QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju, 2022

Numru

Rikors Ġuramentat numru 1061/2018 TA

Anthony sive Twanny Baldacchino (K.I. 901851M)

Maria Licia magħrufa bħala Licia Baldacchino (K.I. 316956M)

vs.

David Vincent Libreri (K.I. 511878(M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi konjuġi Baldacchino ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2018 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi permezz ta' skrittura privata datata sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018), sussegwentement prorogata, l-atturi ippromettew u obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-konvenut, li da parti tiegħu ipprometta li jaċċetta, jixtri u jakkwista mingħandhom, ir-razzett inkluż ir-raba' miegħu fil-kontrada ta' Wied Xkora u msejħa ta' Sant'Agatha, tal-kejl kumplessiv ta' ċirka disat elef mitejn tmienja u disgħin (9,298) metri kwadri, aċċessibbli direttament minn Triq l-Imqabba, fil-limiti tas-Siġġiewi, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata preċitata.

2. Illi fost pattijiet u kondizzjonijiet oħrajn, permezz ta' l-iskrittura privata fuq imsemmija, il-kontendenti ftehmu li l-bejgħ kellu jsir versu l-prezz ta' tmien mitt elf Ewro (€800,000), minn liema prezz il-konvenut ħallas lill-atturi s-somma ta' tmenin elf Ewro (€80,000) bħala depożitu akkont tal-prezz, liema somma kellha tinżamm min-Nutar Pubbliku Jean Paul Farrugia li ġie ddelegat mill-kontendenti sabiex jgħaddi lill-atturi l-ħlas fl-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) malli l-konvenuti jipprovdi lill-istess Nutar *sanction letter*, filwaqt li l-ħlas tas-somma ta' sittin elf Ewro (€60,000) kellu jsir mal-kuntratt finali, flimkien mal-bilanċ tal-prezz ammontanti għal seba' mija u għoxrin elf Ewro (€720,000).

3. Illi l-kontendenti ftehmu wkoll illi "*F'każ illi l-Kompratur ma jersaqx għal-att finali fil-perjodu ta' validita' ta' dan il-konvenju għal raġuni li mhix valida skond il-liġi jew skond dan il-konvenju, kull somma li tkun tħallshet akkont tal-Prezz mill-Kompratur għandha tingħata jew tibqa' għand il-Vendituri bħala danni pre-likwidati u dana mingħajr l-ebda preġudizzju għad-drittijiet tal-Vendituri riżultanti mil-liġi*".

4. Illi l-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) tħallas lill-atturi kif maħsub fl-iskrittura privata tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018).

5. Illi madanakollu u bla ebda raġuni valida l-konvenut baqa' ma resaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ-u-xiri skond l-istess imsemmija skrittura privata, u għalhekk l-atturi għandhom il-jedd li jitħallsu jew iżommu s-somom kollha mħallsin jew li kellhom jitħallsu mill-konvenut akkont tal-prezz skond l-iskrittura privata tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018), u kwindi s-somma komplessiva ta' tmenin elf Ewro (€80,000).

6. Illi għalhekk qed issir din il-kawża.

7. Illi l-attur Anthony sive Twanny Baldacchino jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq premessi l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni jew provvediment opportun, jogħġobha:

(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenut naqas milli jidher għall-att finali ta' bejgħ-u-xiri imwiegħed bl-iskrittura privata tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018) għal raġunijiet imputabbli lilu, u kwindi mingħajr ebda raġuni valida;

(2) tiddeċiedi u tiddikjara li l-atturi għandhom il-jedd li jżommu s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) ġja' mħallsin lilhom akkont tal-prezz u dan taħt titolu ta' danni pre-likwidati kif stipulat fl-iskrittura privata tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018);

(3) tiddeċiedi u tiddikjara li l-atturi għandhom il-jedd li jitħallsu mingħand il-konvenut is-somma ta' sittin elf Ewro (€60,000) li kellha titħallas mill-konvenut akkont tal-prezz u dan taħt titolu ta' danni pre-likwidati kif stipulat fl-iskrittura privata tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018);

(4) tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' sittin elf Ewro (€60,000) bl-imgħaxijiet dekorribbli millum sal-jum tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qed jiġi ntavolat kontestwalment kif ukoll ta' l-ittra ġudizzjarja bin-numru 3386/2018, kontra l-konvenut, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni".

Rat ir-risposta maħlufa tal-Konvenut David Vincent Libreri preżentata fil-11 ta' Diċembru 2018 u maħlufa li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-istess rikorrenti m' ottemprawx ruħhom ma dak stipulat fil-Liġi sabiex huma jkunu jistgħu jinfurzaw dak pretiż minnhom skont il-konvenju bejn il-kontendenti tas- 17 ta' Jannar 2018;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat diġa ipproċeda tramite ittra uffiċjali u rikors promotur kontra ir-rikorrenti, u dan sabiex l-istess rikorrenti jiġu kkundannati li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-kompro-vendita skont it-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju bejn il-kontendenti tas- 17 ta' Jannar 2018, u għaldaqstant ċertament li ma jeżistux l-elementi li għandhom iwasslu illi l-istess intimat b' xi mod jitlef a favur tar-rikorrenti id-depożitu mħallas minnu akkont tal-prezz finali fuq l-istess konvenju.

3. Illi l-att tal-kompro-vendita ma setgħax isir fit-terminu prefiss stante diskussjonijiet li kien hemm bejn il-kontendenti dwar il-modalita tal-bejgħ patwit, oltre problema proċedurali riskontrata fil-kors tar-riċerki dwar il-permess ta' l-iżvilupp, u dan kif ser jiġi ampjament ippruvat fil-mori tal-proċeduri odjerni.

4. Illi l-intimat min dejjem kellu u għad għandu l-intenzjoni illi jersaq u jaddivjeni għall-kuntratt finali tal-bejgħ u transferiment ta' l-imsemmi fond u dan skont kif patwit fl-istess konvenju.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

Rat il-verbali tal-udjenza tal-25 ta' Marzu 2019, tat-12 ta' Novembru 2019 u tat-28 ta' Jannar 2020 fejn il-partijiet qablu li kull prova fil-kawża numru 1065/2018TA fl-ismijiet inversi tapplika għal din il-kawża;

Rat l-atti kollha tal-kawża de quo u ta' dik nru 1065/2018 fl-ismijiet inversi;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti tal-kawża de quo u ta' dik nru 1065/2018 fl-ismijiet inversi;

Qrat ix-xhieda f'din il-kawża u ta' dik nru 1065/2018 fl-ismijiet inversi;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Din il-kawża hija riżultat ta' konvenju datat 17 ta' Jannar 2018 bejn l-Konvenut kompratur u l-Atturi vendituri, fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farruġia. Dan in-Nutar ġie mqabbad tramite ħabib tal-Konvenut kompratur Matthew Condorelli li fit-12 ta' Jannar 2018 bagħtlu e-mail jinfurmah bis-segwenti:

"*David is buying attached house on these conditions. -Price is of 1,000,000 euro -Contract value 800,000 euro -Private agreement of 200,000 euro to be paid on sanction letter (10 weeks), 60,000 post dated cheque to contract date ...*" (ara e-ail a' fol 82, ara wkoll xhieda Matthew Condorelli a' fol 333).

Il-Konvenju ġie redatt skont kif hemm rifless f'din l-e-mail. Fiħ l-Atturi vendituri ddikjaraw li "*qiegħed jippromettu u jobbligaw ruħhom flimkien u in solidum bejniethom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu versu u favur tal-Kompratur* [Attur] *li qiegħed jipprometti u jobbliga ruħu li jaċċetta, jixtri u jakkwista r-razzett inkluż ir-raba' miegħu fil-kontrada ta' Wied Xkora u imsejħa ta' Sant' Agatha, tal-kejl kumplessiv kollox ta' ċirka disa' t'elef mitejn tmienja u disgħin metri kwadri (9,298m.k.), ...*".

Ġie wkoll dikjarat li "*l-imsemija Proprjetá għandha permess maħruġ mill-Awtoritá tal-Ippjanar li jġib in-numru elfejn erba' sitta u sebgħin żbarra sbatax (2476/17) u għaldaqstant dina l-Proprjetá għandha tiġi ttrasferita inkluż dan il-permess validu.*"

Il-konvenju msemmi sar u ġie aċċettat taħt numru ta' patti u kondizzjonijiet fosthom is-segwenti:

i. Bil-prezz ta' tmin mitt elf ewro (€80,000). Min dan il-prezz l-Konvenut kompratur ħallas lill-Atturi vendituri s-somma ta' €80,000 bħala depożitu akkont tal-prezz. Din is-somma nżammet minn Nutar permezz ta' żewġ ċekkijiet, wieħed ta' €60,000 u l-ieħor ta' €20,000 pagabbli direttament fuq l-Atturi vendituri. In-Nutar ġie hemm delegat mill-partijiet sabiex jgħaddi lill-Atturi vendituri ċ-ċekk ta' €20,000 meta l-Konvenut kompratur jipprovdi s-sanction letter tal-bank lin-Nutar u ċ-ċekk l-ieħor ta' €60,000 mal-kuntratt finali. Il-bilanċ ta' €720,000 għandu jitħallas mill-Konvenut kompratur lill-Atturi vendituri mal-Kuntratt finali.

   Ġie wkoll miftiehem li "*F'każ illi l-Kompratur ma jersaqx għal-att finali fil-perjodu ta' validitá ta' dan il-Konvenju għal raġuni li mhix valida skond il-liġi jew skond dan il-Konvenju, kull somma li tkun tħallset akkont tal-prezz mill-Kompratur għandha tingħata jew tibqa' għand il-Vendituri bħala danni pre-likwidati u dana mingħajr l-ebda preġudizzju għad-drittijiet tal-Vendituri riżultanti mil-liġi.*" (ara klawżola 1);

ii. Li l-validitá tal-Konvenju tkun ta' sitt xhur, b'dan li kellu jiskadi fis-16 ta' Lulju 2018 (ara klawżola 6 a' fol 6);

iii. Li l-Konvenut kompratur jottjeni self bankarju sabiex ikun jista' jakkwista l-proprjetá (klawżola 9);

iv. Li l-Konvenut kompratur jħallas il-garanzija bankarja favur l-Awtoritá tal-Ippjanar. Dan "*sabiex ikun aċċertat illi l-Proprjetá hawn trasferita tibqa' koperta bil-permess sal-kuntratt finali.*" (klawżola 11)

Dan il-Konvenju ġie debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (ara ittra fol 69, avviż ħlas boll a' fol 40 u xhieda Caroline Mifsud, rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni a' fol 38).

Fl-istess jum tal-Konvenju inkwistjoni, jiġifieri fis-17 ta' Jannar 2018, ġiet ukoll iffirmata skrittura privata mill-istess partijiet (ara fol 66). In forza tagħha l-Atturi vendituri, qua sidien tal-proprjetá in kwistjoni, taw "*kuntratt ta' appalt/xogħolijiet lill-Kuntratturi sabiex jagħmlu xogħolijiet ta' kostruzzjoni u finishes skond kif mitehma bejniethom fuq il-proprjetá hawn fuq imsemmija u dana versu l-prezz ta' mitejn elf ewro (€200,000) liema prezz irid jitħallas mis-Sid lill-Kuntratturi permezz ta' mitt elf ewro (€100,000) mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-fuq imsemmija proprjetá minn isem il-Kuntratturi mis-Sid l-bilanċ ta' mitt elf ewro (€100,000) fi żmien sena mill-imsemmi kuntratt finali mingħajr interessi.*"

In forza ta' skrittura oħra datata 2 ta' Frar 2018, il-kejl tal-proprjetá in vendita imsemmi fil-konvenju ġie emendat u ridott għal "*circa tminn t'elef sitt mija u għoxrin punt sittin metri kwadri (8,620.60 m.k.)*" (ara skrittura a' fol 80 u xhieda Nutar a' fol 61 faċċata 2 u 62). Jirriżulta mix-xhieda tan-nutar a' fol 62 li l-kejl attwali tal-proprjetá baqa xorta ftit inqas mill-kejl kif ġie ridott f'din l-iskrittura.

Illustrati l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti proċesswali, din il-Qorti sejra issa tissenjala dawk iċ-ċirkostanzi <u>inkontestati</u> attinenti għal-konvenju in kwistjoni kif jirriżultaw mill-assjem tal-provi:

1. In adempjenza tal-kundizzjoni msemmija fid-disa' klawżola, l-Konvenut kompratur applika mal-bank tiegħu għal self bankarju. Il-bank, wara li pproċessa l-istess, ħareġ is-sanction letter fl-20 ta' April 2018. Fiha il-Bank kopra kemm l-akkwist kif ukoll il-kuntratt tax-xogħolijiet fuq imsemmi (ara sanction letter a' fol 32 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).
2. In adempjenza tal-kundizzjoni msemmija fil-ħdax -il-klawżola, l-Attur mar il-Planning Authority sabiex imexxi il-permess imsemmi numru 2476/17 u jħallas il-garanzija bankarja. Min hemm huwa skopra li l-permess ma kienx jgħajjat lill-Atturi vendituri iżda lill-ċertu Adrian Sultana. Huwa kkonfronta lill-Atturi vendituri dwar dan fejn hemmhekk huma stqarrew li preċedentement kellhom konvenju li kien waqa ma' dan Adrian Sultana fuq l-istess proprjetá u li l-istess Sultana kien applika u ottjena f'ismu il-permess imsemmi (ara affidavit Konvenut kompratur a' fol 29 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018). Kopja ta' dan il-Konvenju ma Adrian Sultana ma ġiex ippreżentat in atti. <u>Dan minkejja li l-Attur venditur ipprometta ruħu li hekk se jagħmel</u> (ara kontro-eżami a' fol 298).
3. Jirriżulta mix-xhieda ta' Oliver Magro (a' fol 92), rappreżentant tal-Awtoritá tal-Ippjanar, li l-applikazzjoni għal-permess numru 2476/17 ġiet fil-fatt sottomessa minn Adrian Sultana fid-9 ta' Diċembru 2016 (a' fol 105). Fiha Adrian Sultana kien iddikjara li ma huwiex sid tal-art. Il-

permess kien umbagħad ħareġ fit-2 ta' Novembru 2017 (a' fol 109). Dan iżda kien wieħed mhux eżegwibbli minħabba l-fatt li kellha titħallas multa ta' €27,300 kif ukoll żewġ garanziji bankarji, waħda fl-ammont ta' €1,200 u l-oħra fl-ammont ta' €1,800 (ara Post Decision Requirements a' fol 127). Dawn il-ħlasijiet kellhom jiġu effettwati fi żmien sitt xhur mid-data tal-ħruġ tal-permess.

4. Fit-13 ta' Lulju 2018, il-Perit li ssottometta l-applikazzjoni talab lill-awtoritá sabiex il-permess jiġi revokat (ara fol 129). B'ittra datata erba' t'ijiem wara, jiġifieri fis-17 ta' Lulju 2018, l-Awtoritá tal-Ippjanar bgħatet tgħarraf lill-Adrian Sultana li l-permess numru 2476/17 ġie *dismissed* a tenur tar-Regolament 13(5) tal-Avviż Legali 162 tal-2016. Dan minħabba li, minkejja *ir-reminders* mibgħuta lill-applikant, jiġifieri Adrian Sultana, u lil Perit li ssottometta l-applikazzjoni, il-ħlasijiet imsemmija ma ġewx effettwati entro t-terminu ta' s-sitt xhur (ara ittra a' fol 130, xhieda Oliver Magro a' fol 93 faċċata 2 u affidavit Konvenut kompratur a' fol 29 para 5 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

5. Fuq parir tal-avukat tiegħu, l-Konvenut kompratur avviċina lill-Adrian Sultana għall-kunsens tiegħu sabiex issir talba biex il-permess jiġi rrintegrat ('revived'). Din it-talba ġiet sussegwentement sottomessa minn Adrian Sultana stess permezz ta' ittra datata 26 ta' Novembru 2018 mibgħuta mill-perit tiegħu lill-Awtoritá tal-Ippjanar (ara fol 50 u 51 u affidavit Attur fol 30 para 5 u 6 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

6. Permezz ta' att ta' Kostituzzjoni ta' Garanzija Ipotekarja datata 11 ta' Diċembru 2018 (a' fol 52 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018), l-Konvenut kompratur, qua debitur, u Adrian Sultana, qua kreditur flimkien ma martu n-Nutar Maria Spiteri, ftiehmu u "*qabblu illi f'każ illi l-permess jiġi rrintegrat u jinqaleb f'isem id-Debitur* ***u*** *d-Debitur jersaq għall-kuntratt mal-konjugi Baldacchino u jixtri l-imsemmija porzjoni diviża ta' art, huwa għandu jħallas lill-Kredituri s-somma ta' ħmistax -il elf Ewro (€15,000) rappreżentanti l-ispejjeż tal-permess illi l-Kredituri kienu ħallsu lill-Awtoritá tal-Ippjanar, l-ispejjeż tal-Perit u tas-surveyor.*" (ara fol 53 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).
7. Madanakollu, permezz ta' ittra datata 19 ta' Diċembru 2018, l-Awtoritá bagħtet tavża lill-Perit ta' Adrian Sultana li "*the non executable permit cannot be revived following a dismissal. A fresh application needs to be submitted.*" (ara ittra a' fol 55 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).
8. L-Konvenut kompratur għaldaqstant ssottometta f'ismu applikazzjoni ġdida għal permess fuq l-istess proprjetá in kwistjoni. Huwa nforma b'dan lill-Attur venditur hekk kif jirriżulta mill-email datata 3 ta' Ottubru 2018 a' fol 98 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018. Din l-applikazzjoni, li ġiet hekk sottomessa fl-10 ta' Settembru 2018, ġġib in-numru 00582/19 (ara fol 95). Fiha l-Konvenut kompratur iddikjara li huwa s-sid tal-proprjetá in kwistjoni (ara permess a' fol 97 faċċata 2 u xhieda Oliver Magro a' fol 91 faċċata 2). Għal din l-applikazzjoni, l-Atturi vendituri ssottomettew oġġezzjoni għal raġunijiet hemm indikati fl-istess a' fol 263. L-Awtoritá madanakollu

laqgħet l-applikazzjoni u ħarġet il-permess fis-16 ta' Lulju 2019, ukoll bħala wieħed mhux eżegwibbli (ara fol 203). Dan minħabba li kien suġġett għall-istess ħlasijiet ta' multa, din id-darba fil-valur ta' €50,000, u ż-żewġ garanziji bankarji, din id-darba fl-ammont ta' €2,300 u €1,800. Dawn il-ħlasijiet kellhom ukoll jiġu effettwati fi żmien sitt xhur mid-data tal-permess (ara Post Decision Requirements a' fol 83 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

9. Fil-5 ta' Awwissu 2019, l-Atturi vendituri ddeċidew jappellaw minn din id-deċiżjoni tal-Awtoritá quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (ara fol 320 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Dawn il-proċeduri ġew madankollu rtirati fis-7 ta' Lulju 2020 (ara fol 323 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

10. Matul dan iż-żmien il-Konvenju ġie estiż darbtejn, xahar kull darba, preċiżament sat-13 ta' Awwissu 2018 u sat-28 ta' Settembru 2018. Dan in virtu ta' ftehim datat 13 ta' Lulju 2018 u ieħor datat 8 ta' Awwissu 2018 (a' fol 49 u 52 rispettivament; ara wkoll ittri a' fol 70 u 71 u fol 47 u 48).

11. Jumejn qabel l-iskadenza tal-Konvenju, jiġifieri fis-26 ta' Settembru 2018, l-Atturi vendituri preżentaw ittra uffiċċjali "*għal finijiet u effetti kollha tal-liġi, inkluż dawk kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.*" Permezz tagħha l-Konvenut kompratur ġie interpellat sabiex fi żmien erbat' ijiem jersaq u jaddivjeni għall-att finali ta' kompravendita skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju (ara ittra uffiċjali a' fol 178).

12. Jirriżulta li, **dik inhar stess li l-Atturi vendituri preżentaw l-ittra uffiċjali, l-Konvenut kompratur kien qiegħed jipprova inutilment jikkomunika magħhom billi jċemplilhom u anke bgħatilhom messaġġ biex iċemplulu lura**. Jirriżulta ulterjorment li l-Konvenut kompratur reġa prova jikkomunika magħhom bl-istess mod fl-1 ta' Ottubru 2018 iżda wkoll inutilment. Dan billi l-Attur venditur bagħtlu messaġġ jgħidu li qiegħed f'laqgħa u ma jistax jirrispondiħ. L-Konvenut kompratur min naħa tiegħu wieġbu biex iċempillu lura (ara korrispondenza a fol 91 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

13. L-Konvenut kompratur sussegwentement għaddha biex jippreżenta ittra uffiċjali fl-aħħar ġurnata tal-validitá tal-Konvenju, ossia fit-28 ta' Settembru 2018. Permezz tagħha huwa wkoll interpella lill-Atturi vendituri sabiex jersqu u jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment ai termini u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju (ara kopja tal-Ittra Uffiċjali a' fol 8 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

14. Fit-3 ta' Ottubru 2018, bin l-Atturi vendituri bagħt jistaqsi lill-Konvenut kompratur permezz ta' e-mail sabiex "*B'referenza għal ittra uffiċjali li rċevew ommi u missieri, ... ittina data meta ser issir il-kuntratt*" (ara e-mail a' fol 98 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

15. B'email mibgħuta dik inhar stess l-Konvenut kompratur informa lill-Atturi vendituri kif ukoll lil binhom bis-segwenti: "*I have been trying to contact you for the last couple of weeks and last time we spoke you had said you will call me back.*

The promise of sale was about to expire and I was calling you to extend the date till the new permits are issued from Mepa.

As i had told you the i still want the house and land but obiously with permits as stipulated in the promise of sale, We have discussed the reason why the permit has been recalled by Mepa (the previous people you were selling to have recalled the permit to take back the application money from Mepa, there is also an official letter from their architect to confirm this) and the last time we spoke we had agreed that i will apply for new permits and charges will be deducted from the selling price.

As i told you last week i have reapplied for the permits about 2 weeks ago and i am doing my utmost to go as fast as possible.

Notary has also advised me that you have still not presented all the documents to him for us to be able to move on for sign the contract, can you please let me know if there is a problem from your end as this has been pending from you side for the last 3 months.

In order to move forward for this contract we need to have all documents presented from your end and also valid permit in place paid in full.

May i also draw to your attention that it has been pointed out to me and my architect that even though we applied forms cratch for a new permit, this will not be issued unless you settle your current enforcement issues on the same property

Will wait from you to give us a date to sign extension for promise of sale."

(ara e-mail a' fol 97 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018).

16. Jirriżulta li b'e-mail datata tnax il-ġurnata wara, preċiżament fil-15 ta' Ottubru 2018, l-Attriċi venditriċi bagħtet tistaqsi lin-Nutar għal appuntament "*biex nikkonfermaw data għal kuntratt*". B'email risponsiva, in-Nutar bgħat jinformha dik inhar stess li, "*Jiena available il-Ħamis fil-5pm però* ***nixtieq nerġa infakkrek illi ma nistawx niffissaw data għal kuntratt qabel ma ġġibuli l-ittri ta' kanċellament/riduzzjoni tal-ipoteki tal-Bank of Valletta p.l.c.*** *David Libreri wkoll għarrafni illi ġie mgħarraf mingħand il-Perit lilli permessi tal-iżvilupp ma kienux in ordni u kellu jitfa' l-applikazzjoni mill-ġdid.*" (ara e-mails a' fol 177).

17. Fis-26 ta' Ottubru 2018, l-Atturi vendituri preżentaw kontra l-Attur dawn il-proċeduri.

18. Fis-26 ta' Ottubru 2018, l-Konvenut kompratur preżentaw ukoll r-rikors ġuramentat numru 1065/2018 permezz ta' liema qed jitlob lil din il-Qorti tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati huma legalment obbligat illi jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ skont kif patwit fil-konvenju tas-17 ta' Jannar 2018.

19. Permezz ta' e-mail datata 30 ta' Ottubru 2019 u ittra datata 6 ta' Novembru 2019 mibgħuta lill-Awtoritá tal-Ippjanar, il-legali tal-Konvenut kompratur talab iktar żmien sabiex jitlaħqu il-post decision requirements fid-dawl tal-proċeduri li ġew istitwiti quddiem il-Qorti (ara e-mail a' fol 87 u ittra a' fol 88 it-tnejn fl-atti tar-rikors numru 1065/2018). Madanakollu, b'ittra risponsiva datata 5 ta' Novembru 2019 (a' fol 89 fl-atti tar-rikors numru 1065/2018), l-Awtoritá insistit li żżomm mat-terminu ta' sitt xhur u

saħqet li "*if any matter shall remain unsettled after such date* [jiġifieri s-16 ta' Jannar 2020], *the Non-Executable Permit shall be withdrawn and the application shall be referred for dismissal.*"

Punti ta' Liġi:

B'din l-azzjoni l-Atturi vendituri qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi l-Konvenut kompratur naqas milli jidher għall-att finali imwiegħed bil-konvenju tas-17 ta' Jannar 2018 għal raġunijiet imputabbli lilu, u konsegwentement tiddeċiedi li l-Atturi vendituri għandhom dritt iżommu s-somma ta' €20,000 ġja' mħallsin lilhom akkont tal-prezz kif ukoll jitħallsu mingħandu is-somma ta' €60,000 li kellha titħallas mill-Konvenut kompratur akkont tal-prezz. Dan taħt titolu ta' danni pre-likwidati kif stipulat fil-konvenju in kwistjoni.

Il-liġi tikkontempla r-rimedju għad-danni in materja ta' wegħda ta' bejgħ fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk l-azzjoni li fuqha tista tiġi mpernjata din il-kawża għandha tkun regolata fil-kwadru ta' l-azzjoni speċifika u kif disponibbli fl-artikolu 1357 imsemmi (ara **Alan Bonnici et vs Elizabeth Lama et** datata 13 ta' Ottubru 2017 para 19).

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et** datata 3 ta' Ottubru 2008 korrettement interpretat l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 kif ġej: " [L-Artikolu 1357 jiddisponi li] *jekk il-weghda "tigi accettata iggib f'dak li wieghed l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*

L-effett principali tal-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt

li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Ghalhekk l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem hi li ***l-obbligu ghall hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti****. (ara sentenza App Bongailas vs Magri et 15/1/2002).*

Ghalhekk f'dan il-kaz l-Qorti l-ewwel trid tiddeciedi jekk il-konvenju jistax jigi enforzat kif qed jitolbu l-atturi, u f'kaz li tiddeciedi li ma jistax jigi enforzat, l-atturi jkunu sofrew danni minhabba l-agir tal-konvenuti."

Konsiderazzjonijiet:

Stabbilta l-inkwadatura legali bil-mod kif proposta l-azzjoni odjerna, il-Qorti sejra l-ewwel tqis jekk l-Konvenut kompratur għandhux id-dritt jesiġi li dak li qed jitlob. Fit-termini tal-artikolu 1357 (2) l-effett tal-konvenju jispicca meta dan jiskadi kemm il-darba l-aċċettant, f'dan il-każ l-Attur, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, f'dan il-każ il-Konvenuti, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel l-iskadenza tal-Konvenju "*sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm -il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk*", din l-ittra uffiċjali tiġi segwita b'rikors ġuramentat ippreżentat fi żmien tletin jum mill-iskadenza tal-Konvenju għat-twettiq tal-istess.

Il-Qorti tosserva li l-Atturi ssodisfaw ir-rekwiżiti proċedurali u t-termini ta' żmien iddettati mill-artikolu 1357(2). L-ittra uffiċjali ġiet preżentata minnu fis-26 ta' Settembru 2018, tlett ijiem qabel l-iskadenza tal-konvenju, filwaqt li r-rikors ġuramentat ġie preżentat fis-26 ta' Ottubru 2018, jiġifieri entro tletin jum mill-

iskadenza tal-konvenju. Madanakollu t-talba fir-Rikors ġuramentat ma hijiex biex l-ewwel titwettaq il-wegħda kif kellha tkun skont id-dettami tal-artikolu 1357, iżda direttament għad-danni.

B'applikazzjoni tal-insenjament tas-sentenza fuq ċitata, imiss għal Qorti li, qabel kull konsiderazzjoni rigward id-danni, tiddeċiedi l-ewwel jekk il-konvenju jistax jiġi enforzat. F'dan ir-rigward u a skans ta' ripetizzjonijiet, il-Qorti tagħmel ampja referenza għas-sentenza fl-ismijiet inversi fl-atti tar-Rikors 1065/2018 (pronunzjata wkoll illum) u tapplika l-istess kunsiderazzjonijiet hemm determinati minnha.

Fid-dawl ta' dawk il-konsiderazzjonijiet, Il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslet għaliha fil-Kawża l-oħra numru 1065/2018, li l-Konvenju ma jistax jiġi enforzat unikament b'konsegwenza tal-aġir tal-Atturi vendituri u għal raġunijiet imputabbli lilhom. Dan ifisser li l-Atturi ma jistgħux jinvokaw favur tagħhom il-proviso tal-artikolu 1 tal-Konvenju mertu tal-Kawża għaliex il-konvenuti ma jaħtu xejn għall-fatt li ma resqux għall-kuntratt finali. Pjuttost għandhom dritt għad-depositu minnhom imħallas abbażi ta' klawsola 11 tal-konvenju u dan sabiex il-partijiet jerġgħu jirritornaw għal posizzjoni li kienu fiha qabel, ġia la darba n-negozju sfratta (Ara **Sentenza fl-ismijiet Victor Cini -vs- Andrew Agius et, App Kum 09/03/1988**).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-talbiet Attriċi, bl-ispejjeż.

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjeż a karigu tal-Atturi in solidum.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur