-suecceptit, f'kull kaz l-attur m'ghandu ebda titolu validu sabiex izomm il-pussess jew id-detenzjoni tal-proprjeta' ta' l-eccipjenti, u ghalhekk ukoll l-eccipjenti sejr in jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni principali ta' l-attur sabiex jinterponu rikonvenzjoni ghall-izgumbrament ta' l-attur kif ukoll ghal-likwidazzjoni tal-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni mill-istess attur tal-beni ta' l-eccipjenti.
5. Bla ebda pregudizzju ghas-suecceptit, f'kull kaz it-talbiet ta' l-attur huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attur, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-rikonvenzjoni tal-konvenuti Joseph Chetcuti u Lourdes Chetcuti illi ppremettew:

1. Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni principali ta' l-attur rikonvenzjonat sabiex iressaq l-odjerna rikonvenzjoni.
2. Illi permezz ta' skrittura privata datata tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), il-konvenuti rikonvenzjonanti ntrabtu li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw lill-attur rikonvenzjonat, accettanti, li ntrabat li jixtri u jakkwista minghandhom "*the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six (6) of an unnumbered Development bearing the name Il-Kantra Residence with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, which Development has another entrance from Tower Street*", kif ukoll "*the garage without its airspace, internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) in the same Development ...*", kif ahjar deskritti dawn l-istess proprjetajiet fil-konvenju precitat, skond it-termini u l-kondizzjonijiet hemmhekk deskritti.
3. Illi fost it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura privata, hemm li "*Should the Purchaser fail to turn up for the final deed without a valid reason at Law, the deposit being paid on account of the purchase price will be forfeited in favour of the vendors by way of liquidated damages*".
4. Illi l-attur rikonvenzjonat hallas is-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) akkont tal-prezz, liema somma sussegwentement ghall-iffirmar tal-konvenju giet debitament imhallsa lill-konvenuti rikonvenzjonanti.
5. Illi l-attur rikonvenzjonat qed jirrifjuta li jidher ghall-att finali ta' bejgh kif miftiehem fil-konvenju tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi, u minkejja li gie debitament interpellat sabiex jaddivjeni.
6. Illi ghalhekk is-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) imhallsa mill-attur rikonvenzjonat lill-konvenuti rikonvenzjonanti ghandha

tintilef favur il-konvenut rikonvenzjonanti, u dan in linea ta' danni likwidati kif miftiehem fuq il-konvenju.

7. Illi fil-mori tal-konvenju msemmi, l-attur rikonvenzjonat talab u ottjena l-kunsens tal-konvenuti rikonvenzjonanti sabiex jokkupa u jaghmel uzu mill-proprjeta' formanti l-oggett tal-konvenju meritu tal-kawza, bil-kondizzjoni li jhallas l-utilitajiet u l-ispejjez kollha l-ohrajn relatati ma' dik il-proprjeta', u dan minghajr kera.
8. Illi tali koncessjoni nghatat mill-konvenuti rikonvenzjonanti biss u unikament in kontemplazzjoni tal-fatt li l-attur rikonvenzjonat kien sejjer jakkwista din il-proprjeta', u jhallas il-prezz miftiehem.
9. Illi l-attur rikonvenzjonat qieghed issa jirrifjuta li jivvaka mill-proprjeta' tal-konvenuti rikonvenzjonanti, minkejja li m'ghandu ebda titolu fil-ligi biex jokkupaha.
10. Illi l-attur rikonvenzjonat huwa obligat illi jikkumpensa lill-konvenuti rikonvenzjonanti ta' l-uzu u tgawdija li huwa ghamel minn hwejjighom, u kif ukoll li jhallas l-ispejjez kollha relatati ma' tali uzu u tgawdija.
11. Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha qed tigi proposta din ir-rikonvenzjoni.
12. Illi l-konvenut rikonvenzjonant Joseph Chetcuti jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur rikonvenzjonat irrifjuta li jersaq ghall-att finali ta' bejgh skont dak miftiehem u stipulat fil-konvenju tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) minghajr ebda raguni valida fil-ligi.
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-somma kumplessiva ta' tletin elf Ewro (€30,000) imhallsa mill-attur rikonvenzjonat akkont tal-prezz, a tenur tal-konvenju tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), intilfet favur il-konvenuti rikonvenzjonanti bhala danni likwidati kif stipulat fil-konvenju precitat;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur rikonvenzjonat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi sabiex jokkupa *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six (6) of an unnumbered Development bearing the name Il-Kantra Residence with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, which Development has another entrance from Tower Street"*, kif ukoll *"the garage without its airspace, internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) in the same Development..."*;
4. Tordna u tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat sabiex jivvaka u jizgombra entro terminu qasir u perentorju li jigi minnha prefiss mill-imsemmija proprjetajiet;
5. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur rikonvenzjonat huwa obligat li jhallas kumpens lill-konvenuti rikonvenzjonanti ghall-okkupazzjoni tal-proprjetajiet fuq imsemmija, kif ukoll li jhallas kull spiza relatata ma' dik l-okkupazzjoni;
6. Tillikwida, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi, is-somma li l-attur rikonvenzjonat huwa obligat li jhallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti a tenur tat-talba precedenti;
7. Tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat ihallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti dik s-somma li tigi minnha hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali bin-numru 357/2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ntavolat kontestwalment, u bl-imghax legali kontra l-attur rikonvenzjonat, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-attur Walter Schroth ghall-kontrotalba pprezentata mill-konvenuti fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti.
2. Illi nfatti l-esponenti ghandu raguni valida ghaliex ma resaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment favur tieghu, u dan kif spjegat u ddettaljat ahjar fir-rikors guramentat promotur tieghu.

3. Illi l-esponenti jzid jissenzjala li l-punt determinanti sabiex jigi stabbilit jekk l-esponenti huwiex iggustifikat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att mhuwiex jekk huwiex l-attur jew il-konvenuti li ghandhom ragun fil-kawza “Joseph sive Josef Grech et vs Joseph Chetcuti et”, imma semplicement u esklussivament jekk dik il-kawza tirrigwardax il-proprjetà oggett tal-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti odjerni. Infatti, il-garanzija moghtija mill-konvenuti fil-konvenju kienet proprju li ma hemm l-ebda litigazzjoni li tirrigwarda din il-proprjetà, u mhux li jekk hemm xi litigazzjoni bhal dik, huma ghandhom ragun fiha.
4. Illi fir-rigward tal-okkupazzjoni da parti tal-esponenti tal-flat oggett ta’ dan il-konvenju, l-esponenti digà ddikjara fir-rikors promotur li huwa qieghed jokkupa dan il-flat unikament bis-sahha tal-konvenju, u lest li jizgombra minnu kontestament mar-rifuzjoni lura lilu tad-depozitu mhallas minnu ta’ tletin elf euro (€30,000). Madankollu, sakemm ma titwettaqx dik ir-rifuzjoni, l-esponenti ghandu d-dritt li jibqa’ jokkupa l-istess flat, u dan anki in garanzija ta’ tali rifuzjoni, u bis-sahha tal-*jus retentionis*;
5. Ghal din l-istess raguni, l-esponenti ma huwa tenut li jhallas l-ebda kumpens lill-konvenuti ghall-okkupazzjoni da parti tieghu ta’ dan il-flat;
6. Fid-dawl tal-premess, l-esponenti jeccepixxi bir-rispett li:
 - a. L-ewwel talba tal-konvenuti hija nfondata fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-esponenti kellu raguni tajba sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;
 - b. It-tieni talba tal-konvenuti hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt u dan ghall-istess ragunijiet;
 - c. It-tielet talba hija nfondata fid-dritt u fil-fatt fis-sens li l-esponenti ghandu d-dritt li jibqa’ jokkupa dan il-flat sal-mument li s-somma ta’ tletin elf euro (€30,000) imhallsa minnu bhala depozeru fuq dan il-flat tigi effettivament rifiuza lilu;

- d. Ir-raba talba hija nfondata fid-dritt u fil-fatt fis-sens li l-esponenti ma jistax jigi kkundannat jizgombra minn dan il-flat ghajr kontestwalment mal-hlas lura lilu tal-imsemmi depozitu;
- e. Il-hames talba hija nfondata ghaliex la darba l-esponenti qieghed jiddetjeni din il-flat biss in ezercizzju tal-*jus retentionis*, huwa ma ghandu jkun tenut ihallas l-ebda kumpens lill-konvenuti;
- f. Konsegwentement anki s-sitt u s-seba' talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.
- g. Ghaldaqstant din il-kontro talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti.
- h. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz id-dokumenti esebiti.

Rat illi fis-seduta tad-19 ta' Frar, 2020 il-partijiet iddikjaraw il-provi taghhom maghluqa.

Rat illi dak inhar il-partijiet inghataw tmien gimghat kull wehed sabiex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet.

Rat illi r-rikorrent ipprezenta n-nota tieghu fil-5 ta' Mejju, 2020, filwaqt li l-intimati pprezentaw in-nota taghhom nhar it-18 ta' Mejju, 2020.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-29 ta' Settembru, 2020.

PROVI.

Xhieda:

L-attur Walter Schroth permezz ta' affidavit mahluf fil-15 ta' Novembru, 2011 jghid illi fit-30 ta' Lulju, 2016 dahal f'konvenju ma' l-intimati sabiex jixtri l-*penthouse* u l-arja ta' fuqu, liema fond igib in-numru 39, f'livell sitta, f'binja minghajr numru, bl-isem "Il-Kantra Residence". L-entratura principali ta' din il-binja qieghed fi Triq il-Kantra, Xlendi u hemm entratura ohra li tinsab fi Triq it-Torri. Il-konvenju kien ukoll sabiex ir-rikorrent jixtri wkoll garaxx li jinsab fil-livell -1 fl-istess binja.

L-ammont miftiehem kien ta' tliet mitt elf ewro (€ 300,000) li minnhom tletin elf ewro (€30,000) thallsu bhala depozitu pero' nghataw lin-Nutar Enzo Dimech li minn naha tieghu kellu jirrilaxxahom favur l-intimati meta dan ikun ikkonkluda r-ricerki dwar it-titolu. Il-kuntratt tal-bejgh kellu jigi ffirmat mhux aktar tard mit-12 ta' Settembru, 2017.

Ikompli li fil-konvenju kien hemm numru ta' kundizzjonijiet u wahda minnhom kienet li l-proprjeta' in kwistjoni kellha tkun hielsa minn kwalsiasi litigazzjoni attwali jew pendenti.

Jafferma li sar jaf illi kien hemm kawza rigward din il-*penthouse*, liema kawza kienet qieghdha quddiem il-Prim Awla, fl-ismijiet Joseph sive Josef Grech vs Joseph Cetchuti et, irregistrata 399/2017 TA. Jghid illi l-atturi f'dik il-kawza gabu hafna provi illi l-proprjeta' illi kien behsiebu jixtri hu kellha diversi difetti latent, umdita, moffa u ngress ta' l-ilma.

Ikompli li fil-konvenju huwa ntrabat li jhallas il-kontijiet ghall-konsum tad-dawl u l-ilma u tal-manutenzjoni sakemm huwa jkollu l-pussess tal-fond il-kwestjoni. Jghid illi huwa hallas is-somma ta sebgha mija u hamsin ewro (€750) bhala depozitu ghal dawn l-ispejjez. Jghid ukoll illi kien intalab ihallas is-somma ta' seba' mitt ewro (€700) liema ammont kien intiz bhala hlas ghall-manutenzjoni tal-parijiet komuni ghall-perjodu bejn 2013 u 2016.

Jghid ukoll li kien kellem lin-Nutar Dimech li kien infurmah illi huwa kien irrilaxxa t-tletin elf ewro (€30,000) wara li kien lesta r-ricerki tieghu fuq it-titolu. Jghid ukoll illi kellem lill-avukat ta' fiducja tieghu Dr. Carmelo Galea u ntbaghtet ittra lill-intimati fid-9 ta' Mejju, 2017. Permezz ta' din l-ittra kien informa lill-intimati bil-problemi li kien qed isib. Billi ma ntlahaq ebda qbil giet ipprezentata ittra ufficjali fl-14 ta' Lulju, 2017. Ikompli jghid illi ghal darba ohra ma ntlahaq ebda qbil u ghalhekk kellu jipprocedi b'din il-kawza sabiex huwa ma jiffirmax il-kuntratt tal-bejgh.

In kontro ezami¹¹ ir-rikorrent jikkonferma illi dak inhar illi gie ffirmat il-konvenju huwa kellu diga' l-pussess tal-*penthouse*. Kien inghata c-cwieviet u beda jghix hemm sa minn tliet xhur qabel ma gie ffirmat il-konvenju. Jghid illi kien ihallas elf ewro (€1000) fix-xahar.

¹¹ A fol 129 tal-process

Jghid ukoll illi l-persuna residenti fl-appartament ta' tahtu kien imur jghidlu illi kellu l-ilma diehel fil-proprjeta' tieghu. Jikkonferma li l-problema kienet skont hu gejjja mit-terrazzin. Jghid li fit-terrazzin ta' quddiem l-ilma kien qed jinzel ghand ta' tahtu fil-waqt li it-terrazzin ta' wara l-ilma kien qed jiskula ghal gewwa l-proprjeta' innifisha. Jghid li lill-intimat ma setax jikkuntattjah u jafferma wkoll li Joseph Grech, sid l-appartament ta' tahtu qallu li l-intimat kien nehha n-numru tal-bieb halli hadd ma jsibu. Jafferma li din l-informazzjoni tahielu Grech.

Ir-rikorrent ikompli jghid li l-problema illi hemm fit-terrazzin hi rizultat ta' xoghol li ma sarx sew u li skont ma qallu Grech kien ilu jilmenta dwaru izda l-intimat ma ghamel xejn. Jafferma li l-intimat kien jibghat nies biex jirrangaw il-*grouting* tal-madum izda l-problema baqghet xorta, ghax skont ir-rikorrent jonqos il-kisja ta' taht il-madum sabiex izzomm l-ilma milli jiskula 'l isfel. Jammetti li l-intimat kien baghat lil haddiema jsewwu din il-problema. Jghid ukoll li Grech kien qallu li l-problema ilha ghaddejja snin u li ma kellu l-ebda ezitu pozittiv minkejja li kien jitkellem ma' l-intimat Chetcuti. Qal li l-impressjoni li kien ha ta' l-intimat kienet li ma kienx qed jaghti kazu.

Jafferma wkoll li ghall-ahhar tas-sena 2016 u 2017 kien hemm ibnu li kien gie jghix ftit mieghu. Qal illi huwa sensitiv ghall-moffa u l-kamra tas-sodda principali, ghalkemm il-haddiema mibghuta mill-intimat zebghuha, xorta hareg il-moffa u hu ma baqax juzaha. Mistoqsi li ghalkemm kien hemm din il-problema huwa xorta baqa' jghix hemm, ir-rikorrent irrisponda illi huwa kien qed jinterpreta l-konvenju illi hu kien ser jixtrih kif inhu, izda mbaghad mar ghand l-avukat u qallu illi jista' ma jixtri xejn. Jghid illi meta kellem lill-intimat dwar il-problema ta' ingress ta ilma dan qallu illi gia la darba l-kuntratt kien iffirmit hu ma seta' jaghmillu xejn.

Ir-rikorrent jghid ukoll illi l-fatt illi Joseph Grech fetah il-kawza ghalih kienet tfisser illi kellu mod kif ma jkunx obligat illi jidhol ghall-kuntratt finali.

Rigward il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma r-rikorrent jafferma illi huwa hallas is-somma ta' seba' mija u hamsin ewro (€750) u li dan l-ammont kellu jittiehed in kunsiderazzjoni fl-ahhar meta jsiru l-kalkoli

kollha ta' x'inhw dovut. Jghid illi huwa hallas izda l-kontijiet qatt ma rahom ghax dawn kienu jmorru ghand l-intimat.

Rigward ic-cwieviet tal-*penthouse*, ir-rikorrent jghid illi huwa zammhom anke wara li ntavola l-kawza.

George Borg in rappresentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni kkonferma li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-kawza kien gie registrat fit-2 ta' Awissu, 2016 u thallset is-somma ta elfejn u tliet mitt ewro (€2300). Ir-referenza tar-registrazzjoni hija PS 2016/9372.

In kontro ezami jafferma illi dan il-konvenju ma giex imgedded pero' ma kienx cert jekk is-somma li thallset intalbitx ir-refuzjoni taghha.

In-Nutar Dottor Enzo Dimech ikkonferma illi l-konvenju gie ffirmat quddiemu fit-30 ta' Lulju, 2016. Ikkonferma wkoll li d-depozitu ta' tletin elf ewro (€30,000) thallas lilu wkoll ghalkemm mhux fid-data msemmija fil-konvenju, izda fl-20 ta' Ottubru, 2016. Jikkonferma wkoll illi huwa hareg cekkk intestat favur l-intimati u dan ic-cekkk issaraf.

Dan ix-xhud jikkonferma wkoll li l-konvenju kien validu sat-12 ta' Settembru, 2017 u li ma ggeddidx. Jghid ukoll li kien gie notifikat mill-avukat tar-rikorrent li kienet infethet kawza u li kien intalab ma jaffettwax il-hlas, pero' il-hlas kien diga' sar. Dottor Dimech jaghmel ukoll referenza ghall-klawsola 10 tal-konvenju li tipprovdi li x-xerrej jekk ikun joqghod fil-post ghall-bejgh irid ihallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma u l-kontijiet ta' manutenzjoni. Pero' l-istess kontijiet jibqghu jinhargu f'isem l-intimati. Din il-klawsola tipprojbixxi lix-xerrej milli jaghmel alterazzjonijiet strutturali u dekorattivi jekk ma jkollux il-kunsens minn qabel tal-bejgiegha.

Mark Cini xehed illi minn ricerka li ghamel huwa sab il-permess, il-*compliance certificate* kif ukoll il-permess ta' regularizzazzjoni. Jikkonferma li l-binja nbriet bil-permess izda mbaghad saret applikazzjoni sabiex jigu regularizzati tibdiliet li kienu saru fl-istruttura. Jghid ukoll illi waqt ir-ricerka sab dokument ghal "*minor amendment*" izda din ma kienitx tolgot il-*penthouse* 39 izda *penthouse* ohra fuq blokka ohra mal-Kantra Residence.

Rigward l-applikazzjoni ghall-*compliance certificate*, din kienet saret minn certu Joseph Portelli fis-6 ta' Lulju, 2010 u c-certifikat inhareg fis-16 ta' Lulju, 2010.

L-istess Joseph Portelli imbaghad fit-22 ta' Settembru, 2017 ghamel applikazzjoni sabiex jirregolarizza l-penthouse numru 39. Il-permess tar-regolarizzazzjoni nhareg fis-17 ta' Jannar, 2018.

Silvio Tabone huwa l-amministratur tal-blokka tal-Kantra Residence. Jghid illi huwa beda l-funzjoni tieghu ta' amministratur 2014, 2015 billi qabel kien jiehu hsieb Eric Saliba. Jghid illi meta avvicinah ir-rikorrent huwa nfurmah illi kien hemm hlasijiet tal-kondominju b'lura u li riedu jithallsu. Gharrfu illi kien hemm erba' snin b'lura. Ir-rikorrent imbaghad hallas kollox in kontanti. Dan il-hlas sar fis-17 ta' Ottubru, 2016. Wara dak inhar ma sarux hlasijiet aktar.

Rigward il-kontribuzzjoni ghall-garaxx, il-kumitat tal-kondominju qabel li lir-rikorrent ma jitolbux flus u dana billi skont huma r-rikorrent kien hallas ammont li ma kienx dovut minnu izda mill-intimati.

Joseph Grech ikkonferma illi huwa ghandu appartament numru 33 fil-Kantra Residence u fuq l-appartament tieghu hemm il-*penthouse* 39. Dan ix-xhud jghid illi l-problema illi ghandu hija li jidhollu l-ilma mill-*penthouse*. Jghid illi minkejja li avvicina lill-intimat kemm-il darba dan ma ghamel xejn u spickaw il-Qorti. Il-kawza ghadha ghaddejja.

Waqt ix-xhieda tieghu dan ix-xhud wera *video* li gibed huwa stess li fih jidher l-ilma li skond hu diehel mit-terrazzin tal-*penthouse* numru 39 ghal ghandu. Jghid illi billi l-appartamenti huma rtirati 'l gewwa, it-terrazzin tal-*penthouse* tigi fuq il-kcina tieghu.

In kontro ezami Joseph Grech jghid illi l-allegazzjonijiet illi qed jaghmel hu fil-kawza kontra l-intimati, qed jigu michuda minnhom. Jghid illi ma hux minnu illi l-intimati kienu tkellmu mal-persuna adetta mill-manutenzjoni ta' l-appartament sottostanti ghall-*penthouse* sabiex jirrangaw il-problema li kien hemm fit-terrazzin ta' l-istess *penthouse*. Jghid ukoll illi hu kellem lill-intimat dwar il-problema ta' ingress ta' ilma. Jafferma li huwa jiehu hsieb il-proprijeta' tieghu u ghalhekk ma jistax ikun li l-ilma qed jidhol ghandu ghax ghandu l-hsara fil-proprijeta' tieghu hu. Jafferma wkoll illi l-intimat kien ghamel proposta illi jinqala' l-madum

tat-terrazzin sabiex jigi konstatat l-istat tat-torba ta' taht il-madum, izda l-avukat tax-xhud ma accettax.

Joseph Chetcuti, l-intimat fl-affidavit² tieghu jghid li fit-30 ta' Lulju, 2016, hu u l-martu dahlu f'konvenju mar-rikorrent. Il-konvenju kien jirrigwarda *penthouse* numru 39, il-Kantra Residence, Xlendi, kif ukoll garaxx li huwa fil-livell -1 fl-istess binja bhall-*penthouse*. Il-ftehim kien illi id-depozitu ta' tletin elf ewro (€30,000) jintilef favur tieghu u ta' martu jekk ir-rikorrent ma jersaqx ghall-kuntratt finali. Il-konvenju sar ghand in-Nutar Dottor Enzo Dimech.

Jghid illi r-rikorrent kien diga' qed jghix fil-*penthouse* meta gie ffirmit il-konvenju. Huwa kien inghata c-cwieviet kemm tal-*penthouse* kif ukoll tal-garaxx u kien qed ihallas is-somma ta' elf ewro (€1000) mensilment. Jippreciza li meta mbaghad sar il-konvenju, il-partijiet ftehm li r-rikorrent ma jibqax ihallas l-elf ewro (€1000) sakemm izda jixtri l-proprjeta'.

Isostni li r-rikorrent kellu l-pussess assolut tal-proprjeta' billi kien inghata c-cwieviet kollha. Jghid ukoll illi kien irceiva ittra f'Mejju, 2017. Dik l-ittra kienet telenka diversi ragunijiet li fuqhom ir-rikorrent kien qed jibbaza l-argument tieghu ghaliex ma hux ser jersaq ghall-kuntratt.

L-intimat jichad illi l-proprjeta' ghandha difetti latenti, pero' izid illi hemm kawza pendent bejnu u bejn sid l-appartament sottostanti ghall-*penthouse*.

Rigward il-*compliance certificate* l-intimat jichad illi hemm xi problema u jghid illi l-*penthouse* ghandha kemm dawl u kemm ilma u li kieku ma kienx hemm *compliance certificate* dawk ma kienux jinghataw. Jafferma illi r-regolarizzazzjoni saret tant li giet accettata u nhareg il-permess. Jishaq illi fi kwalunkwe kaz il-bejgh tal-proprjeta' kien ser ikun bil-garanzija illi huwa mibni regolarment u li hu xorta wahda ghalhekk jibqa' responsabbli minn dik il-garanzija.

² A fol 144 tal-process

L-intimat jichad illi l-garaxx huwa okkupat minn terzi. Rigward il-kontribuzzjonijiet kondominjali l-intimat isostni illi huwa qatt ma kien ser icahhad lir-rikorrent mir-rifuzjoni ta' dak illi jispetta lilu.

Ikompli li jidher car li r-rikorrent u Joseph Grech kienu miftehmin billi l-kawza kontrih, Grech fetahha gurnata qabel, jigifieri fit-8 ta' Mejju, 2019, li r-rikorrent kien baghtlu l-ittra li ggib id-data 9 ta' Mejju, 2017. Jghid ukoll li r-rikorrent zamm ic-cwieviet ghandu u ghaddiehom lil avukat fit-28 ta' Mejju, 2018. Jafferma wkoll illi c-cwieviet ma kienux l-originali izda kopji.

Ikompli li l-ittra tad-9 ta' Mejju, 2017 huwa wegibha bl-avukat fid-19 ta' Gunju, 2017. Fis-17 ta' Awissu, 2017, imbaghad giet intavolata ittra ufficjali fejn ir-rikorrent gie nterpellat sabiex jersaq ghall-kuntratt tal-bejgh.

Ikompli li r-rikorrent qatt ma hallas tad-dawl u l-ilma ghaz-zmien kollu li ghamel jghix fil-penthouse u ghalhekk hu u martu hallsu l-ammont kollu dovut sabiex jevitaw illi jinqata' s-servizz. L-ammont imhallas jammonta ghal disa' mija u disa' ewro u hamsa u erbghin centezmu (€909.45)

In kontro ezami³ l-intimat jghid li ghadu sallum ma jistax jifhem minn fejn qed jidhol l-ilma fil-proprjeta' sottostanti ghall-penthouse. Jafferma illi l-konvenju fih klawsola li ma ghandux ikun hemm kawzi pendenti rigward il-proprjeta' u jghid ukoll li nfatti meta gie ffirmit il-konvenju ma kienx hemm kawzi pendenti. Jishaq illi Grech fetah il-kawza kontrih sabiex jaghmel pjacir lir-rikorrent u joffrilu opportunita' illi ma jersaqx ghall-kuntratt.

Ikompli li ghall-permess ta' regolarizzazzjoni kellu japplika Joseph Portelli li kien biegh il-proprjeta' lilu billi l-bejgh kien sar bil-patt li kollox kien sewwa. Jaccetta illi l-permess ta' regolarizzazzjoni hareg wara li kien gie ffirmit il-konvenju mar-rikorrent. Ma jaqbilx illi fil-fond hemm problema ta' umdita'. Jghid illi c-cwieviet qieghdin ghandu izda jippreciza illi huwa nghata kopja u mhux l-originali u r-remote tal-garaxx ma nghatatlux lura. Jghid illi l-pussess tal-fond hadu lura wara sena u nofs.

³ A fol 193 sa 196 tal- process

George Vassallo⁴ prodott mill-intimat jghid illi x-xoghol tieghu hu fir-*real estate*. Jikkonferma illi kien ghalaq konvenju fuq il-*penthouse* numru 39 u li l-partijiet kienu l-istess partijiet f'din il-kawza. Jghid illi huma kienu ghamlu l-ewwel kirja bil-patt illi r-rikorrent imbaghad jixtri l-proprjeta'. Jikkonferma illi dan il-ftehim kien xi xahrejn jew tlieta qabel il-konvenju u li l-kera kienet ta' elf ewro (€1000) fix-xahar. Jafferma izda illi l-kuntratt ma sarx. Mistoqsi jekk ir-rikorrent qallux ir-raguni ghaliex il-kuntratt tal-bejgh ma sarx, dan ix-xhud irrisponda li ma jiftakarx.

Ikompli jghid illi jiftakar li c-cwieviet kienu ghaddew ghand ir-rikorrent ghax hu baqa' jghix fil-*penthouse* matul il-perjodu tal-konvenju.

In kontro ezami huwa jafferma li r-rikorrent kien qallu li kellu zewg ilmenti dwar il-proprjeta' - l-fatt illi kien hemm xi permess nieqes u li kien qed jidhol l-ilma fil-proprjeta' sottostanti ghall-*penthouse*. Jghid illi hu ma ha l-ebda azzjoni.

IKKUNSIDRAT.

Talba, Risposta, Rikonvenzjoni.

Ir-rikorrent Walter Schroth istitwixxa l-kawza kontra l-konjugi Chetcuti fejn qed jallega li huwa dahal f'konvenju magghom sabiex jixtri minn ghandhom il-*penthouse* numru 39, fil-Kantra Residence, Xlendi, kif ukoll garaxx li jinsab fil-livell -1. Jghid illi fil-konvenju kien hemm diversi kundizzjonijiet fosthom illi l-proprjetajiet riedu jkunu hielsa minn kwalisiasi litigazzjoni kemm attwali u kemm pendent. Jghid illi gia la darba issa sar jaf illi l-*penthouse* hija kolpita b'kawza, ghalhekk hemm ksur ta' kundizzjoni u dan minbarra d-diversi nuqqasijiet fosthom li ma nbniex skont l-arti u s-sengha. Jghid illi hemm problemi ta' perkolazzjoni ta' ilma, moffa u umdita. Jallega illi sar jaf illi ma hix mibnija skont il-permessi relattivi u li ma hemmx *compliance certificate*. Jghid illi minhabba dan kollu qed jaghzel illi ma jersaqx ghall-kuntratt ta' bejgh u ghalhekk irid id-depozitu lura. Ikompli jghid illi in linea ma' dak miftiehem huwa kien ukoll hallas is-somma ta' seba' mija u hamsin ewro (€750) akkont

⁴ A fol 171 sa 180

sabiex jaghmel tajieb ghad-dawl, ilma u manutenzjoni u dan sakemm idum jghix fil-fond.

Minbarra din is-somma huwa kellu wkoll ihallas seba' mitt ewro (€700) ghall-manutenzjoni kondominjali li ma kinitx thallset mill-intimati. Huwa qed jitlob li l-imghax dovut fuqhom jigi pacut mas-somma dovuta ghall-okkupazzjoni tieghu.

Ghalhekk ir-rikorrent talab li l-Qorti sabiex tiddikjara li jezistu ragunijiet sufficjenti sabiex hu ma jresaqx ghall-publikazzjoni ta' l-att ta' bejgh u tordna x-xoljiment u rexizzjoni tal-konvenju. Huwa talab ukoll illi l-intimati jigu ordnati jirrifonduh lura s-somma mhallsa bhala depozitu. Ir-rikorrent qed jitlob ukoll illi jkun dikjarat intitolat illi jibqa' jokkupa l-fond sakemm is-somma qua depozitu tigi mhallsa lura lilu, kif ukoll qed jitlob illi kwalsiasi ammont minnu dovut jigi pacut ma' l-imghaxijiet fuq l-ammont dovut lilu.

L-intimati laqghu ghal dawn l-allegazzjonijiet billi fir-risposta taghhom qajjmu l-eccezzjoni tal-*privilegium fori*. Jghidu illi l-allegazzjonijiet kollha vantati mir-rikorrent huma nfondati u li r-rikorrent ma ghandu ebda raguni valida ghaliex ma jersaqx ghall-att tal-bejgh. Jargumentaw illi r-rikorrent ma ghandux dritt ghar-rifuzjoni tad-depozzitu billi skont il-konvenju dik is-somma kellha tghaddi favur l-intimati jekk ir-rikorrent jonqos li jidher ghall-att finali minghajr raguni valida. Barra minn hekk jghidu wkoll illi ir-rikorrent ma ghandu l-ebda dritt illi jzomm jew jiddetjeni l-proprjeta' u ghalhekk l-intimati ressqu talba rikonvenzjonali sabiex jitolbu l-izgumbrament tar-rikorrent mill-fond, kif ukoll fl-istess talba rikonvenzjonali qed jitolbu li l-ammont imhallas lilhom bhala depozitu jigi kanonizzat favur taghhom.

Fir-rikonvenzjoni l-intimati jghidu li s-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) li thallset bhala depozitu mill-attur rikonvenzjonant gia rikorrent fil-proceduri odjerni, thallset kif stabbilit fil-konvenju. Jghidu illi dan naqas milli jidher ghall-kuntratt ta' bejgh minkejja illi gie nterpellat sabiex jiddivjeni ghall-kuntratt u ghalhekk ghandhom izommu s-somma kollha. Di piu l-konvenuti rikonvenzjonanti gia intimati fil-kawza odjerna jsostnu li l-attur rikonvenzjonant kien bil-permess taghhom jokkupa il-proprjeta' oggett tal-konvenju, minghajr ma jhallas kera izda bil-patt illi jhallas il-kontijiet tad-dawl, ilma u manutenzjoni u bil-patt li finalment jixtri l-proprjeta'. Gia la darba issa l-attur rikonvenzjonant ghazel illi ma jersaqx

ghall-kuntratt huwa ghandu jhallas il-kera fl-ammont ta' elf ewro (€1000) fix-xahar ghal perjodu kollu li ghamel jghix fil-propjeta.

Fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet kollha l-konvenut rikonvenzjonanti talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li Walter Schroth irrifjuta li jersaq ghall-kuntratt finali minghajr ebda raguni, u ghalhekk is-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) ghaddiet favur taghom. Jghidu illi l-attur rikonvenzjonant ma ghandu l-ebda dritt li jghix fil-propjeta' mertu ta' din il-kawza u ghalhekk huwa ghandu wkoll jigi zgumbrat. Huma jghidu wkoll illi ghandhom jigu kompensati ghall-okkupazzjoni tal-fond u talbu lill-Qorti sabiex tillikwida dak dovut lilhom mill-attur rikonvenzjonant.

Ir-rikorrent jilqa' ghat-talbiet maghmula fit-talba rikonvenzjonali billi jargumenta li huwa kellu raguni valida ghaliex ma jersaqx ghal kuntratt finali. Jghid illi l-punt krucjali huwa jekk il-kawza istitwita minn Joseph Grech hix fuq l-istess proprjeta' oggett tal-konvenju u mhux min mill-partijiet ghandu ragun f'dik il-kawza. Jghid illi huwa minnu illi huwa kien qed jokkupa l-fond bis-sahha tal-konvenju biss, pero' lest illi jizgombra meta jithallas is-somma li hallas bhala depozitu. Jallega illi huwa ghandu *jus retentionis*. Jghid ukoll li a bazi ta' dan id-dritt huwa ma hux tenut li jhallas l-ebda kumpens lill-konvenuti rikonvenzjonanti.

Ikkunsidrat.

Mill-atti jirrizulta li l-partijiet iffirmaw konvenju⁵ fit-30 ta' Lulju, 2016. Ir-rikorrent kien diga' qed jghix fil-penthouse u kien qed ihallas lill-intimati elf ewro (€1000) fix-xahar. Jirrizulta wkoll li r-rikorrent hallas kontijiet pendenti tal-manutenzjoni kondominjali kif ukoll ghamel kontribuzzjoni ghad-dawl u l-ilma.

Il-kuntratt kellu jigi ffirmit sa mhux aktar tard mit-12 ta' Settembru, 2017 jigifieri d-data ta' l-gheluq ta' din il-weghda ta bejgh kienet it-12 ta' Settembru, 2017. Ir-rikorrent halla depozitu ta tletin elf ewro (€30,000) liema ammont gie rilaxxat min-Nutur Dimech favur l-intimati malli lesta r-ricerki rigward it-titolu fuq il-propjeta'.

⁵ A fol 5 sa 6 tal-process

Jirrizulta wkoll illi sid l-appartament sottostanti ghall-*penthouse*, Joseph Grech, istitwixxa kawza fit-8 ta' Mejju, 2017, kontra l-intimati fejn allega illi l-ingress ta' ilma mit-terrazzin tal-*penthouse*, qed jikkawzalu danni kbar fil-kcina. L-ghada li giet istitwita l-kawza, ir-rikorrent fil-kawza odjerna kiteb lill-intimati u permezz ta' ittra datata 9 ta' Mejju, 2017⁶ gharrafhom b'diversi difetti li skont hu kellha l-proprjeta', kif ukoll bil-kawza illi kienet infetħet, u ghalhekk infurmahom illi ma kienx ser jersaq għall-att finali. Imbagħad fl-14 ta' Lulju, 2017, jigifieri sittax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-konvenju, ir-rikorrent ipprezenta ittra ufficjali kontra l-intimati⁷ fejn elenka r-ragunjiet għaliex huwa gustifikat sabiex jitlob xoljiment tal-konvenju u r-rifuzjoni lura ta' l-ammont imhallas bhala depizitu. Fl-istess ittra ufficjali nterpella lill-intimati sabiex jirrifonduh is-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) kif ukoll sabiex jersqu għax-xoljiment tal-konvenju. Talabhom ukoll sabiex jersqu għal-likwidazzjoni ta' dak kollu dovut lilu in vista tal-fatt illi huwa hallas il-kontijiet ta' manutenzjoni kondominjali li ma kienux dovuti minnu.

Il-konvenju kellu diversi kundizzjonijiet:

“The said properties are being sold together with the furniture, appliances and contents presently situated therein and which are being listed on the inventory attached hereto and marked as document ‘C’.

This promise of sale is being made and accepted under the following terms and conditions:

(1) for the total price of three hundred thousand Euro (€300,000), out of which the price of the immovables sold hereon amounts to two hundred and thirty thousand Euro (€230,000), and the price of the furniture, appliances and contents amounts to seventy thousand Euro (€70,000).

The amount of thirty thousand Euro (€30,000) of the said total selling price, shall be paid by the purchaser by not later ten (10) days from today by means of a bank transfer. This payment shall be deemed as a deposit on account of the selling price. Parties are agreeing that this deposit shall be retained by Notary Enzo Dimech until he carries out the searches and confirms that the vendors have a valid title over the property, which deposit shall then be paid by the Notary to the vendors. These searches shall be concluded by the end of August 2016. It is hereby being declared that the vendors have granted these properties as security for banking facilities, which security shall be removed from these properties before or when the final deed of sale is signed.

The balance of the selling price, that is two hundred and seventy thousand Euro (€270,000) shall be paid on the final deed of sale.

⁶ A fol 8 tal-process

⁷ A fol 9 tal-process

Should the Purchaser fail to turn up for the final deed without a valid reason at Law, the deposit being paid on account of the purchase price will be forfeited in favour of the vendors by way of liquidated damages. Should the vendors fail to turn up for the final deed without a valid reason at Law, the purchasers will have the right either to have the deposit refunded as well as to enforce this agreement in terms of Law;

(2) that searches are made and it results that vendors hold a valid title on the properties being sold;

3) on the final deed of sale the vendors shall warrant peaceful possession and real enjoyment of the properties sold by virtue of a general hypothec on all their property present and future in favour of purchaser who accepts;

(4) vendors warrant that the properties sold by virtue of this agreement, and the whole Development are built according to the building permits approved by all competent authorities;
(6) there the properties sold are free from any real or personal rights in favour of third parties and free from any litigation whether actual or pending;

(5) since the purchaser is a non-residents, that the Acquisition of Immovable Property by Non-Residents Permit (AIP) permit for him to purchase the said properties shall be granted by the competent authorities;

(6) Notarial fees and expenses including stamp duty shall be paid by the purchaser while the sales tax due by the sellers shall be paid by the vendors;

(7) agency fees shall be paid by the vendors to Arkadia Marketing Limited;

(8) the purchaser reserves in his favour the right of his substitution on the final deed;

(9) the penthouse is being sold as subject to the terms and conditions listed on the annexed document 'D', and the garage is being sold as subject to the terms and conditions listed on the annexed document 'E' (numbers 7 to 19), which conditions are well known to parties hereto and form an integral part of this agreement.

With regards to condition five (5) in the annexed document 'D', it is being stated that the penthouse is being sold with its airspace. This airspace being sold is subject solely to the installation of one water tank (500 litre capacity each) for each of the units below, and access for their maintenance only. Otherwise the owner of the roof shall enjoy all the rights as mentioned in clause (5).

(10) Should the purchaser make use of these properties during the term of this promise of sale agreement;

a) he shall pay all utility bills and maintenance fees for the duration of his stay. However these bills shall remain issued in the vendors' names;

b) no structural or decorative alterations shall be made in the properties without the prior consent of the vendors.

(11) the final deed shall be signed by not later than the 12th September 2017;

(12) parties authorise Notary Enzo Dimech to register this promise of sale with the Inland Revenue Department and to sign the relative forms on their behalf."

Ir-rikorrent fit-talba tieghu qed jitlob ghar-rexizzjoni tal-konvenju ghax skont hu l-proprjeta' in vendita ghandha difetti latenti kif ukoll hija oggett ta' kawza pendenti u ghalhekk hemm ksur ta' kundizzjoni tal-konvenju.

Fil-kaz in ezami l-partijiet qed jibbazaw l-argumenti taghhom fuq klawsoli tal-weghda tal-bejgh. Fil-waqt li mhux ikkontestat li l-konvenju tat-30 ta' Lulju, 2016 jammonta ghall-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, ghall-fini tal-vertenza odjerna, jehtieg ghalhekk qabel xejn illi tkun determinata l-effikacija o meno ta` dan il-konvenju.

Rigward il-weghda ta' bejgh jew konvenju l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, Kap. 16 jipprovdi li :

" (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 jhallas 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-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm -il darba, fil-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Il-Qrati nostrani kellhom l-opportunita' illi japplikaw dan l-artikolu u jinterpretawh estensivament. Il-gurisprudenza hija fis-sens illi jekk ma jkunx hemm osservanza ta' dak li jrid l-Art 1357 tal-Kap 16, il-konvenju ma jibqax ighodd u l-partijiet jerghu lura ghall-istatus *quo ante* l-firma tal-

konvenju. Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et⁸**, li ma kinitx appellata, il-Qorti irriteriet :-

*“Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri** App Civ 22/2/90 gie deciz li 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 ghal konsegwenzjali danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista` jsir. Illi skond is-sentenza fl-ismijiet **L. Abela vs T. Spiteri** App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef leffikacija tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. “*

*F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplementa 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 iddepozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi **A. Ciantar vs A. Vella** LXX11 p 11 p828; **J. Cassar vs V. Farrugia** LXXV11 p11 p316.) ... Independentement minn xi htija ta` l-attrici, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-attrici kompratrici, issofri l-konsegwenzi (danni li l-konvenuti allegatament batew) huma kellhom a tenur ta` l-artikolu 1357(1)(2) tal-Kap. 16 jinterpellaw ufficjalment lill-attrici biex tersaq ghall-kuntratt bil-konsegwenza li jekk allura hija tibqa` inadempjenti, hi kienet tbat l-konsegwenzi. Skond dan l-artikolu l-konvenuti kellhom jipprezentaw ittra ufficjali qabel jiskadi t-terminu tal-konvenju li biha jsejhu l-parti l-ohra biex tersaq ghall-bejgh in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l-ohra tersaq, jipprezentaw citazzjoni fi zmien tletin gurnata minn dak in-nhar li jkun skada l-istess terminu. Fil-fatt fil-kaz in ezami l-konvenuti allegaw li ghamlu xi ittri ufficjali (prova dwar dawn m`hemmx) imma jidher li jekk saru, huma waqfu hemm. Il-konvenuti ma kkawtelawx il-posizzjoni taghhom ulterjorment skond il-ligi biex ma jippregudikawx irrimedjabbilment id-drittijiet taghhom. Dan ma setghux jaghmluh per via d`eccezione.”*

Barra minn hekk fil-kawza fl-ismijiet **Ignatius Attard vs Dr Paul Coppini noe⁹** inghad hekk:

“Huwa fatt maghruf li meta konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jiehu mizuri gudizzjarji li tikkontempla l-ligi sabiex jinfurzaw id-drittijiet u

⁸ Prim Awla, deciza 30 ta' Mejju, 2001

⁹ 18 ta' Mejju, 2007, Qorti tal-Magistrati Ghawdex (Gurisdizzjoni Superjuri)

obbligi reciproci pattwiti fil-konvenju, dak il-konvenju jitlef l-effett tieghu u l-partijiet jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw."

Fil-kaz odjern jirrizulta illi r-rikorrent ipprezenta l-ittra ufficjali fl-14 ta' Lulju, 2017, u mbaghad intavola l-kawza fl-4 ta' Settembru, 2017, meta il-konvenju kien ghadu fis-sehh. Dan ifisser illi l-konvenju ma kienx tilef l-effetti tieghu u *dunque* l-kundizzjonijiet kollha hemm elenkati kienu ghadhom vinkolanti.

Ir-rikorrent fir-rikors gurantat jissottometti li attwalment hemm kawza pendent liema kawza ghandha bhala oggett l-istess proprjeta' mertu tal-konvenju. Jghid li bhala stat ta' fatt dan imur kontra dak stabbilit fil-konvenju u cioe' l -kundizzjoni numru 6 li tghid:

"there the properties sold are free from any real or personal rights in favour of third parties and free from any litigation whether actual or pending."

Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tevalwa din il-kundizzjoni fid-dawl tal-provi mressqa u s-sottomissjonijiet tal-partijiet permezz tan-noti rispettivi tagghom.

Mill-provi, sewwa sew mix-xhieda kemm tar-rikorrent innifsu¹⁰ kif ukoll ta' Joseph Grech¹¹ jirrizulta l-fatt mhux kontestat¹² illi fit-8 ta' Mejju, 2017, Joseph Grech ipprezenta kawza kontra l-intimat Chetcuti u l-oggett tal-kawza hija l-proprjeta' in vendita cioe' l-penthouse 39, li tinsab f'Kantra Residence, Xlendi. L-intimati jargumentaw illi l-propjeta ma ghandhiex difetti u li huma qed jichdu l-allegazzjonijiet kollha maghmula f' dik il-kawza. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagghom l-intimati jqajjmu l-argument illi ma giet ipprezentata l-ebda kopja tar-rikors mahluf fil-kawza msemija u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tevalwa x' inhu l-mertu ta' dik il-kawza¹³. Din il-Qorti, izda ma taqbilx ma' dan l-argument. Minn qari akkurat tal-kundizzjoni fil-konvenju l-vendituri ntrabtu li l-proprjeta' in vendita ma tkunx oggett ta' kawza attwali jew pendent. Dan ifisser li kulma hu mehtieg sabiex dik il-kundizzjoni tinkiser huwa l-ezistenza ta' kawza li l-oggett taghha jkun il-proprjeta' msemija fil-konvenju. Ma hux mehtieg illi xi parti jew ohra tipprova l-veracita' jew

¹⁰ A fol 32 tal- process

¹¹ A fol 112 tal-process

¹² Affidavit ta' l-intimat Joseph Cetchuti a fol 144 tal-process

¹³ Pagna 9 tan-nota.

il-fondatezza ta' l-allegazzjonijet li tkun qed taghmel f' dik il-kawza. Dak huwa ezercizzju ghall-qorti li quddiema tkun qed tinstema' dik il-kawza. Ghal din il-Qorti dak li hu mehtieg hu l-prova ta' l-ezistenza o meno ta' proceduri fejn il-proprjeta' in vendita hija l-oggett taghhom. Ghalkemm ir-rikorrent ma pprezentax prova dokumentarja ta' l-ezistenza tal-kawza, madankollu mix-xhieda ta' Joseph Grech jirrizulta illi din giet intavolata. Barra minn hekk anke mill-argumenti sollevati mill-intimati jirrizulta illi hemm fil-fatt din il-kawza li qed tkun kumbattuta. L-intimati fl-ebda hin ma cahdu l-ezistenza taghha. Ghal din il-Qorti dan hu sufficienti.

L-intimati jargumentaw ukoll illi din il-kawza nfethet sabiex toffri skuza tajba lir-rikorrent halli ma jersaqx ghall-kuntratt. Minn dan kollu pero' ma jirrizulta xejn. Il-klawsola fil-konvenju hija cara u cioe' li l-proprjeta' ma hix involuta f'litigazzjoni kemm attwali u kemm pendenti. Ghalkemm hu minnu dak li jghid l-intimat fix-xhieda tieghu illi meta gie ffirmit il-konvenju ma kienet ghadha giet intavolata l-ebda kawza madankollu matul il-perkors tal-konvenju nfethet kawza u din ghadha pendenti u ghalhekk dan il-fatt jikkomporta ksur tal-kundizzjoni msemmija. Imiss ghalhekk li din il-Qorti tevalwa jekk l-ezistenza tal-kawza pendenti hix raguni tajba sabiex ir-rikorrent ma jersaqx ghall-bejgh finali.

X'jikkostitwixxi raguni tajba gie ezaminat mill-qorti u nfatti fil-kawza **Brinx Ltd. vs Francis Said et**¹⁴ (App Inf 23/11/2005) u fil-kawza **George Farrugia vs Pacifika Masini**¹⁵ gie ritenut li meta wiehed jitkellem dwar raguni tajba biex wiehed ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raguni ma tkunx wahda kapriccuza. Generalment, biex raguni twassal lill-parti biex tintitolha ma tersaqx ghall-kuntratt, trid tkun wahda li jew iggib hsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun gie miftiehem fil-weghda preliminari. Il-kaz odjern jinkwadra percizament f' dan ix-xenarju – il-kawza li ntavola Grech wasslet biex inholqot stat ta' fatt li jmur kontra dak miftiehem. Hu essenzjali li biex raguni titqies valida din ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha jew tkun rizultata ta' mala fede da parti taghha. Ghalkemm l-intimat fix-xhieda tieghu ttenta jimplika li r-rikorrent u Joseph Grech kienu miftehmin u ghalhekk infethet il-kawza minn Grech, madankollu din l-allegazzjoni ma giet sostuna bl-ebda prova. Kienu jehtiegu provi

¹⁴ Deciza 23 ta' Novembru, 2005 Appell Inferjuri

¹⁵ Deciza 7 ta' Jannar, 2008, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

ohra aktar sodi li johorgu mir-rizultanzi processwali biex dina l-Qorti tkun tista' serenement tikkonkludi skont ma qed jissuggerixxi l-intimat.

Barra minn hekk a bazi ta' l-insenjament enuncat fil-kawza **Networks Publications Ltd vs Farrugia**¹⁶, fejn il-Qorti osservat li min ikun accetta fuq konvenju li dak l-istess konvenju jkun soggettat ghal xi kundizzjoni, ikun effettivament qed jaccetta riskju li, ghal kwalunkwe raguni, salv il mala fede, dik il-kundizzjoni timmaterjalizza. Fil-kaz in ezami, l-intimati assumew ir-riskju u nfatti meta Joseph Grech fetah il-kawza anke jekk indipendentement mill-volonta' taghhom, tali kawza wasslet sabiex il-kundizzjoni tinkiser. Ma hux mehtieg illi din il-Qorti tindaga oltre minn hekk, speċjalment meta Joseph Chetcuti jikkonferma l-ezistenza tal-kawza.

Di piu' fil-fehma tal-Qorti, ma giex ippruvat li r-rikorrent agixxa in *mala fede*. Irid jinghad illi l-Artikolu 993 tal-Kap. 16 jipprovdi li kull kuntratt u kull obligazzjoni ghandha ssir u tigi esegwita in *buona fede*. Il-*buona fede* hija dejjem prezunta, salv il-prova kontrarja u l-*mala fede* trid tigi ppruvata minn min jallegaha. F'dan il-kaz min allega naqas milli jressaq il-prova u ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrent kellu raguni valida fil-ligi biex ma jersaqx ghall-kuntratt definittiv.

Rigward l-allegati difetti li r-rikorrent jghid li ghandha l-proprjeta' u n-nuqqasijiet li jallega li hemm, il-Qorti ma hix ser tindaga oltre ghax tqis illi huwa naqas illi jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti l-ezistenza o meno taghhom, anzi l-fatt illi kien jghix fil-fond qabel ma ddecieda li jixtri l-istess fond jimmilita kontra dawn l-allegazzjonijiet. Madankollu izda, il-ksur ta' kundizzjoni numru 6 fil-konvenju, pjenament ippruvata u korroborata, hija raguni sufficienti sabiex r-rikorrent ma jersaqx ghall-kuntratt finali u dan ghar- ragunijiet gia moghtija.

Fir-rikors guramentat ir-rikorrent jissokkta t-talbiet tieghu sabiex il-Qorti tiddikjara li huwa ghandu d-dritt jibqa' fil-pussess tal-*penthouse*. Irid jinghad illi mill-provi jirrizulta illi in linea mal-konvenju, kien gie konkordat li r-rikorrent jibqa' jghix fil-fond u dana minghajr kera, bil-kundizzjoni izda illi jakkwista l-proprjeta' ma' l-iskadenza tal-konvenju. Jirrizulta wkoll li Walter Schroth kien inghata c-cwieviet u dahal fil-fond tliet xhur qabel ma gie ffirmat il-konvenju, tant illi fil-konvenju stess l-

¹⁶ Deciza 28 ta' Gunju, 2002, Prim Awla

indirizz tieghu huwa identifikat bhala 39, Il-Kantra Residence, Tower Street, Xlendi, Gozo. Barra minn hekk gie anke debitament ikkonfermat li hu kien anke jhallas il-kera versu elf ewro (€1000) fix-xahar lill-intimati u dan ghax-xhur li kien qed jghix hemm qabel l-iffirmar tal-konvenju¹⁷. Ir-rikorrent in kontro ezami jixhed illi huwa kellu c-cwieviet ghandu. Jirrizulta wkoll illi aktar tard, dawn ic-cwieviet gew debitament ritornati. Tant hu hekk illi fis-seduta ta' l-20 ta' Settembru, 2018¹⁸, Dr. Galea ghar-rikorrent irribadixxa li l-klijent tieghu ma fadallu l-ebda cwieviet fil-pussess tieghu u ddikjara li ma ghandu l-ebda oggezzjoni li l-intimat jibdel is-serratura tal-bieb ta' barra. Fid-dawl ta' dawn il-fatti l-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-hames talba tar-rikorrent.

Rigward is-sitt talba fejn ir-rikorrent qed jitlob li kwalisiasi ammont dovut minnu ghandu jigi pacut ma' l-imghaxijiet dovuti lilu, irid jinghad li mid-dicitura wzata mir-rikorrent u l-fatt li jghid illi ghandu jkun hemm tpacija dan ma jfisser xejn ghajr li qed jirregistra ammissjoni li da parti tieghu huwa debitur ta' l-intimati.

Rigward tpacija kif gia nghad minn din il-Qorti :

“Irid jinghad illi il-Ligi taghna taghraf zewg ghamliet ta' tpacija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqghodx ghar-regoli ta' l-ewwel forma imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha;

Biex tista' sseh it-tpacija legali jehtieg jintwera li:

- (i) jkun hemm zewg djun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux ta' l-istess qies jew valor);**
- (ii) li jirreferu ghal tnejn min-nies li huma debitur u kreditur reciprokament ta' xulxin;**
- (iii) li jkunu omogenji (jigifieri, jkollhom bhala oggett il-hlas ta' flus jew haga ohra fungibbli);**
- (iv) li jkunu likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla tahbit kbir u jkunu certi wkoll f'dik li hija kwantità; u**
- (v) li d-djun ikunu dovuti u jistghu jintalbu;**

Fir-rigward tad-djun li joqtlu 'l xulxin, id-duttrina tishaq li biex isseh it-tpacija jehtieg li jintwera 'l'autonomia dei contrapposti rapporti di credito'. Ghalhekk il-ligi trid li jkun hemm zewg idjun

¹⁷ Kontro ezami tar-rikorrent, a fol. 129 tal-process

¹⁸ A fol 127 tal-process

separati, u mhux rapport wiehed li minnu jitnisslu pretensjonijiet reciproci tal-partijiet. Kemm hu hekk, inghad b'awtorità interpretattiva li 'la compensazione suppone l'autonomia dei rapporti ai quali i debiti delle parti si riferiscono, con la conseguenza che, quando si tratti invece di un unico rapporto, o di rapporti accessori, la controversia si traduce in un accertamento di dare e avere, e cioè "compensazione in senso tecnico";

L-Artikolu 1196 tal-Kodici Civili, in materja ta' kumpensazzjoni, jipprovdi fl-ewwel subinciz tieghu illi 'meta tnejn minn nies huma debituri lejn xulxin issir bejniethom it-tpacija'. Din in-norma tippostula qabel xejn illi l-partijiet jkunu kredituri u debituri reciprokament lejn xulxin. Tippresupponi wkoll l-awtonomija tar-rapporti li ghalihom jirreferu l-kreditu kontrapposti tal-partijiet. Li jfisser li t-tpacija ma toperax ruhha jekk il-kreditu johorgu mill-istess rapport negozjali. F'kaz bhal dan jista' se mai jkun hemm tpacija f'sens impropriu, ossia s-semplici accertament kontabbli ta' dak li wiehed ghandu jaghti jew jircievi. Jinsab stabbilit, imbaghad fl-Artikolu 1197, illi t-tpacija ma ssehx ipso jure kif jinghad fl-Artikolu 1196(2) jekk iz-zewgt idjun ma jkunux it-tnejn likwidi u certi. Hekk lanqas ma ssehh jekk wiehed mid-djun ma jkunx ammess mill-parti l-oħra jew ikun kontestat. Naturalment il-kontestazzjoni għall-pretiz kreditu, biex teskludi t-tpacija ma tridx tidher prima facie pretestwuzza"¹⁹

Fid-dawl u in linea mal-principji enunzjati jmiss lill-Qorti issa li tistabilixxi x'inhu dan l-ammont dovut mir-rikorrent versu l-intimati. Jirrizulta li r-rikorrent kien hallas il-kera ta' elf ewro fix-xahar (€1000) qabel ma gie ffirmat il-konvenju. Jirrizulta wkoll li hallas is-somma ta' seba' mitt ewro (€700) lill-amminisatratur kondominjali²⁰ liema somma kienet tkopri l-kontribuzzjoni għall-manutenzjoni kondominjali għas-snin 2013 sa 2017, jigifieri mija hamsa u sebghin ewro fis-sena (€175). Il-konvenju gie ffirmat fit-30 ta' Lulju, 2016 u fl-istess konvenju gie miftiehem li :

"10. Should the purchaser make use of these properties during the term of this promise of sale agreement:

¹⁹ Lawrence Borg v Tonio Ellis et, deciza 22 ta' Jannar, 2020, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Sede Inferjuri

²⁰ A fol 104 tal- process, xhieda ta Silvio Tabone

(a) *he shall pay all utility bills and maintenance fees for the duration of his stay..”*

Dan ifisser li meta r-rikorrent hallas is-somma msemija kien qed jaffettwa hlas li suppost kellu jsir mill-intimati. Infatti l-intimat fl-affidavit tieghu afferma²¹:

“Nghid li jien qatt ma kont se ncahdu milli nirrifondih dawn l-ammonti.”

Kif gia nghad ir-rikorrent hallas l-ispejjez kondominjali ghas-snin 2013 sa 2017²². Huwa beda jghix fil-fond tliet xhur qabel ma gie ffirmat il-konvenju, jigifieri f’Mejju, 2016 u radd ic-cwieviet tal-*penthouse* lura fit-28 ta’ Mejju, 2018. Dan ifisser li ghex ghal sentejn fil-*penthouse*. Gia la darba huwa effettwa l-hlas li jkopri erba’ snin *dunque* parti mis-somma u cioe` nofs is-seba’ mitt ewro (€700) hija dovuta lilu mill-intimati, u ghalhekk l-intimati ghandhom jirrifonduh is-somma ta’ tliet mija tlieta u hamsin ewro (€350).

Fir-rikors guramentat, ir-rikorrent jghid ukoll li huwa hallas is-somma ta’ seba’ mija u hamsin ewro (€750) akkont ghall-konsum tad-dawl u l-ilma. Kif gia nghad, gia la darba r-rikorrent kien qed jghix fil-fond oggett tal-konvenju, huwa kien responsabbli mill-hlasijiet ghalkemm l-utent registrat baqa’ l-intimat Chetcuti. Dan ta’ l-ahhar infatti fl-affidavit tieghu²³ jafferma li r-rikorrent qatt ma hallas ghas-servizz tad-dawl u l-ilma. Jghid ukoll illi hu u martu halsu s-somma ta’ disa mija u disa’ ewro u hamsa u erbghin centezmu (€909.45) u dan sabiex jevitaw illi s-servizz jigi sospiz. Huwa pprezenta skorta ta’ kontijiet. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tevalwa dawn il-kontijiet fid-dawl tax-xhieda guramentata tar-rikorrent u l-intimat.

Ir-rikorrent xehed illi huwa beda jghix fil-fond tliet xhur qabel ma gie ffirmat il-konvenju²⁴. Din il-verzjoni ma gietx kontradetta mill-kontroparti. Dan ifisser li Walter Schroth kellu jhallas ghall-konsum tad-dawl u l-ilma minn Mejju, 2016 sa meta radd ic-cwieviet lura lill-intimati, jigifieri 28 ta’ Mejju, 2018. Dakinhar li radd ic-cwieviet lura waqfet il-kirja u ghalhekk intemmet ukoll ir-responsabbilita’ tieghu li jhallas ghall-

²¹ A fol 145 tal-process

²² €175 x 4 =€ 700

²³ A fol 146 tal-process

²⁴ KOntro ezami tar-rikorrent, A fol 129 tal-process

konsum msemmi. In vista ta' dan il-Qorti ser tevalwa **biss** dawk il-kontijiet li nhargu fuq il-*penthouse* imsemmija u ghall-perjodu li ghex fiha ir-rikorrent. Maghdudin flimkien, il-kontijiet kollha li jkopru l-perjodu li fih ir-rikorrent kien jghix fil-fond 39, Kantra Residence, Xlendi, igibu t-total ta' sitt mija disa' u disghin ewro u disgha u sittin centezmu (€699.69). Walter Schroth jafferma li kien avvanza s-somma ta' seba' mitt ewro (€700) lill-intimati. Din il-verzjoni ma gietx kontradetta mill-intimati u ghalhekk dan ifisser li dawn ta' l-ahhar ghandhom jaghtu lir-rikorrent is-somma ta' wiehed u tletin centezmu (31c) bhala l-bilanc li fadal mis-somma mhallsa biex tkopri l-konsum ghad-dawl u l-ilma.

Fid-dawl ta' l-analizi u kalkoli akkurati effetwati minn din il-Qorti jirrizulta illi l-ammont totali dovut lir-rikorrent mill intimati jammonta ghal tletin elf, tliet mija u hamsin ewro u wiehed u tletin centezmu (€30,350.31c)²⁵.

Il-Kontro talba

Irid jigi pprecizat li weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obbligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti jimpenjaw rwiehom reciprokament ghall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volonta` li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Pero' kif gia nghad aktar 'il fuq sabiex parti f'konvenju tkun tista' tipprevlixxi ruhha mid-drittijiet li jkun jaghtiha dak il-konvenju, huwa mperttiv li zzomm dak il-konvenju validu.

L-intimati rikonvenzjonanti jressqu diversi argumenti in sostenn tal-pozizzjoni taghhom. Jghidu illi r-rikorrent rikonvenzjonat ma kellu ebda raguni valida fil-ligi sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt finali. Tajjeb jinghad illi meta l-partijiet waslu ghal ftehim dwar iz-zamma tad-depozitu din kienet soggetta ghall-kundizzjoni sospensiva, jigifieri li ma jsirx il-kuntratt ghal raguni mhix valida, dunque din l-obbligazzjoni "ma tezistix" qabel mal-grajja tigr (Artikolu 1063(2) tal-Kodici Civili). Dan ifisser li biex tiskatta l-obbligazzjoni trid l-ewwel jigi verifikat jekk il-grajja tkunx avverat ruhha. Il-Qorti tqis li l-fatt wahdu li r-rikorrent rikonvenzjonat ma riedx jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, ma jfissirx awtomatikament li allura hemm in-nuqqas ta' raguni valida ghal

²⁵ €30,000 mhallas depozitu akkont tal-prezz globali mhallas mir-rikorrent +31c bilanc mill-ammont imhallas ghal konsum tad-dawl u l-ilma + €350 bilanc mis-somma mhallas ghal ispejjez kondominjali = Total €30,350.31.

dik l-assenza. Ghalhekk qabel ma jigi stabbilit jekk kienx hemm raguni valida jew le sabiex il-kompratur ma jersaqx ghall-att finali, il-venditur ma jistax izomm id-depozitu. Fil-kaz li mbaghad jirrizulta li l-ftehim spicca, il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tanalizza jekk il-kundizzjoni sehhitx jew le u f'dak il-kaz kollox jirriverti ghal status *quo ante*. Fil-kaz odjern il-Qorti terga' ttenni li fil-fehma taghha kienet tezisti raguni valida ghaliex ir-rikorrent rikonvenzjonat ma jersaqx ghall-kuntratt finali u ghalhekk id-depozitu jrid jithallas lura lilu.

Rigward jekk ir-rikorrent rikonvenzjonat kellux raguni valida jew le dan il-punt gia gie trattat estensivament aktar 'il fuq. A skans ta' repetizzjoni nutili, il-Qorti hija tal-fehma li gia la darba l-*penthouse* in kwestjoni hija oggetta ta' litigazzjoni allura r-rikorrent rikonvenzjonat kellu raguni valida li ma jersaqx ghall-kuntratt.

Tenut kont ta dan kollu ghalhekk din il-Qorti ma hix ser tilqa l-istedina ta' l-intimati u timbarka fuq investigazzjoni ta' jekk l-ammont ta tletin elf ewro (€30,000) mhallsa mir-rikorrent lil intimati humiex depozitu mhallas akkont jew inkella kapparra. L-esplorazzjoni ta' tali argumenti kienet tkun flokha li kieku rrizulta li r-rikorrent ma kellux raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri.

Fid-dawl ta' dan il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel u t-tieni talba tar-rikonvenzjoni ta' l-intimati.

F'dan l-istadju, pero', il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li fi proceduri bhal dawn in ezami huwa mperattiv illi jigu osservati d-dettami tal-ligi skruplozament u l-partijiet jressqu l-provi kollha sabiex jippruvaw illi tali procedura giet segwita. Dan qed jinghad fid-dawl ta dak li jirrizulta mill-atti processwali fejn l-intimat fl-affidavit tieghu qal hekk :

"Billi l-attur baqa' ma wegibx, jien u marti ressaqna wkoll ittra ufficjali bin-numru 357/2017 fis-17 ta' Awissu, 2017 sabiex l-attur jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri skond il-konvenju. Qed nirriseroa li nesebixxi kopja legali ta' din l-ittra ufficjali `l quddiem." ²⁶

²⁶ A fol. 146 tal-process

Pero', minkejja din ir-riserva, il-kopja legali ta' l-ittra ufficjali ma gietx esebita mill-intimati rikonvenzjonanti. Kif sottomess minnhom stess finnota taghhom *quod non est in actis non est in mundo*. Mhux hekk biss izda:

*"Huma biss dawk l-atti li jinsabu fl-inkartament tal-proceduri li ghandhom valur u li fuqhom ghandha toqoghod il-Qorti w kull min jkun involut f'dawk il-proceduri"*²⁷

Fil-kaz in ezami l-Qorti tqis illi l-prova tant imperattiva ta' l-interpellazzjoni qabel l-iskadenza tal-konvenju ma saritx. Din l-ittra ufficjali tikkostitwixxi s-sies li mbaghad fuqu jinbena l-process kollu sabiex l-parti nteressata tkun tista' tipprospetta l-pretensjoni taghha ghaz-zamma tad-depozitu.

Infatti fuq dan il-punt gie konsistentement ribadit li :

*"This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article should not be examined in isolation, and therefore if either the enforcement of the obligation on the part of the promisor to carry out the sale is being requested, or if the sale can no longer be carried out, a request to make good the damages to the promise can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force, as stipulated in the second paragraph, namely if the promisee sends a judicial intimation to the promisor, prior to the expiry of the promise of sale, and in the case of promisor`s continued default, files a sworn application within thirty days from the last extended period. The effects of the above mentioned judicial letter are solely to extend the effects of the promise of sale by a period of thirty days. Before this last extended period expires, in order for the effects of the promise of sale to be retained and for the purposes of safe guarding the rights arising therefrom, the appropriate lawsuit has to be filed as set out in the said provision of the law. The above mentioned subarticles of the law are there to establish the procedure to be adopted in the quest for the safeguard of a party`s rights and interests arising out of a promise of sale in the case that the other party has failed to adhere to its obligations, as arising out of the promise of sale".*²⁸

Barra minn hekk fil-kawza fl-ismijiet **Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghigo et**²⁹ il-Qorti osservat hekk :

²⁷ Il-pulizija vs Anthony Gafa, deciza 9 ta' Marzu, 2001, Appell Kriminali

²⁸ Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited et, Appell, deciza Deciza 27 ta' Mejju, 2016

²⁹ Deciza 20 ta' Frar, 2004

“Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata flimsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b’att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti ta’ l-Appell - 22 ta` Frar 1990 - “M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri”; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - “Carmelo Silvio vs Loreta Casha”). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jghamli c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jghamli talba bhal dik li ghamli fil-kontrotalba;

Skond il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe` l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovoju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;”

F’kawza aktar ricenti **Martin Frederick Searle et vs Jonathan Wayne**³⁰ il-Qorti ta’ l-Appell ikkonkludiet hekk :

“Once the promise of sale was left to expire, the prospective vendor can no longer invoke the provisions of the promise of sale to retain the deposit. To this effect, reference is also hereby being made to the judgment of this Court of the 29th May, 2015 in the names Gerit Company Limited v. A.M. Developments Limited and to the extensive jurisprudence cited therein”

Infatti fil-kawza **Gerit Company Limited v AM Developments Limited**³¹

“Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-Qorti tosseroa, kif gia` gie muri, li s-socjetajiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jghid li l-effett tal-weghda “jispicca” jekk ma tigix segwita l-procedura hemm kontemplata, cioe`, ittra ufficjali (li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F’dan il-kaz, il-kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett.”

³⁰ Deciza 13 ta’ Marzu, 2018, Appell Superjuri

³¹ Deciza 29 ta’ Mejju, 2015, Appell Superjuri

Fil-konfront tat-tielet u r-raba talbiet tar-rikonvenzjoni ġia la darba rrizulta li r-rikorrent rikonvenzjonant irritorna c-cwieviet lill-intimati rikonvenzjonanti, il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Rigward il-hames, is-sitt u seba' talbiet tinnota li l-intimati rikonvenzjonanti jqajmu wkoll l-argument li r-rikorrent rikonvenzjonat għandu jhallas ukoll għall-perjodu illi zamm pussess tal-fond u dan anke wara li ma sarx l-att finali tal-bejgħ. Huwa minnu li l-partijiet kienu fteħmu li Walter Schroth seta' jgħix fil-penthouse mingħajr ma jhallas kera pero' l-intimat iddikjara li "...kien sar fteħim li jibda jagħmel uzu minn dawn iz-zewg propjetajiet versu l-kunsiderazzjoni ta' elf ewro (€1000) fix-xahar. Dan il-fteħim sar qabel il-konvenju, u meta fteħmna dżwar il-bejgħ, jien u l-mara accettajna li Walter Schroth jibqa fil-pussess tal-propjeta' tagħna mingħajr ma jhallas il-kunsiderazzjoni msemmija, dment li jsir ix-xiri tal-propjeta'"³²

Fl-ittra pprezentata mir-rikorrent stess datata 9 ta' Mejju, 2017 huwa tramite l-avukat tiegħu nforma lill-intimati:

"Mr. Schroth is aware that he has been occupying the penthouse as from the date of the promise of sale; in this respect he is willing to pay compensation at the same rate at which he was previously paying rent to you (€1000) per month.."

Ma' din l-offerta ir-rikorrent għamel kundizzjonijiet illi l-ammont dovut jinqata' mill-ammont dovut minn naha l-oħra. Din il-Qorti tqis illi offerta bħal din tikkostitwixxi accettazzjoni da parti tar-rikorrent li l-kera hija dovuta minnu għall-perjodu kollu illi għamel jgħix fil-fond inkluz il-perjodu kopert bit-terminu tal-konvenju. Dan ifisser għalhekk li r-rikorrent accetta li hu għex fil-fond mit-30 ta' Lulju, 2016 sat-28 ta' Mejju, 2018³³. Il-kera totali għal dan il-perjodu tammonta għal tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000). Dawn huma dovuti mir-rikorrent lill-intimati.

Fil-konfront ta' l-ispejjeż relatati mal-okkupazzjoni din il-Qorti tifhem li l-intimati rikonvenzjonanti qed jippretendu illi jithallsu tal-konsum tad-dawl u l-ilma kif ukoll tal-manutensjoni. Il-Qorti izda tqis illi r-rikorrent rikonvenzjonat ġia hallas għal dawn meta kien għadda lill-intimati rikonvenzjonanti s-seba' mitt ewro (€700) għad-dawl u l-ilma kif ukoll

³² A fol. 144

³³ 22 xhar

hallas l-ispejjez tal-manutensjoni kondominjali ghal erba' snin. Jirrizulta nfatti li fejn jirrigwarda dawl u ilma huwa hallas aktar milli kien ikkonsma, infatti jirrizulta li l-intimati rikonvenzjonanti ghandhom jaghtuh lura wiehed u tletin centezmu (31c), filwaqt li rigward l-ispiza kondominjali ghandu jiehu lura nofs is-somma li hareg u dan ghar-ragunijiet gia moghtija aktar 'il fuq. Il-Qorti ghalhekk filwaqt li ser tghaddi sabiex tilqa' l-hames, is-sitt u s-seba' talba ser taghmel dan limitatament ghall-hlas ta' kumpens tal-okkupazzjoni.

Decide.

Ghall-motivi u ragunijiet gia espressi din il-Qorti ser tghaddi sabiex tiddeciedi din il-kawza billi:

Rigward it-talbiet fir-rikors guramentat:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrent.
2. Fil-konfront tat-tielet talba tordna lill-intimati sabiex jirrifondu lir-rikorrent is-somma ta' tletin elf, tliet mija u hamsin ewro u wiehed u tletin centezmu (€30,350.31c), bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza.
3. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba.
4. Tichad is-sitt talba.

Rigward it-talbiet rikonvenzjonali:

1. Tichad l-ewwel u t-tieni talbiet.
2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba' talba.
3. Tilqa' l-hames, is-sitt u s-seba' talbiet limitatament sa fejn jirrigwarda l-hlas ghall-okkupazzjoni tal-*penthouse* u ser tichad it-talba ghal hlas ta' l-ispejjez relatati ma tali okkupazzjoni, u ghalhekk tiddikjara li r-rikorrent rikonvenzjonat huwa obligat ihallas lill-intimati rikonvenzjonanti ghall-okkupazzjoni u tordnalu

sabiex ihallas is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf ewro (€22,000), bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati nofs mir-rikorrent u nofs mill- intimati.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur