



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 19 ta' Mejju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 684/2016 AF

Jeffrey Farrugia

VS

Melvyn Mifsud

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attur Jeffrey Farrugia li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attur dahal f'konvenju mal-intimat Melvyn Mifsud, nhar l-4 ta' Mejju tas-sena (2016) in atti Nutar Dottor Philip Lanfranco, [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JF1], fejn il-

konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi a favur l-istess attur:

- a. The ground floor maisonette numbered two (2) in Granaries Street, Floriana, underlying the block at number three (3) in Granaries Street, Floriana.
- b. The first floor apartment internally numbered one (1) in the block of buildings numbered three (3) in Granaries Street, Floriana.

Permezz ta' skrittura tat-28 ta' Gunju tas-sena 2016, il-konvenju ta' bejn il-partijiet gie estiz sal-15 ta' Lulju tas-sena 2016 [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JF2]. Fl-istess data ta' din l-iskrittura saret skrittura ohra fejn l-attur taha u l-intimat accetta l-ammont ta' €4000 akkont tal-prezz li kellhom jigu meqjusa bhala zieda mad-depozitu tat-€12,000 mhallsa mal-konvenju [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JF3].

Meta l-attur gie biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist dan ma kienx possibbli minhabba illi mir-ricerki rrizulta illi kien hemm difett fit-titlu u konsegwentement l-bank irrifjuta illi johrog is-self a bazi tar-ricerki li saru, qabel ma dan jigi kkoregut u dana kif ser jigi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza.

L-attur qatt ma setax jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt peress illi l-Bank ma harigx is-self ghar-ragunijiet premessi liema self kien kundizzjoni stipulat fil-konvenju.

L-attur huwa interessat li dan il-kuntratt isir u li l-konvenut jigi kkundannat jaghti esekuzzjoni ghall-konvenju fuq premess wara li kwalunkwe difett fit-titolu jigi kkoregut jekk dan huwa possibbli; sabiex b'hekk il-bank ikun f'posizzjoni li johrog is-self mitlub.

Ghaldaqstant l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra ufficcjali tal-15 ta' Lulju tas-sena 2016 [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JF4] sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt definittiv skond it-termini u garanziji pattwiti wara l-kwalunkwe difett fit-titolu jigi kkoreguti jew fin-nuqqas li jirrifondi l-ammont imhallas mir-

rikorrent akkont tal-prezz li jammonta ghal sittax-il elf Ewro (€16,000).

L-attur bil-permess tal-intimat digà accessa l-fond u ghamel xi xogholijiet fejn inkariga perit biex ihejji l-pjanijiet ghall-istess fond.

Bhala konsegwenza ta' dan l-attur bata u ghadu qed ibati danni kbar.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh ta'
 - a. The ground floor maisonette numbered two (2) in Granaries Street, Floriana, underlying the block at number three (3) in Granaries Street, Floriana;
 - b. The first floor apartment internally numbered one (1) in the block of buildings numbered three (3) in Granaries Street, Floriana, kif ahjar deskritti u taht il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju fuq imsemmi u esebit (Dok. JF1);

u dan wara li l-attur jaghmel dak mehtieg biex ma jkun hemm ebda nuqqasijiet fit-titolu b'dana illi l-bank ikun sodisfatt sabiex jaghti s-self lir-rikorrent.
2. Tinnomina Nutar pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-att u tiffissa data, lok u hin ghal tali publikazzjoni;

u sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli:

3. Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' sittax-il elf Ewro (€16,000) li l-konvenut gja rceva minghand l-attur bhala depozitu akkont tal-prezz.

4. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti.
5. Tillikwida anke okkorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti.
6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti.
7. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-prezenti kawza.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Melvyn Mifsud, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, it-talbiet tal-attur huma inkonsistenti stante illi ma jistax jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju u fl-istess waqt ir-ritorn tad-depożitu, u għalhekk l-attur għandu jagħzel x'via se jiehu rigwardanti t-talbiet odjerni.

Bla pregudizzju għall-premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-uniku konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet huwa dak tas-17 ta' Marzu 2016 redatt minn Nutar Philip Lanfranco li huwa esebit fil-process u bhala parti mid-Dokument JF1, għall-komprovendita tal-fondi msemmija fir-rikors guramentat li qatt ma gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Konsegwentement gialadarba dan il-konvenju, ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata a tenur tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta jirrendi dan il-konvenju null a tenur tal-ligi u dan kif digà deciz mill-Qrati tagħna b'sentenza tad-9 ta' Frar 2006 fil-kawza rikors guramentat numru 59/05 GCD fl-ismijiet "Catherine Galea noe vs Joseph Saliba pro et noe et".

Il-modalità tal-avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kienet stabbilita fir-Regolament 10(5) tal-Avviz Legali 98/93.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma setax jaccetta avviz ta' konvenju li ma giex iffirmit bejn il-partijiet u li jgib id-data tal-4 ta' Mejju 2016, meta effettivamente gie ffirmit fis-17 ta' Marzu 2016.

Xi hadd ipprezenta dokument falz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'data falza stante li l-uniku konvenju iffirmit bejn il-partijiet huwa dak tas-17 ta' Marzu 2016 u l-iskrittura tal-4 ta' Mejju 2016 esebita bhala Dokument JF1 fil-process hija l-estensjoni ta' dak il-konvenju. Konsegwentement gialadarba l-uniku konvenju tas-17 ta' Marzu 2016 ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata jirrendi l-konvenju null u kull estensjoni ta' konvenju wara dik id-data huwa null ukoll ghax "quod nullum est nullum product effectum".

L-attur m'ghandux causa lecita gialadarba l-att tal-4 ta' Mejju 2016 ipprezentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa null ghax qatt ma gie ffirmit bejn il-partijiet kien intiz biex iqarraq bl-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwentement peress li hawn si tratta ta' ligijiet fiskali li ma gewx segwiti mill-partijiet dak li qed jintalab b'dan ir-rikors guramentat ma jistax jigi mitlub ghax imur kontra d-disposizzjonijiet tal-Ligi senjatament l-Artikolu 990 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif jirrizulta mid-dokument JF1 esebit mill-atti processwali, l-konvenju "was signed on the 17th March 2016, however it was not duly registered with the Office of the Commissioner of Inland Revenue ..." u ghalhekk galadarba dan il-konvenju ma giex hekk registrat, it-tigrida tal-4 ta' Mejju 2016 hija ineffettiva u nulla.

Oltre it-tigrida tal-4 ta' Mejju 2016 li qatt ma giet prezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, tirrendi din l-estensjoni nulla wkoll u ghalhekk kull tigrida wara dik tat-28 ta' Gunju 2016 Dokument JF3 hija nulla wkoll.

Kif jirrizulta mid-dokumenti rilaxxjati mill-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni PS 201606161 l-intimat akkwista d-dokumentazzjoni kollha ossia d-dokument 6161/16 tat-Tielet Skeda li qed jigi mmarkata bhala dokument MM1 ipprezentat minn Nutar Philip Lanfranco fis-16 ta' Mejju 2016 lill-

Kummissarju tat-Taxxi Interni inkluz l-allegat konvenju tal-4 ta' Mejju 2016 li gie varjat minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-intimat zgur fl-ewwel pagna tieghu stante li l-ebda konvenju ma gie ffirmat f'dik id-data kif jirrizulta wkoll mic-certifikazzjoni a fol. 6 tal-istess allegat konvenju pprezentat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni li ggib id-data tat-18 ta' Marzu 2016 li qed jigi /mmarkat bhala dokument MM2, kopja tal-estensjoni tat-28 ta' Gunju 2016 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument MM3.

Gialadarba l-uniku konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet kien dak tas-17 ta' Marzu 2016 li qatt ma gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kull tigdida sussegwenti, dokument JF2 u JF3 fil-process huma wkoll nulli kif fuq spjegat.

Il-konvenju minhabba l-kawza illecita ma jiswix u ma jorbotx u l-attur ma jistax jitlob ir-radd lura tad-depozitu li thallas akkont tal-prezz tal-immobbli u dan anki, jekk ghall-grazzja tal-argument, li mhux il-kaz, l-intimat kien shab mal-atturi f'xi hsieb qarrieqi xorta xejn mhu dovut lill-attur mill-intimat stante "in pari turpitudine melior est condicio possidentis" u dan ghax min jidhol f'avventura bil-hsieb li jqarraq bil-ligi, m'ghandux ikollu s-serhan tal-mohh li jekk l-avventura tmurlu hazin ikun jista' jinqeda bil-ligi biex jiehu lura dak li tilef. Il-biza' li jibqa' minghajr il-harsien tal-ligi huwa dizincentiv ghal min jigih il-hsieb li jaghmel bhal ma ghamel l-attur u m'ghandhiex tkun il-ligi stess li tneghi dan id-dizincentiv ghal min ikun irid iqarraq biha (vide sentenzi decizi mill-Qorti tal-Appell, citaz. nru. 729/91 fl-ismijiet "Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et noe" deciza fl-14 ta' Novembru 1996 u citaz. nru. 1676/95 fl-ismijiet "Melita Insurance Brokers Limited vs Joseph Fenech et" deciza fis-6 ta' Ottubru 1999.

Konsegwentement ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Fil-mertu l-ebda ammont mhu dovut lill-attur stante li nofs is-somma talvolta mhallsa kienet bhala danni prelikwidati ghan-nuqqas tal-istess attur u t-talbiet taghhom ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża b'talbiet alternattivi. L-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-att finali ta' bejgħ tal-maisonette u appartement li jagħmlu parti mill-blokk bini bin-numru 3, Triq il-Fosos, Floriana, skont it-termini u kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju tas-17 ta' Marzu 2016 jew, f'każ illi l-bejgħ ma jistax isir iżjed, sabiex il-konvenut jiġi kkundannat jirrifondi lill-attur is-somma mħallsa fuq il-konvenju bħala depożitu akkont tal-prezz flimkien mad-danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet iffirmaw skrittura privata ossia konvenju quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar is-17 ta' Marzu 2016 li permezz tiegħu l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-attur li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtri l-maisonette u appartement li jagħmlu parti mill-blokk bini bin-numru 3, Triq il-Fosos, Floriana. L-att finali ta' bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Ġunju 2016.

Il-prezz miftiehem kien ta' €123,000 u dakinhar tal-konvenju l-attur ħallas €12,000 direttament lill-konvenut bħala depożitu akkont tal-prezz.

Gie stipulat li,

"In the event that the Purchaser fails to appear on the final notarial deed of sale and purchase in terms of this Agreement without just cause the fifty percent of the deposit (50%) paid on this Agreement shall be forfeited in favour of the Vendor. The Deposit shall be forfeited by way of pre-liquidated damages, and the forfeited amount shall not be

subject to review or abatement by any court or other authority. In consideration of the above the Vendors agree [sic] that the forfeiture of the Deposit in his favour shall be in lieu of any other remedy, claims or damages allowed to him by law and for all intents and purposes they [sic] hereby renounce to their right to sue for specific performance. In the event that the final deed of sale does not take place for a reason not imputable to the Purchaser the Vendor hereby binds himself to return the deposit to the Purchaser with immediate [sic] within one week from the termination of this preliminary agreement."

L-attur intrabat fuq il-konvenju li jhallas is-senserija dovuta lil Simon Mamo Real Estate Limited. L-att finali kien soġġett għall-kundizzjoni li l-attur jottjeni fnanzjament minn bank: *'Should the Purchaser fail to be granted the said bank loan, this preliminary agreement shall lapse and shall become null and void for all purposes of law and in such an event both parties explicitly agree that the vendor is to return the deposit to the purchaser with immediate effect.'*

Għalkemm il-konvenju kellu jiġi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata minn dakinhar illi sar, din ir-registrazzjoni ma seħhitx fil-ħin u għalhekk saret skrittura oħra nhar l-4 ta' Mejju 2016 fejn il-partijiet għamlu riferenza għall-konvenju tas-17 ta' Marzu u għal darb'oħra awtorizzaw lin-Nutar sabiex jirregistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi. Għalkemm f'din l-iskrittura gie stipulat wkoll li l-partijiet kienu qegħdin iġeddu l-konvenju sat-30 ta' Ġunju 2016, jirriżulta li fil-fatt ma kienu qed iġeddu xejn għaliex fuq il-konvenju tas-17 ta' Marzu kienu diġa qablu li l-att finali ta' bejgħ kellu jsir sa dakinhar.

Madanakollu, il-Kummissarju tat-Taxxi rrifjuta li jirregistra din l-iskrittura stante li ma kienitx il-konvenju. Għaldaqstant, in-Nutar Lanfranco informa l-partijiet illi l-uniku soluzzjoni kienet illi huma jawtorizzawh jibdel l-ewwel faċċata tal-konvenju sabiex tirrifletti d-data tal-4 ta' Mejju 2016. B'dan il-mod, il-konvenju finalment gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.

Nhar it-28 ta' Ġunju 2016 il-partijiet iffirmaw żewġ skritturi oħra: waħda sabiex iġeddu l-konvenju sal-15 ta' Lulju 2016 u oħra li permezz tagħha qablu li l-attur kien qiegħed jgħaddi s-somma ta' €4,000 bħala depożitu addizzjonali akkont tal-prezz finali. Ġie stipulat illi l-kundizzjonijiet dwar depożitu fuq il-konvenju kienu japplikaw ukoll għas-somma li tħallset lill-konvenut dakinhar. L-estenzjoni tal-konvenju giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi.

Ftit qabel ma kellu jiskadi l-konvenju kif estiż, in-Nutar Lanfranco informa lill-attur li kien hemm problema bit-titolu tal-konvenut. Mir-riċerki rriżulta li l-persuni li mingħandhom xtara l-proprjetà l-konvenut akkwistaw din il-proprjetà mingħand Margaret u Teodora Ferro li skont testment illi sar Malta kienu l-eredi ta' ċertu Nella Leicester. Madanakollu, irriżulta li Nella Leicester fil-fatt għamlet testment sussegwenti barra minn Malta li permezz tiegħu rrevokat it-testmenti kollha preċedenti tagħha, inkluż allura t-testment li sar Malta u nnominat bħala l-uniku eredi tagħha lil ċertu John Philip Martin. Minħabba f'hekk, il-bank ma riedx jislef flus lill-attur għall-akkwist tal-proprjetà.

Għalkemm jidher illi John Philip Martin kien lest illi jiffirma kuntratt li permezz tiegħu jirratifika l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni lill-konvenut, biex b'hekk il-bank kien ikun sodisfatt bit-titolu tiegħu u lest li jiffinanzja l-bejgħ tal-proprjetà lill-attur, il-konvenut ma riedx jiffirma estenzjoni oħra tal-konvenju b'dan illi baqa' jinsisti li ma hemm l-ebda difett fit-titolu tiegħu fuq il-proprjetà.

Wara li skada l-konvenju, l-attur talab lill-konvenut jirritorna d-depożitu ta' €16,000 illi kien ħallas iżda il-konvenut irrifjuta u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettag il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

In linea ta' principju ġenerali, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Brinx Limited vs Francis Said et, tat-23 ta' Novembru 2005:

"Jibda biex jigi registrat b' osservazzjoni preliminari illi l-wegħda ta' bejgħ tagħti lok għal rapport obbligatorju li permezz tiegħu l-partijiet kontraenti huma mpenjati għall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volontà li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa pacifiku, in linea ta' principju ġenerali, illi d-debitur ta' l-obbligazzjoni hu tenut jeseġwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalità miftehma u fiz-żmien prefiss. In-nuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment ta' l-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jigi mgieghel jadempixxi ruhu in forma specifika, fejn dan ikun għadu hekk possibbli, jew li jwiegeb in via rizarcitorja għad-danni kagunati skond in-normi tal-Kodici Civili. Dan johrog mill-Artikolu 1125, Kodici Civili relattiv għall-"Effetti ta' l-Obbligazzjonijiet" in generali u, b' mod partikulari, mid-dispost ta' l-Artikolu 1357 (1) ta' l-istess Kodici;"

Il-konvenut ressaq diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li t-talbiet tal-attur huma inkonsistenti stante li l-attur ma jistax jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju u fl-istess waqt ir-rifużjoni tad-depożitu. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija infondata. Ma hemm xejn fil-liġi li jipprekludi lill-attur milli jressaq talbiet alternattivi.

Fil-każ tal-lum l-attur għamilha ċara fir-rikors promotur stess illi t-talbiet tiegħu għar-rifużjoni tad-depożitu u danni tressqu 'sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli'. Hija l-Qorti li trid tara jekk l-esekuzzjoni tal-konvenju *de quo* għadiex possibbli u jekk fl-affirmattiv, allura trid tgħaddi sabiex tordna li ssir dik l-esekuzzjoni. Mill-banda l-oħra, jekk jirriżultaw raġunijiet validi li jirrendu l-esekuzzjoni impossibbli, il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tordna r-rifużjoni u tillikwida l-ħlas tad-danni.

Fić-cirkostanzi, din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Il-konvenut imbagħad jeċċepixxi li:

- It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-uniku konvenju li ffirmaw il-partijiet kien dak tas-17 ta' Marzu 2016 u li dan qatt ma ġie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. Għalhekk dan il-konvenju huwa null;
- Il-Kummissarju tat-Taxxi ma setax jaċċetta l-avviż ta' konvenju tal-4 ta' Mejju 2016 stante li ma ġiex iffirmit bejn il-partijiet dakinhar;
- Xi ħadd ippreżenta dokument falz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in kwantu li d-data fuqu hija falza. Il-konvenju ġie varjat mingħajr il-kunsens tiegħu;
- L-attur m'għandux causa leċita fid-dawl tal-fatt li l-konvenju ppreżentat bħala li ġie ffirmat fl-4 ta' Mejju 2016 huwa null u intiż biss sabiex iqarra lill-Kummissarju tat-Taxxi u peress illi si tratta minn liġijiet fiskali dak li qed jitlub l-attur ma jistax jintlaqa' għaliex imur kontra dak dispost fl-artikolu 990 tal-Kap. 16;
- L-iskritturi kollha sussegwenti huma nulli;
- Ladarba l-konvenju għandu kawża illeċita l-attur ma jistax jitlob rifużjoni ta' dak li ħallas.

Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu trattati flimkien. Kif diġà ntqal, mill-atti jirriżulta li l-konvenju li ffirmaw il-partijiet fis-17 ta'

Marzu 2016 ma ġiex reġistrax entro t-terminu ta' wieħed u għoxrin ġurnata minn dakinhar illi ġie ffirmat.

Jidher illi l-konvenut ma kienx jaf illi n-Nutar Lanfranco ma kienx ser jirreġistra l-konvenju. Il-Qorti tinnotta li n-Nutar Lanfranco jibdel il-verżjoni tiegħu in kwantu li filwaqt illi l-ewwel darba li xehed quddiem il-Qorti stqarr illi kienu l-partijiet li qalulu biex ma jirreġistrax il-konvenju f'dak l-istadju, in kontro eżami jippreċiża li fil-fatt ma jiftakarx illi l-konvenut kien qallu biex ma jirreġistrax il-konvenju li ffirmaw il-partijiet fl-17 ta' Marzu 2016.

Ir-raġuni preċiża għalfejn ma saritx ir-reġistrazzjoni fil-ħin m'hijiex magħrufa. Dan qiegħed jingħad għaliex għalkemm l-attur jikkontendi li kien hemm problema bil-prezz iddikjarat fuq il-konvenju, u cioè li l-bank ma riedx jisilfu l-flus għas-sensurija dovuta lil Simon Mamo Estates, il-logika tgħidlek illi jekk l-attur ma kienx jaf b'din il-problema qabel, ma kienx ser jagħti struzzjonijiet lin-Nutar sabiex ma jirreġistrax il-konvenju.

Kienet x'kienet ir-raġuni, meta l-konvenut sar jaf illi r-reġistrazzjoni ma seħhitx, huwa ma riedx illi jiffirma konvenju ġdid biex ikun jista jigi reġistrat imma insista li minflok issir l-iskrittura tal-4 ta' Mejju 2016 sabiex il-partijiet jawtorizzaw lin-Nutar Lanfranco jirreġistra l-konvenju originali. Din l-iskrittura ma kienitx aċċettabbli għall-Kummissarju tat-Taxxi u allura permezz ta' *e-mail* tal-11 ta' Mejju 2016, in-Nutar Lanfranco bagħat jinforma lill-partijiet illi r-reġistrazzjoni ma setgħetx issir u talabhom ukoll jawtorizzawh jibdel id-data fuq il-konvenju originali sabiex ikun jista' jirreġistrah.

Għal din l-*email*, il-konvenut wieġeb hekk:

*"I am at a loss what to say. **Do what you deem professionally fit and correct, in the circumstances.** I contend that the fact that the second agreement refers to the original agreement, then if one were to amend the date, then the second agreement would not seem to make sense."*
(Enfasi tal-Qorti).

In-Nutar wiegħbu hekk:

"I do not take this as a yes. I think we are complicating matters especially since the sanction letter has been issued and the searches are in full swing! You should be well aware of the depts and their red tape."

Jidher illi wara li seħħ dan l-iskambju ta' korrisondenza, in-Nutar Lanfranco bidel l-ewwel faċċata tal-konvenju originali biex id-dokument deher illi ġie ffirmat fl-4 ta' Mejju 2016 u pproċeda bir-reġistrazzjoni.

Stabbiliti dawn il-fatti, il-Qorti ser tibda billi tgħid illi l-eċċezzjoni tal-konvenut fis-sens illi huwa ma kienx ta l-kunsens tiegħu sabiex in-Nutar Lanfranco jibdel id-data fuq il-konvenju sabiex ikun jista' jiġi reġistrat m'għandhiex mis-sewwa. Għalkemm fl-*email* tiegħu n-Nutar Lanfranco rrikonoxxa li l-konvenut ma kienx qiegħed jgħidlu iva, mill-*email* preċedenti tal-konvenut jirriżulta li fil-fatt huwa tah permess jagħmel dak li jhoss li għandu jagħmel. Fuq kollox, il-konvenut żgur illi kien jaf x'għamel in-Nutar biex eventwalment irreġistra l-konvenju.

Tajjeb jew hażin, il-konvenju ġie reġistrat bid-data tal-4 ta' Mejju 2016. Ix-xhud Josette Galdes in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi esebiet skambju ta' *emails* minn fejn jirriżulta li l-Kummissarju Marvin Gaerty wieġeb għall-mistoqsija li saritlu mill-konsulent legali tal-konvenut fis-sens illi d-dokument ippreżentat bħala konvenju datat 4 ta' Mejju 2016 ma kellux jiġi aċċettat għar-reġistrazzjoni ladarba fil-fatt kien ġie ffirmat mill-partijiet aktar minn wieħed u għoxrin ġurnata qabel.

Madanakollu, xejn ma jnaqqas mill-fatt illi l-konvenju *de quo* ġie reġistrat u t-taxxa proviżorja tħallset. Ma tistax tiġi attribwita ħtija lill-attur jekk l-iskrivani fi ħdan l-Uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi ma kellhomx jaċċettaw ir-reġistrazzjoni. Isegwi għalhekk illi f'għajnejn il-liġi, dak il-konvenju kien wieħed validu u kienu validi wkoll l-iskritturi kollha li saru sussegwentement.

Fuq kollox, żgur illi ma jistax jingħad illi l-konvenju huwa milqut minn kawża illeċita. Fil-każ fl-ismijiet Joseph Farrugia vs Peter Paul Attard, tas-16 ta' April 2004, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk:

"... hu dottrinalment accettat illi l-"causa" tal-obbligazzjoni hi l-iskop persegwit mill-kontraenti. Skond it-teorija oggettiva din il-"causa" hi identifikata mal-funzjoni ekonomika-socjali tan-negozju intervenut bejn il-kontraenti. Hi ghalhekk diretta li tiehu qies tal-interessi kollha konkreti li l-operazzjoni, obbjettivament, hi mahsuba li tirrealizza."

Bl-ebda sforz tal-immaginazzjoni ma jista' jingħad illi l-ftehim bejn il-partijiet jista' jiġi kwalifikat bħala wieħed illeċitu, kontra l-morali jew kontra l-ordni pubbliku. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-aspett fiskali m'għandux rilevanza fuq il-mertu tad-dibattitu in eżami. Assolutament ma ġiex muri li l-konvenju oriġinali ma ġiex reġistrat fil-ħin bl-iskop li l-attur ma jħallasx it-taxxa.

Finalment, it-teżi tal-konvenut fis-sens li ladarba l-konvenju huwa null, l-attur m'għandux dritt jitlob rifużjoni ta' dak li ħallas hija infondata. Stabbilit li ma kien hemm l-ebda causa illeċita, anke li kieku l-Qorti kellha ssib illi l-konvenju kien null u bla effett in kwantu li ma ġiex validament irreġistrat, il-konvenut ma kienx ikollu dritt illi jzomm il-flus tal-attur abbażi ta' dik l-iskrittura. Huwa prinċipju kkonfermat diversi drabi li meta għal xi raġuni l-konvenju ma jibqax jorbot, il-partijiet jerggħu lura għal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju (Loreto Abela vs Tereza Spiteri tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottbru 1989). Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.

Għaldaqstant, l-ewwel tlettax-il eċċezzjoni tal-konvenut qed jiġu respinti.

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li mhuwiex dovut xejn lill-attur stante li nofs is-somma li tħallset fuq il-konvenju għandu dritt għaliha bħala danni pre-likwidati minħabba nuqqasijiet tal-istess attur.

Kif diġà ntqal, l-att finali ta' bejgħ ma setax isir peress illi l-bank ma kienx lest jislef il-flus lill-attur minħabba difett fit-titolu tal-konvenut. Jirriżulta wkoll illi l-applikazzjoni tal-attur għal finanzjament ma kienet kompluta peress li kien għad jonqsu jippreżenta xi dokumenti, għalkemm is-*sanction letter* kienet

ħarġet. L-attur jikkontendi li għalhekk, huwa kellu raġuni tajba għalfejn ma jersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ.

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ fl-ismijiet Raphael Attard Flores et vs Kinematics Limited, deċiża fl-20 ta' April 2006:

"Biex il-parti ma tersaqx, meta interpellata, tkun trid turi li teżisti raġuni valida, jew ostakolu mpeditiv jew motiv ġust ta' resliment. Motiv validu jista' jkun, ad eżempju, għax il-permess tal-bini li għalih kien assoġġettat il-konvenju jiġi rifjuat jew it-talba għal loan ma tkunx ġiet approvata fit-terminu statutorju appattwit."

Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha (David Falzon vs Mario Formosa et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Marzu 2004).

Il-Qorti tibda biex tistqarr li ħasbet ħafna u fit-tul fuq din il-kawża. Il-fattispeċie tagħha huma pjuttost singolari. Stabbilit dan, il-konkluzjoni tal-Qorti ma tistax tkun ħlief illi ż-żewġ partijiet fil-kawża ma ġabux ruħhom b'dik il-korrettezza u lealtà mistennija minn *bonus paterfamilias* fl-adempiment tal-obbligazzjonijiet tagħhom.

Jidher li għall-attur kienet aktar importanti li jara kif se jagħmel biex jikkonvinci lill-konvenut jibdel il-prezz maqbul fuq il-konvenju meta nduna li l-bank ma kienx ser jisilfu flus biex iħallas lis-sensara. Minħabba dan in-nuqqas tiegħu, inħela ħafna ħin minflok ma bdew isiru r-riċerki fuq it-titolu tal-konvenut. Dan meta l-perjodu ta' validità tal-konvenju (anke li kieku ġie registrat mal-ewwel wara li ġie ffirmat fis-17 ta' Marzu 2016) kien diġa pjuttost qasir. Dan wassal sabiex dak inhar illi skada l-konvenju kif estiż fil-15 ta' Lulju 2016, l-attur kien għad jonqsu xi dokumenti x'jippreżenta lill-bank.

L-attur qisu ma kellux ħjiel ta' kif jizvolgi il-proċess sabiex attwalment isir il-kuntratt finali ta' bejgħ meta jkun ser jiffinanzja l-bejgħ il-bank tant illi ippretenda li dak inhar li jiskadi

I-konvenju, jipprova jgħib id-dokumenti kollha li kienu għadhom neqsin sabiex il-kuntratt ikun jista' jsir aktar tard dakinhar.

Il-Qorti b'hekk tqis illi anke li kieku għall-grazzja tal-argument ma kienx hemm difett fit-titolu, l-attur ma kienx ser jirnexxielu jgħib finanzjament mill-bank sakemm skada l-konvenju fil-15 ta' Lulju 2016. Għal dan id-dewmien jahti l-attur li kien imissu ha hsieb l-affarijiet tiegħu sew u mhux intrabat illi jhallas lis-sensara hu mingħajr ma kellu minn fejn iħallas, imbagħad intilef jipprova jara kif ser isolvi l-problema.

Il-Qorti ma tistax hliet tesprimi t-tħassib tagħha wkoll dwar il-fatt illi l-konvenju ma għex irregjistrat fi żmien wieħed u għoxrin gurnata minn meta għe ffirmat dakinhar tas-17 ta' Marzu 2016. Mhux skuża li l-attur kien għadu ma jafx il-prezz finali li kellu jitniżżel. L-ewwelnett din hija kwistjoni lil-attur messu ħasibha qabel, u wkoll, ma hemm xejn fil-liġi li żżomm lill-partijiet milli jitolbu emenda fil-prezz ta' konvenju li jkun diġà għe regjistrat, dment li din l-emenda tiġi regjistrata wkoll.

Madanakollu, għal dak li għara jahti l-konvenut ukoll. L-ewwelnett inutli li l-konvenut jibqa' jinsisti li huwa għandu titolu tajjeb. Mill-provi rriżulta li fil-fatt dan mhux minnu u li għalhekk, il-bank ma setax jiffinanzja l-bejgħ tal-proprjetà lill-attur. Għalkemm jidher li kien hemm soluzzjoni pjuttost sempliċi sabiex il-kuntratt finali bejn il-partijiet seta' jsir, u cioè li l-persuna li skont il-bank u n-Nutar Lanfranco kien il-proprju werriet ta' Nella Leicester jirratifika l-kuntratt li permezz tiegħu il-konvenut akkwista l-proprjetà, il-konvenut assolutament ma riedx li jsir hekk. Dan minkejja li jidher li dan il-werriet ta' Nella Leicester kien lest illi jiffirma.

Fil-fatt, jirriżulta li din ma kienitx l-ewwel darba illi l-konvenut ma riedx jikkopera mal-attur u man-Nutar Lanfranco. L-argument tal-konvenut li huwa ma setax jaċċetta li jsir xi tibdil fuq il-konvenju oriġinali mhux tajjeb. M'hemm xejn fil-liġi li tipprekludi tibdil tal-prezz f'konvenju regjistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. Wisq inqas ma kien hemm xejn xi jwaqqaf lill-konvenut milli jiffirma konvenju gdid fl-4 ta' Mejju 2016 meta sar jaf illi fuq kollox il-konvenju lanqas kien għadu regjistrat.

Għandu jingħad ukoll illi filwaqt li fl-affidavit tiegħu l-konvenut jagħmel ħafna enfasi fuq il-fatt illi fl-4 ta' Mejju 2016 il-partijiet iffirmaw estensjoni ta' konvenju li lanqas biss kien ġie rreġistrat, fil-fatt jirriżulta li l-iskrittura li ffirmaw f'Mejju ma kienet estensjoni xejn imma skrittura sabiex jawtorizzaw lin-Nutar jirreġistra l-konvenju. Dakinhar ma saret l-ebda estensjoni.

Imbagħad, meta beda joqrob iż-żmien sabiex jiskadi l-konvenju kif estiż il-konvenut b'hal donnu tilef l-interess u ma riedx illi jipprova jsib soluzzjoni għad-difett fit-titolu tiegħu. Jidher ukoll illi għall-ħabta ta' dak iż-żmien kien qiegħed jipprova jbiegħ il-proprjetà mertu tal-każ lil terzi għall-prezz għola minn dak miftiehem mal-attur.

Filwaqt illi l-Qorti tikkonċedi li l-konvenut ma kienx obligat jerga jgedded il-konvenju, ladarba il-problema prinċipali kienet illi l-bank ma kienx lest jislef il-flus lill-attur sakemm ma tinstabx soluzzjoni għad-difett fit-titolu tal-konvenut, żgur illi l-konvenut ma kellu l-ebda dritt jippretendi li malli jiskadi l-konvenju jżomm id-depożitu li ħallas l-attur in line a ta' danni pre-likwidati, b'hal donnu l-attur ma riedx jersaq għall-kuntratt mingħajr raguni valida.

Kull parti għandha taġixxi b'lealtà u onestà fil-konfront tal-parti l-oħra. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll illi fuq kollox, il-konvenju jistipula li jekk il-bejjiegħ ma jersaqx għall-atti finali ta' bejgħ mingħajr raguni tajba, il-venditur ikollu dritt iżomm nofs id-depożitu b'halo danni pre-likwidati u mhux id-depożitu kollu kif għamel il-konvenut.

Finalment, fis-sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut iqajjem argument ġdid fis-sens illi l-attur ma gabx prova illi qabel ma saret din il-kawża huwa segwa dak illi jrid l-artikolu 1357 u jinterpellah ġudizzjarment sabiex jersaq għall-att finali. Filwaqt illi huwa minnu li kopja ta' ittra uffiċjali ma ġietx esebita mill-attur, il-Qorti tagħmel riferenza għall-iskambju ta' korrisondenza a fol. 638 tal-proċess, eżebit mill-konvenut stess fejn l-istess konvenut jagħmel riferenza għall-ittra uffiċjali interpellatorja li kien ippreżenta kontri l-attur.

Fid-dawl ta' dan kollu, għalkemm permezz tal-ewwel żewġ talbiet tiegħu l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-att finali, ma ġiex muri li dan il-kuntratt jista' jsir in kwantu li d-difett fit-titolu tal-konvenut ma ġiex korrett u allura l-attur ma jistax iġib il-finanzjament meħtieġ mill-bank.

Lanqas ma tista' tagħti xi ordni li tassogġetta l-pubblikazzjoni tal-kuntratt għall-kundizzjoni li qabel dan isir, ir-riċerki huma in regola għax din hija ċirkostanza li tiddependi minn terzi.

Għalhekk din il-Qorti, anke b'sens ta' ġustizzja ser tiċhad l-ewwel żewġ talbiet attriċi b'dan illi tordna lill-konvenut jirritorna d-depożitu mħallas mill-attur akkont tal-prezz finali in kwantu li l-istess attur kellu raġuni tajba għalfejn ma jersaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ. Id-depożitu ghandu jigi rifuz bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-rikors promotur.

L-attur għamel talba wkoll għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Madanakollu, fid-dawl tal-fatt li kif diġà ngħad l-attur jista' jkun li kien parzjalment responsabbli għall-fatt illi l-partijiet ma ressqux għall-att finali ta' bejgħ, m'għandhomx jiġu likwidati danni favur l-attur.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċhad l-ewwel talba u t-tieni talba;
2. Tilqa' t-tielet talba, bl-imghax mid-data tal-intavolar tal-kawża;
3. Tiċhad ir-raba', ħames u sitt talba.

L-ispejjeż jithallsu kwantu għal terz mill-attur u żewġ terzi mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG