QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 151/2021 MH

Illum, 29 t'April, 2022

Patrick Muscat (K.I. Nru 119172M) u Mary Joan Muscat (K.I. Nru 136674M)

vs

Jonathan Donald Pace (K.I. Nru 248874M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tad-19 ta' Frar, 2021** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

Jesponi umilment,

1. *Illi permezz tal-konvenju datat l-ewwel (1) ta' Lulju, elfejn u ghoxrin (2020) (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'A') l-intimat intrabat a favur tar-rikorrenti li jbiegh u jittrasferixxi lir-rikorrenti, li accettaw u obbligaw ruhhom*

li jixtru u jakkwistaw, l-appartament fi stat gebel u saqaf, minghajr numru ufficjali u bla isem izda internament immarkat bin-numru hamsa (5) jinsab fis-second floor level (tielet sular) u formanti parti minn blokk bla numru uffucjali u maghruf bl-isem 'Saint Mary', fi Triq Fra Baskal, Zebbug, Ghawdex liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif hemmhekk ahjar deskritt.

2. *Illi permezz tal-istess konvenju jinsab provdut ukoll, fost ohrajn, li "l-immobbli in vendita huwa hieles minn (...) kwalsiasi (...) drittijiet persunali jew reali favur terzi" (klawsola numru 3 tal-istess konvenju) u kif ukoll li "l-immobbli in vendita mhu soggett ghall-ebda litigazzjoni, mandat jew kwistjonijiet ma' terzi, u fil-prezent ma jezistu ebda cirkostanzi li jistghu jaghtu lok ghal litigazzjoni" (klawsola 4 tal-istess konvenju).*

3. *Illi sussegwentement ghal tali konvenju r-rikorrenti gew a konoxxenza tal-fatt li hemm djun gravanti l-istess fond u allegatament dovuti lil certu James Calleja li huwa il-proprjetarju tal-fond sovrastanti dak in vendita u li kien sid precedenti tal-istess fond in vendita.*

4. *Illi fil-fatt tali James Calleja informa lir-rikorrenti illi, in vista ta' tali dejn dovut lilu, l-istess rikorrenti ma kellhomx jersqu aktar lejn il-post in vendita u fil-fatt hedded lill-istess rikorrenti li ma jhallihomx jezercitaw il-pacifiku pussess taghhom gjaladarba huma jiddeciedu li jakkwistaw il-fond u hu jibqa' ma jithallasx.*

5. *Illi l-intimat gie rez a konoxxenza ta' dan u fil-fatt iddikjara ripetutament li ser jara kif jaghmel sabiex isolvi din il-kwistjoni direttament mat-terz imsemmi ossija James Calleja.*

6. *Illi, fil-fatt il-konvenju relattiv gie mgedded ukoll ghal tali skop u dana permezz tal-iskritturi ta' tigdid relattivi rispettivament datati sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru, elfejn u ghoxrin (2020) (Dok. 'B' hawn anness) u hmistax (15) ta' Dicembru, elfejn u ghoxrin (2020) (Dok. 'C' hawn anness).*

7. *Illi madanakollu, anke minkejja li gie debitament interpellat permezz tal-ittra ufficjali datata dsatax (19) ta' Jannar, tas-sena elfejn, wiehed u ghoxrin (2021), l-intimat baqa' inadempjenti u kwindi sal-lum ma jidhirx li l-proprjeta`surreferita tista`tigi mibjugha skont it-termini u kundizzjonijiet pattwiti u kontenuti fil-konvenju surreferit.*

8. *Illi fil-frattemp l-attur lahaq inkorra spejjez konsegwenti ghall-istess konvenju li, f'kaz li tali bejgh jibqa'ma jistax isir kif patwit, jigu jirrapprezentaw danni naxxenti direttament u/jew indirettament mill-inadempiment tal-konvenut mal-obbligi tieghu skont il-ligi u/jew skont l-istess konvenju u dana kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni ta' dan il-kaz liema danni jinkludu spejjez peritali, spejjez legali u/jew bankarji u spejjez notarili, spejjez relattivi ghall-assikurazzjoni mahruga mill-istess attur in vista tas-self relattiv, taxxa u kwalunkwe ammont iehor imhallas minnu in vista tal-istess negozju surreferit.*

9. *Illi l-attur ghad ghandu kull interess illi jezegwixxi l-konvenju surreferit prevja li l-bejgh tal-proprjeta` jkun jista' jsir skont il-ligi u wkoll it-termini u kundizzjonijiet kollha kontenuti fil-istess konvenju u kwindi minghajr ebda drittijiet u/jew kwistjonijiet pendenti favur terzi.*

10. *Illi madanakollu, f'kaz li jirrizulta li tali bejgh mhuwiex possibbli in linea mas-surreferit, l-attur ghandu kull interess li jigi rez fl-istatus quo ante billi jigi rimborsat lilu d-depozitu minnu mhallas fuq l-istess konvenju ammontanti ghal hdax-il elf euro (€11,000) u wkoll li jigu kumpensati lilu d-danni kollha sofferti mill-istess attur naxxenti direttament u/jew indirettament mill-inadempiment tal-konvenut mal-obbligi tieghu skont il-ligi u/jew skont l-istess konvenju.*

Ghaldaqstant jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:

1. *Tordna u tikkundanna lill-istess konvenut sabiex jaddivjeni ghall-bejgh tal-proprjeta` l-appartament fi stat gebel u saqaf, minghajr numru ufficjali u bla isem izda internament immarkat bin-numru hamsa (5) jinsab fis-second floor level (tielet sular) u formanti parti minn blokk bla numru uffucjali u maghruf bl-isem 'Saint Mary', fi Triq Fra Baskal, Zebbug, Ghawdex a favur tal-attur u dana prevja li jkunu thallsu d-djun kollha reali u/jew personali dovuti fir-rigward tal-istess fond in vendita inkluzi l-ammonti allegati mill-istess James Calleja kif surreferit u/jew prevja li, bi kwalunkwe mod, tigi transatta tali vertenza mal-imsemmi James Calleja u dana sabiex il-proprjeta` tkun tista' tigi hekk trasferita lill-attur skont kif patwit u skont it-termini u kundizzjonijiet kollha inkluzi fl-istess konvenju datat l-ewwel (1) ta' Lulju, elfejn u ghoxrin (2020) u t-tigdid relattivi u kwindi tappunta nutar pubbliku ghal tali skop u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.*

2. *Fin-nuqqas li tilqa' l-ewwel talba tghaddi sabiex :*

   (a) *Tordna u tiddikjara t-terminazzjoni u l-hall tal-konvenju surreferit u tikkundanna lill-istess konvenut sabiex jaddivjeni ghat-terminazzjoni u hall tal-konvenju surreferit u ghal dan l-iskop tappunta, jekk hemm bzonn, nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni tal-istess u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci*

   (b) *Tikkundanna lill-konvenut sabiex jirrifondi lill-istess attur id-depozitu akkont tal-prezz mhallas mill-istess attur fuq l-istess konvenju ammontanti ghal hdax-il elf euro (€11,000).*

   (c) *Tillikwida dawk id-danni kollha sofferti mill-istess attur bhala konsegwenza tan-negozju surreferit liema danni jinkludu spejjez peritali, spejjez legali u/jew bankarji u spejjez notarili, spejjez relattivi ghall-assikurazzjoni mahruga mill-istess attur in vista tas-self relattiv, taxxa u kwalunkwe ammont iehor imhallas minnu in vista tal-istess negozju surreferit u rapprezentanti kwindi kumpens tad-danni kollha sofferti mill-istess attur naxxenti direttament u/jew indirettament mill-inadempiment tal-konvenut mal-obbligi tieghu skont l-istess konvenju.*

   (d) *Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas is-somma kollha likwidata skont ir-raba' talba.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali interpellatorja datata 19 ta' Jannar, 2021, kontra l-istess konvenut minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat illi l-konvenut debitament notifikat baqa' kontumaċi. [1]

Rat illi minkejja li ngħataw żmien, il-partijiet ma waslux għal transazzjoni.

Rat il-provi mressqa mill-atturi.

[1] Seduta 5 ta' Lulju, 2021 : folio 22

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenut sabiex jersaq għall-bejgħ ta' proprjeta' ġewwa ż-Żebbuġ, Għawdex wara li kien ġie ffirmat konvenju bejniethom u dan prevja li jkunu tħallsu d-djun kollha reali u/jew personali dovuti fuq dan il-fond, inkluż l-ammonti allegati minn ċertu James Calleja, sid tal-fond sovrastanti, u prevja transazzjoni mal-istess Calleja, sabiex il-proprjeta' tkun tista' tiġi trasferita lill-atturi skont kif pattwit u skont it-termini u kundizzjonijiet miftiehma bejniethom fil-konvenju msemmi. Fin-nuqqas li tintlaqa' l-ewwel talba, l-atturi talbu lill-Qorti tiddikjara l-ħall tal-konvenju bejn il-partijiet u tikkundanna lill-konvenut jirrifondi d-depożitu akkont ta' prezz imħallas minnhom flimkien mal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni kollha sofferti minnhom kawża tan-negozju msemmi.

Waqt it-trattazzjoni finali d-difensur tal-konvenut saħaq li skont il-liġi u l-ġurisprudenza hemm ċirkostanzi partikolari li a bażi tagħhom il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, u ċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ma jaqgħux taħthom. Inoltre, fil-fehma tiegħu, l-allegazzjoni li James Calleja kien fadallu jitħallas €20,000 fuq il-proprjeta' in kwistjoni ma ġietx pruvata sal-grad rikjest mill-liġi.

Mill-atti jirriżulta li –

i. Permezz ta' konvenju datat l-1 ta' Lulju 2020[2] ġie ffirmat konvenju permezz ta' liema l-konvenut wiegħed u obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi lill-atturi, li aċċettaw u obbigaw irwieħhom li jixtru u jakkwistaw l-appartament fi stat ta' ġebel u saqaf, mingħajr numru uffiċjali u bla isem iżda nternament immarkat bin-numru 5, fis-second floor level (tielet sular) u formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem ta' "Saint Mary" fi Triq Fra Baskal, Żebbuġ, Għawdex;

2. Fit-tielet klawsola tal-konvenju l-partijiet qablu li *"l-immobbli in vendita huwa ħieles minn.....kwalsiasi....drittijiet personali jew reali favur terzi";* filwaqt li fir-raba' klawsola l-venditur iggarantixxa li *"l-immobbli in vendita mhu soġġett għall-ebda litigazzjoni, mandati jew kwistjonijiet ma' terzi u fil-preżent ma jeżistu l-ebda ċirkostanzi li jistgħu jagħtu lok għal litigazzjoni"*;

3. Il-konvenju kien validu sal-1 ta' Diċembru 2020;

4. L-attur xehed[3] li ftit qabel ma kellu jiġi ffirmat il-kuntratt ta' kompro-vendita huwa ċempel lil ċerta Jane Calleja li kienet tieħu ħsieb il-komun tal-binja sabiex jistaqsiha kif għandu jibda jħallas għall-ispejjeż tal-komun. Hi staqsietu jekk kienx kellem lil binha James Calleja peress li fuq il-fond li kien ser jixtri kien hemm xi problema. Calleja għandu fond sovrastanti għall-appartament mertu tal-kawża. Meta l-attur ċempel lil dan James, huwa kien arroganti ħafna miegħu u b'rabja kbira qallu li fuq il-fond in kwistjoni huwa kien għad fadallu jiġbor €20,000 u li jekk ma kienx ser jeħodhom miegħu ma kellux jersaq lil hemm għax ma kienx iħallih kwiet u li kien se jagħmillu ħajtu mizerja[4]. Wara din it-telefonata l-attur beża għalih u għall-familja tiegħu. Jgħid li huwa kien xtaq jixtri dan l-

[2] Fol 9 et seq
[3] Fol 25 et seq
[4] Folio 26

appartament f'Għawdex biex imur iqatta' ħin ta' mistrieħ mal-familja u mhux biex iħabbat wiċċu ma' dawn il-problemi.

L-attur kellem lil konvenut dwar dan u huwa qallu, ammetta miegħu li verament kien hemm flus dovuti. Il-konvenut kemm il-darba qallu li kien ser jara kif jagħmel biex isolvi din il-kwistjoni direttament ma' James Calleja. Għal dan il-għan permezz ta' skrittura datata 27 ta' Novembru 2020[5] l-konvenju ġie mġedded sal-10 ta' Jannar 2021 u mbagħad permezz ta' skrittura oħra datata 15 ta' Diċembru 2020 reġgħu ġeddew il-konvenju sal-20 ta' Jannar 2021.

Madankollu l-problema ma ġietx riżolta u safejn jaf l-attur Calleja għadu ma tħallasx. Għalhekk l-atturi ddeċidew li jieħdu passi legali permezz ta' ittra uffiċjali pero' xorta l-konvenut m'għamel xejn u la ħallas lil Calleja u lanqas għażel li jinħall mill-konvenju u jawtorizza r-rilaxx tad-depożitu ta' €11,000 li kienu għadhom miżmuma min-nutar.

L-attur ta rendikont tal-ispejjeż inkorsi minnhom b'rabta mal-istess konvenju.

Xehed ukoll li llum huwa m'għadux interessat li jixtri dan l-appartament stante li dan ma jistax jinbiegħ lilhom mingħajr problemi jew mingħajr ċirkostanzi li jagħtu lok għal litigazzjoni jew b'mod li l-atturi jkunu jistgħu igawdu paċifiku pussess tal-fond. Stqarr li ma jistax jaċċetta li jixtri appartament fejn is-sid tal-fond sovrastanti għad għandu jieħu flus fuqu u li minn issa kien diġa qed jhedded lilu u lil familtu biex ma jersqux lejn l-appartament sakemm ma jitħallsux il-flus pendenti fuq l-appartament. Sad-data li kellu jsir il-kuntratt il-konvenut ma solviex il-problema u allura l-attur talab li hu u martu jinħallu mill-konvenju u

---

[5] Fol 15 et seq

jieħdu lura d-depożitu mħallas flimkien mal-ispejjeż kollha relattivi marbuta mal-konvenju.

5. Xehed ukoll in-nutar Jonathan Zammit[6] li rrediġa l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Mir-riċerki li wettaq ma rriżulta li hemm l-ebda dejn gravanti l-immobbli u għalhekk abbozza l-kuntratt relattiv permezz ta' liema fl-ewwel parti tiegħu l-atturi kienu ser jieħdu self mill-Bank HSBC u fit-tieni parti kellu jsir il-bejgħ tal-fond. Il-Bank kien iffissa d-data tas-16 ta' Diċembru 2020 għall-iffirmar tal-kuntratt. Xi ġranet qabel ċempillu l-attur li qallu b'dak li għadda minnu ma' James Calleja. Ix-xhud kien sorpriż b'din l-aħbar stante li mir-riċerki li kien għamel ma kien irriżultalu ebda dejn reġistrat fir-Reġistru Pubbliku gravanti l-istess appartament.

Wara li ġab in-numru mingħand l-attur, ix-xhud ċempel personalment lil James Calleja u dan minn naħa tiegħu għal darb'oħra b'ton ta' theddid qallu li ma kienx ser iħalli l-kuntratt isir jekk ma jiġborx l-€20,000 li allega li kienu dovuti lilu b'rabta mal-appartament li kienu ser jixtru l-atturi. Meta x-xhud qallu li mir-riċerki li għamel ma rriżultalu ebda dejn reġistrat favur tiegħu fuq l-appartament, Calleja aktar tmasħan u kompla jhedded li l-kuntratt ma kienx ser iħallih isir. Calleja sabbat it-telefon mingħajr spjegazzjoni oħra.

Xi jiem wara n-nutar laqqa' lill-atturi u lill-konvenut fl-uffiċċju tiegħi biex jara x'kellu xi jgħid il-konvenut dwar dan. Il-konvenut għall-ewwel qal li ma kienx jafu lil James Calleja. Madankollu x-xhud fakkru li Calleja kien l-istess individwu li mingħandu l-konvenut xtara l-appartament. Imbagħad il-konvenut qalilhom li kien ser jitla' Għawdex biex ikellem lil Calleja iżda sal-lum ix-xhud mhuwhiex infurmat jekk din il-laqgħa saritx jew le. Il-partijiet kienu ftehmu li ma jiffirmawx

[6] Fol 64 et seq

il-kuntratt fis-16 ta' Diċembru 2020 u għalhekk ġeddew il-konvenju sal-20 ta' Jannar 2021 bit-tama li sa dak iż-żmien l-affarijiet ikunu ċċaraw. Il-Bank HSBC kien iffissa appuntament ieħor għall-iffirmar tal-kuntratt għat-12 ta' Jannar 2021 u sussegwentement iffissa appuntament ieħor għad-29 ta' Jannar 2021 iżda l-kuntratt baqa' ma sarx għax il-kwistjoni tal-ħlas mitlub minn Calleja baqgħet ma ġietx riżolta.

Ix-xhud qal ukoll li l-atturi ħallsuh tal-ispejjeż kollha li huwa kien inkorra biex għamel ir-riċerki kif ukoll id-drittijiet notarili li kienu dovuti.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti tissottolinea fl-ewwel lok li nonostante l-fatt li l-konvenut baqa' kontumaċi l-atturi xorta jeħtiġilhom jippruvaw il-pretensjonijiet tagħhom sal-grad rikjest mill-liġi. Infatti kontumaċja mhijiex meqjusa bħala ammissjoni iżda kontestazzjoni tal-pretensjonjiet tal-atturi.

Fil-każ **Helen Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani deċiż fit-28 t'Ottubru 2004**[3] il-Qorti qalet hekk -

"Illi, kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-imħarrek għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-parti attriċi: għall-kuntrarju, il-kontumaċja tqieset bħala kontestazzjoni, u l-bdil li sar fil-ligi procedurali fl-artikolu 158 bl-Att XXIV tal-1995 jidher li jtenni din il-fehma. Min naħa l-oħra, l-istitut tal-kontumaċja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba tal-parti attriċi, ikun wera dispett lejn is-sejħa tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-liġi tħares lejh bħala għamil li jistħoqqlu piena - dik li ma jkunx jista' jindaħal fit-tressiq ta' provi - bħala element ta' disordni soċjali;"

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmel Schembri et vs Doriane Zerafa deċiż fit-12 ta' Lulju 2001**[4] –

"Illi huwa prinċipju bażilari fil-ġurisprudenza nostrali li min jallega fatt għandu l-oneru tal-prova tiegħu, u applikat dan il-prinċipju għall-każ odjern ifisser li l-atturi għandhom il-piż li jippruvaw li l-konvenuta kienet responsabbli tal-inċident tal-1 ta' Novembru 1997 f'Triq Gużè Pace, il-Ħamrun, meta il-minuri Anthony Schembri safa' investit mill-karozza BAT-563.

Illi dan l-istess atturi għandhom l-oneru li jagħmluh nonostante li l-konvenuta baqgħet kontumaċi, stante li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni iżda opposizzjoni, u għalhekk xorta l-atturi jridu jipprovaw l-allegazzjonijiet minnhom vantanti u partikolarment li l-inċident de quo ġara minħabba negliġenza da parte tal-istess konvenuta."

Fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti tal-ġurisprudenza l-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-talbiet tal-atturi.

L-ewwel talba u t-talba 2 (a) huma alternattivi għal xulxin u ċioe' l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti biex tordna lill-konvenut jersaq għall-iffirmar tal-att finali ta' kompro-vendita tal-appartament in kwistjoni **bil-kundizzjonijiet kif hemm stipulati**, jew inkella jekk dan ma jistax isir, li tiddikjara t-terminazzjoni u l-ħall tal-istess konvenju.

Fir-rigward tat-talba 2 (a) l-Qrati tagħna esprimew ruħhom ħafna drabi dwar x'jikkostitwixxi raġuni tajba u valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali ta' bejgħ. Fil-każ **Mark Gaffarena et vs Daphne Corrieri pro et noe deċiża fid-29 t'Ottubru 2019 -**

*"Il-Qorti ser tissoferma ruħha fuq l-azzjoni tal-konvenuti li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għal kuntratt. Kif qalet il-Qorti fil-kawża **Peter Paul Ellul Sullivan et vs Gap Developments Limited et** (PA 14/03/2019):*

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex

tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti (App. Inf. 23.11.2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et****; u Maġ (Għ) AE 7.1.2008 fil-kawża fl-ismijiet* ***George Farrugia et vs Paċifika Masini et****), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari [Ara, per eżempju, App. Ċiv. 6.10.2000 fil-kawża fl-ismijiet* ***Micallef vs Axiaq et*** *(Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni [Maġ. (Għ) AE 27.10.2009 fil-kawza fl-ismijiet* ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et*** *(mhix appellata)];*

Illi tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fede tagħha (Ara, per eżempju P.A. TM 25.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et****). Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju (App. Civ. 31.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet* ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et****);*

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara, ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt [Ara App. Ċiv. 25.5.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** *(Kollez. Vol: LXXXV.ii.324)];"*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji mnissla mill-ġurisprudenza l-Qorti, wara li għarblet ix-xhieda tal-attur dwar l-intopp li żviluppa wara l-iffirmar tal-konvenju,

liema xhieda hija korroborata min-nutar Jonathan Zammit, tikkonkludi li tali xhieda hija kredibbli u konvinċenti sal-grad rikjest mill-liġi.

Il-konvenut tramite d-difensur tiegħu qiegħed issa jipprova jpoġġi dubju dwar il-veraċita' u l-awtentiċita' tal-kwistjoni li qamet minħabba dan James Calleja stante li fil-fehma tiegħu l-attur u n-nutar straħu fuq sempliċi telefonata u dan Calleja ma tressaqx jixhed. Lanqas id-dejn pretiż minnu ma rriżultax li hu reġistrat.

Madankollu l-Qorti tqis li din id-difiża tal-konvenut ma treġix. Donnu nesa l-konvenut li għalkemm Calleja ma tressaqx jixhed, **hu kien ammetta** mal-attur li kien għad hemm flus dovuti fuq dak l-appartament. Anke meta l-istess konvenut ġie msejjaħ min-nutar dwar din il-viċenda fil-preżenza tal-partijiet huwa f'ebda ħin ma nnega li fuq l-appartament in kwistjoni kien għad fadal id-dejn x'jitħallas, anke jekk dan mhuwhiex uffiċjalment reġistrat. Anzi kien il-konvenut stess li wiegħed li kien ser javviċina lil Calleja bil-għan li tiġi riżolta l-kwisjoni. Addirittura, u għal dan il-għan, bi qbil bejn il-partijiet, il-validita' tal-konvenju ġiet estiża darbtejn sabiex il-konvenut isib soluzzjoni. Iżda evidentement il-konvenut ħalla lill-atturi kompletament fil-għama dwar l-eżitu u ma reġax ikkomunika magħhom tant li rriżulta li s-sitwazzjoni sal-lum għadha mhix riżolta. Da parti ta' l-attur kien qed jistenna, bir-ragun, li tiġi solvuta din il-vertenza, tant li ressaq diversi drabi għal estensjoni tal-konvenju.

Għall-Qorti dan ifisser li fir-rigward tat-tielet u r-raba' klawsola tal-konvenju tal-1 ta' Lulju 2020 kif debitament estiż, il-konvenut sal-lum mhuwhiex f'qagħda li quddiem il-liġi jiggarantixxi lill-atturi li –

- l-immobbli in vendita huwa ħieles minn kwalunkwe drittijiet personali jew reali favur terzi;

- l-appartament in kwistjoni mhu soġġett għall-ebda litigazzjoni, mandati jew kwistjonijiet ma' terzi; u
- fil-preżent ma jeżistu l-ebda ċirkostanzi li jistgħu jagħtu lok għal litigazzjoni.

Għalhekk l-atturi huma meqjusa li għandhom raġuni tajba u valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut qiegħed jiddikjara li huwa m'għandux problema li jersaq għall-kuntratt għax qed isostni mhux li Calleja tħallas iżda li m'għandu jieħu xejn.

Dan l-argument għall-Qorti jkompli jamplifika l-morsa li sabu ruħhom fiha l-atturi fejn minn naħa waħda hemm James Calleja qed jheddidhom li jekk jixtru l-appartament mingħajr ma jkun għadu sar il-ħlas ta' €20,000 pretiżi minnu huwa mhux ser iħallihom ikollhom paċifiku pussess tal-proprjeta' filwaqt li minn naħa l-oħra hemm il-konvenut li filli qal li kien ser jipprova jara kif isolvi din il-problema u f'daqqa waħda qed jargumenta li Calleja m'għandu jitħallas xejn. Sitwazzjoni għal kollox kontraditorja li ma tagħmel xejn biex tippaċifika l-inkwiet ta' l-atturi.

Ċertament li l-atturi għandhom dritt li ma jinqabdux bejn pretensjonijiet u litiġji bejn il-konvenut u terzi persuni fuq l-appartament in kwistjoni. Jekk finalment James Calleja għandux dritt jew le jitħallas dawk l-€20,000 jew somma oħra fuq il-fond hija mmaterjali f'dan l-istadju. Dak li hu rilevanti huwa l-fatt li, bis-sitwazzjoni preżenti kif inhi, l-konvenut mhuwhiex f'qagħda li jagħti lill-atturi l-garanziji li ntrabat bihom fil-konvenju, partikolarment il- klawsola 3 u 4.

Il-Qorti għalhekk tikkonkludi li fiċ-ċirkostanzi, kif anke ssottomettew l-atturi, m'għandhiex tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' kompro-vendita. Invece hija sejra tordna li jiġi tterminat u maħlul il-konvenju li ffirmaw il-partijiet kif minnhom estiż fir-rigward tal-immobbli in kwistjoni.

Għalhekk l-ewwel talba tal-atturi sejra tiġi miċħuda u għall-istess raġunijiet ser tintlaqa' t-talba 2 (a) billi tordna t-terminazzjoni u l-ħall tal-konvenju.

Minn dan isegwi li l-partijiet għandhom jirrivertu għall-*istatus quo ante*.

Kif ingħad fil-każ **Paul Zammit et vs Jonathan de Maria et deċiż fis-27 t'Ottubru 2016**[7] **-**

"…..l-partijiet jerġgħu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju……..Ghalhekk, il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur, id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju." (Ara sentenzi ***A. Ciantar vs A. Vella*** *– LXXII pII p828;* ***L.Abela vs T. Spiteri*** *– Vol LXXIII pII p403;* ***J.Cassar vs Farrugia*** *– LXXVII pII p316).*

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

Applikati għall-każ odjern dan allura jfisser li l-atturi għandhom dritt jieħdu r-rifużjoni tad-depożitu akkont tal-prezz tal-appartament fl-ammont ta' €11,000. Dan id-depożitu kien tħallas lill-konvenut b'ċekk datat l-1 ta' Lulju 2020[8].

It-talba 2 (b) sejra għalhekk tintlaqa' wkoll.

[7] Rik Gur 496/07
[8] Fol 31

Imbagħad, permezz tat-talbiet 2 (c) u (d) l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas tad-danni kollha sofferti minnhom bħala konsegwenza tan-negozju magħmul mal-konvenut.

L-atturi esebew fl-atti prospett tad-danni subiti minnhom flimkien mal-irċevuti relattivi[9]. Dawn jinkludu spejjeż marbuta mar-reġistrar tal-konvenju, ħlas ta' taxxa, spejjeż bankarji/legali/notarili u peritali, ħlasijiet għal *home* u *life insurance*, spejjeż imħallsa lill-avukat b'rabta mal-intavolar tal-kawża odjerna u servizzi legali relatati. Din is-somma ta' danni tammonta għal €9,207.23.

Il-Qorti hija sodisfatta li dawn il-ħlasijiet u spejjeż magħmula mill-atturi huma direttament marbuta mal-konvenju in kwistjoni u għalhekk it-talba tal-atturi għall-ħlas tagħhom sejra tuġi milqugħa.

Fil-prospett ta' danni hemm indikat ukoll li l-ispejjeż marbuta mal-*life insurance* in vista tas-self bankarju relattiv, huma ta' €41.93 kull xahar. L-aħħar xahar li fih tħallset din l-*insurance* kien f'Settembru 2021 u għalhekk il-Qorti sejra takkorda l-kumplament tad-danni marbuta ma' din l-assikurazzjoni għal seba' xhur u ċioe' €41.93 kull xahar minn Ottubru 2021 sa April 2022 li jammontaw għal €293.51.

Il-Qorti tinnota ulterjerment li l-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-ħlas ta' €3850.00 bħala taxxa li fil-fehma tagħhom setgħu iffrankaw kieku l-akkwist seħħ entro ż-żmien li qablu dwaru permezz tal-konvenju u t-tiġdid tiegħu[10]. Madankollu l-Qorti ma tqisx din it-talba bħala akkoljibbli stante li hija waħda għal kollox ipotetika.

---

[9] Fol 28 et seq

[10] Affidavit tal-attur a fol 26

Għalhekk l-ammont ta' danni li ser jiġu likwidati huma ta' €9,207.23 + €293.51= €9500.74

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra t-talbiet 2 (c) u (d) u tillikwida u tordna l-ħlas tas-somma totali ta' €9,500.74 bħala danni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad l-ewwel talba tal-atturi;

2. Tilqa' t-talba 2 (a) u tordna u tiddikjara t-terminazzjoni u l-ħall tal-konvenju tal-1 ta' Lulju 2020 kif imġedded u ffirmat bejn l-atturi u l-konvenut u tikkundanna lill-istess konvenut sabiex jaddivjeni għat-terminazzjoni u ħall tal-konvenju surreferit u għal dan l-iskop tappunta lin-nutar Dottor Jonathan Żammit għall-pubblikazzjoni tal-istess u lil Dr Leontine Calleja u l-PL Daniel Aqualina bħala kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lil eventwali kontumaċi;

3. Tilqa' t-talba 2 (b) kif dedotta;

4. Tilqa' t-talbiet 2 (c) u (d) u tillikwida s-somma ta' disat elef u ħames mitt Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€9,500.74) bħala danni sofferti mill-atturi konsegwenza tan-negozju li għamlu mal-konvenut u tordna lill-istess konvenut iħallas tali somma hekk likwidata lill-atturi;

5. L-ispejjeż tal-kawża għandu jagħmel tajjeb għalihom il-konvenut.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.