QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 61/2019 BS

Saviour Chetcuti

-vs-

Carmelo sive Carmel Galea; u
Georgia Galea

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Saviour Chetcuti illi ppremetta:

1. ILLI permezz ta' konvenju datat it-23 ta' Frar 2018, il-konvenuti wiegħdu u obbligaw ruħhom illi jbiegħu [sic] u jittrasferixxu a favur tal-attur aċċettanti l-plot imsejħa "tac-Ciawla" fi Triq Ġużè Micallef limiti Victoria, Għawdex, bil-kejl ta' tlett [sic] mija u wieħed metru kwadru ċirka (301mk), konfinanti Lvant mal-imsemmija triq, u mill-irjieħ l-oħra kollha ma' beni ta' Luigi Galea jew irjieħ verjuri u aktar korretti, u liema proprjetà tinsab deskritta u indentifikata aħjar f'dan l-istess konvenju u fl-annessjonijiet ta' miegħu;

2. ILLI dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jġib ir-referenza PS201803390;

3. ILLI dan il-konvenju ġie estiż bi qbil bejn il-partijiet, b'dan illi l-att finali kellu jiġi ppublikat sa mhux aktar tard mill-15 ta' Lulju 2019; u kollox kien jindika illi n-negozju ta' bejn il- partijiet kien ser iseħħ kif previst;

4. ILLI ġara però illi l-att finali baqa' ma ġiex ippublikat, tant illi l-attur kellu jippreżenta ittra uffiċjali fil-konfront tal-konvenuti;

5. ILLI minkejja dan kollu l-att final xorta waħda ma ġiex ippublikat u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talab lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati illi jersqu u jiddivjenu għall-att ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija versu l-prezz u bil-garanziji u kundizzjonijiet kollha illi jirriżultaw mill-konvenju fuq ċitat, hekk kif estiż;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l- Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jersqu u jiddivjenu għall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv abbażi tal-konvenju fuq riferit, hekk kif estiż/emendat;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku—possib[b]ilment l-istess Nutar illi rrediġa l-konvenju relattiv—sabiex ikun jista' jiġi ppub[b]likat l-att finali relattiv f'post, f'data u f'ħin illi jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal dan l-iskop; u taħtar u tinnomina Kuraturi Deputati għall-eventwali kontumaċi;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti; liema konvenuti huma minn issa inġunti għas-subizzjoni; u b'riserva ċara għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-attur kontra l-istess konvenuti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Carmelo u Georgia Galea illi eċċepew:

1. ILLI t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes [sic] kontra l-istess attur għaliex kien huwa fil-mument tal-iskadenza tal-konvenju u t-tiġdid jew l-estensjoni tiegħu naqas li jaddivjeni għal kuntratt ta' bejgh ghaliex ma kellux il-flus sabiex ihallas il-prezz pattwit kif sejjer jinghad aktar il-quddiem u kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

2. ILLI l-konvenju oġġett ta' dina l-kawża kien oriġinarjament ġie ffirmat għan-nom tal-eċċipjenti minn ċertu John Schembri bi prokura ghan-nom tal-konvenuti;

3. ILLI l-istess fis-7 ta' Novembru 2018 l-istess John Schembri jien iffirma skirttura flimkien mal-attur fejn estendew il-validita' tal-konvenju sas-sebgha (7) ta' April u dana peress li l-konvenju ffirmat kien jaghlaq fit-23 ta' Frar 2019. Il-konvenuti kienu wrew ix-xewqa taghhom li jkunu presenti ghall-iffirmar tal-att pubbliku u kienu sejrin ikunu hawn Malta f'April tas-sena korrenti. Il-konvenuti kienu hawn Ghawdex fl-10 ta' April 2019;

4. ILLI meta waslu hawn Għawdex biex jikkonkludu l-bejgħ, John Schembri l-prokuratur tagħhom [i]nfurmahom li l-kumpratur, cioè l-attur ma kienx f'posizzjoni li jikkonkludi għaliex għad ma kellux il-flus biex iħallas il-prezz miftiehem. Allura l-konvenuti aċċettaw li jtawwal l-validita' tal-konvenju ghad- data tal-20 ta' April 2019;

5. ILLI fl-20 ta' April 2019 kien hemm il-ħtieġa li terġa' ssir estenzjoni [sic] tat-terminu tal- konvenju għaliex l-attur kien għadu ma sabx il-flus biex iħallas il-prezz pattwitt. Għalhekk il-konvenuti aċċettaw li t-terminu tal-konvenju jiġi estiż sal-4 ta' Mejju 2019. Dak inhar ukoll l-attur kien hallas lill-konvenuti s-somma ta' hamest'elef ewro (€5,000) "*over* and *above the purchase price* to *compensate* for *the delaying the final deed*";

6. ILLI fl-3 t' Mejju 2019 mbagħad reġa' kien hemm il-ħtiega li jerġa' jiġi estiż it- terminu tal-konvenju għaliex l-attur ma kienx għad kellu l-

flus likwidi sabiex iħallas il-prezz tal-bejgħ u għalhekk it-terminu tal-konvenju reġa' ġie estiż sal-15 ta' Ġunju 2019;

7. ILLI fl-14 ta' Ġunju 2019 l-attur ippreżenta ittra uffiċċjali [sic] fejn interpella lill-konvenuti "sabiex immedjatament u in ogni caso mhux aktar tard mill- iskadenza tal-konvenju fuq imsemmi hekk kif estiz, tersqu u taddivjenu ghall-att finali ta' trasferiment ta' proprjeta' fuq imsemmija a favur tal-mittenti, dejjem skond it-termini versu l-prezz pattwitt fl-istess konvenju, hekk kif estiz" (sic);

8. ILLI dik l-ittra uffiċċjali [sic] tikkontradixxi l-fatti għaliex kien proprju l-attur li naqas li jaddivjeni fit-termini kif estiż tal-konvenju minħabba li ma kellux flus biex iħallas il-prezz. Minkejja dan, il-konvenuti aċċettaw għal darba oħra jerġgħu jersqu sabiex issir estenzjoni [sic] oħra tat-terminu u fis-16 ta' Ġunju 2019 iffirmaw skirttura oħra fejn it-terminu ġie estiż sal-15 ta' Lulju 2019 b'dan però li l-ammont depositat ta' €36,000 oriġinarjament imħallas bħala depositu u akkont tal-prezz jgħaddi għand il-konvenuti u jiġri x'jiġri ma jkunx rifondibbli;

9. ILLI fit-13 ta' Ġunju 2019 l-attur kien iltaqa' mal-konvenuti u offrielhom s-somma ta' €5,000 (ħamest'elf ewro) biex jerġgħu jestendu t-terminu tal-konvenju. Fis-16 ta' Ġunju 2019 re[ġ]għet saret skirttura oħra fejn it-terminu reġa' ġie estiż sal-15 ta' Lulju 2019 bl-isperanza li sa dakinhar l-attur ikollu l-flus likwidati meħtieġa sabiex iħallas il-prezz tal-bejgħ;

10. ILLI l-attur baqa' ma kellux l-flus likwidi meħtiega u biex minghalih itawwal bl-isperanza li l-flus jiġu minn x'imkien ippreżenta ittra uffiċċjali data 12 ta' Lulju 2019 a tenur tal-Artikolu 1357 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Sadanittant ċempel lill-konvenut u offrielu s-somma ta' erbgħin elf (€40,000) akkont tal-prezz pattwit sabiex jerġa' jkun hemm estenzjoni [sic] oħra tal-konvenju. Din l-offerta saret wkoll lill-legali [sic] tal-konvenuti tramite l-legali tal-attur. F'dan l-istadju l-konvenut deherlu li m'għandux itawwal aktar u hass li l-attur kien iddeludih. Għalhekk huwa ampjament manifest li l-fatt li l-bejgħ ma

ġiex konkluż huwa ħtija tal-attur li ma kellux flus biex jikkonkludi fit-termini stabbiliti;

11. ILLI l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu dawn il-fatti personalment, di scientia propria u huma l-verità sagrosanta kif ġraw l-affarijiet.

Rat il-konvenju tat-23 ta' Frar, 2018.[1]

Rat l-estensjonijiet tal-konvenju datati 7 ta' Novembru 2018[2], 17 ta' April, 2019[3], 20 ta' April, 2019[4], 3 ta' Mejju, 2019[5], 16 ta' Ġunju, 2019[6]

Rat il-prokura mogħtija mill-attur lil John Schembri fis-17 ta' April, 2019.[7]

Rat l-ittri uffiċjali mibgħuta mill-attur lill-konvenuti datati 14 ta' Ġunju, 2019[8] u 12 ta' Lulju, 2019[9]

Rat ukoll l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-konvenuti lill-attur fil-5 ta' Lulju, 2019[10] u fit-18 ta' Lulju, 2019[11]

Rat in-nota li permezz tagħha Anna Maria Farrugia bħala l-mandatarja tal-konvenuti assumiet l-atti tal-kawża minflokhom.[12]

Rat il-prokura mogħtija mill-konvenuti lil Anna Maria Farrugia.[13]

Rat li fis-seduta tat-23 ta' April, 2021 l-attur iddikjara l-provi tiegħu magħluqa.[14]

---

[1] A fol 17 tal-process
[2] A fol 20 tal-process
[3] A fol 23 tal-process
[4] A fol 24 tal-process
[5] A fol 27 tal-process
[6] A fol 29 tal-process
[7] A fol 21 tal-process
[8] A fol 28 tal-process
[9] A fol 30 tal-process
[10] A fol 78 tal-process
[11] A fol 87 tal-process
[12] A fol 31 tal-process
[13] A fol 33 tal-process
[14] A fol 68 tal-process

Rat li fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2022, il-konvenuti ddikjaraw illi l-provi tagħhom huma magħluqa.[15]

Rat li fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza bil-fakolta tal-partjiet li jippreżentaw noti ta' osservazzjonijiet.

Fliet id-dokumenti kollha in att.

Ikkunsidrat.

Preliminari

Permezz ta' din il-kawza l-attur jgħid illi ġie ffirmat konvenju mill-partijiet fit-23 ta' Frar, 2018 b'validita sat-23 ta' Frar, 2019 u dakinhar il-konvenuti obbligaw ruħhom li jbiegħlu biċċa art magħrufa bħala "Taċ-Ċawla" li tinsab fi Triq Ġuże Micallef, Limiti ta' Victoria, Għawdex. Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mall-Kummissarju tat-Taxxi. Jgħid ukoll li kien hemm diversi estensjonijiet u l-qbil kien li l-partijiet jersqu għall-att finali sa mhux aktar tard mil-15 ta' Lulju, 2019. Jgħid ukoll li minkejja dan kollu l-kuntratt finali ma sarx u għalhekk qed jitlob lil din il-Qorti biex tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati jersqu għall-att finali u konsegwentement tikkundannhom jersqu għal publikazzjoni ta' l-att abbażi ta' dak miftiehiem fil-konvenju. Jitlob ukoll li l-Qorti tinnomina Nutar Pubbliku biex jirrediġi l-att finali u jieħu ħsieb il-publikazzjoni ta' l-istess.

Il-konvenuti minn naħa tagħhom jilqgħu għat-talbiet tal-attur billi jgħidu li n-nuqqas li jiġi ffinalizzat il-ftehim huwa unikament imputabbli għall-attur. Jgħidu li l-konvenju ġie estiż diversi drabi għax l-attur ma kellux il-flus biex jħallas il-prezz pattwit. Jinsistu wkoll li l-attur intalab iħallas is-somma komplessiva ta' €10,000 qabel l-estensjonijiet sabiex huma jkunu ċerti li dan jersaq għall-kuntratt finali u biex jikkumpensa għad-dewmien. Jgħidu wkoll li kien ġie miftiehem ukoll li s-somma ta' € 36,000 imħallsa bħala depożitu kellha tgħaddi għand il-konvenuti u ma

[15] A fol 158 tal-process

tkunx refondibbli jekk l-attur jibqa ma jersaqx ghall-att finali. Il-konvenuti jinsistu wkoll li fit-12 ta' Lulju, 2019 l-attur ippreżenta ittra uffiċjali oħra u anke offrielhom € 40,000 akkont tal-prezz u talab għal estensjoni oħra iżda huma ħassewhom delużi u ddeċidew li ma jtawwlux aktar.

Xhieda.

L-attur, permezz ta' affidavit[16] jgħid li fit-23 ta' Frar 2018, iffirma konvenju quddiem in-Nutar Anna Maria Mizzi li bih obbliga ruħu illi jakkwista l-plot imsejħa Taċ-Ċawla fi Triq Ġużè Micallef, Victoria, bil-kejl ta' 310mk. L-art tikkonfina mil-lvant mal-imsemmija triq u mill-irjieħ l-oħrajn kollha ma' beni ta' Luigi Galea. Din il-proprjetà kienet tal-konvenuti konjuġi Galea. In-negozju sar ma' Ġanni Schembri li kellu l-prokura tal-konvenuti meta kienu jirrisjedu fl-esteru u li kien il-firmatarju fl-ewwel konvenju. Appena sar l-iffirmar ta' dan il-konvenju, l-attur ta struzzjonijiet lin-Nutar Mizzi sabiex tagħmel ir-riċerki meħtieġa. L-attur għad għandu interess li jiffirma l-kuntratt finali.

Jghid li l-għejun ta' finanzjament għax-xiri tal-proprjetà kien ġej minn ftehim ta' introjtu li l-attur kellu ma' terzi. Deher li l-flus kienu se jaslu qabel l-iskadenza tat-terminu tal-konvenju msemmi.

Jkompli li lejn l-aħħar tas-sena 2018, il-prokuratur Ġanni Schembri nforma lill-attur li l-konvenuti xtaqu li jkunu preżenti fl-iffirmar tal-kuntratt finali. Għalhekk talbu lill-attur jestendi l-konvenju sas-17 ta' April 2019 flok id-data tat-23 ta' Frar 2019. L-attur aċċetta u l-estensjoni ġiet iffirmata fis-7 ta' Novembru 2018 flimkien mal-imsemmi Ġanni Schembri.

Iżid li l-flus spettanti mit-terzi ma waslux u l-attur kien kostrett li jitlob lill-konvenuti sabiex jestendi l-konvenju. L-attur kien aċċetta iżda l-konvenut talab € 5000 iżjed mal-prezz tal-bejgħ. Il-konvenut insista li din is-somma għandha tkun għandu qabel ma tiġi ffirmata l-estensjoni tal-konvenju u li m'għandhix tissemma fl-istess konvenju. Jgħid li ħassu sorpriż u rikattat b'din l-attitudini tal-konvenut iżda ma kellux

[16] Fol.41.

mod ieħor għajr li jiffirma b'din il-kundizzjoni għax beża' illi l-konvenut iċaħħdu mid-depożitu ta' € 36,000 imħallas fuq il-konvenju oriġinali. Ġiet iffirmata l-estensjoni ta' jumejn jew tlieta sakemm l-attur jibgħat il-€ 5000 wara qbil mal-konvenut minħabba li l-attur ma setax jiċċaqlaq in vistò ta' impenji fuq sett ta' film li kien qed jinġibed Malta. Estensjoni ta' tlett ijiem ġiet iffirmata fis-17 ta' April 2019 u fl-20 ta' April 2019 ġie estiż il-konvenju, inkluż il-ħlas ta' € 5000, sal-4 ta' Mejju 2019. Il-konvenut reġa' wera l-istess attitudini mal-attur meta saret estensjoni oħra tal-konvenju sal-15 ta' Ġunju 2019 billi tħallsu € 5000 oħra b'żieda mal-iffirmar tal-aħħar estensjoni.

Jissokta li l-konvenut beda jiskartah wara li ġiet iffirmata l-aħħar estensjoni. Lanqas ma baqa' jwieġeb it-telefon u saħansitra anke talab il-prokura lura lil Ġanni Schembri.

Jgħid li għalhekk meta t-terminu taż-żmien tal-konvenju wasal biex jagħlaq, l-attur kellu jibgħat ittra uffiċjali fl-14 ta' Ġunju 2019 lill-konvenuti meta dawn baqgħu ma tawħ ebda tweġiba. Meta l-attur irnexxielu jsib lill-konvenut, dan talbu € 5000 oħra sabiex jersaq għall-kuntratt finali.

L-attur jgħid li huwa insista li din is-somma titħallas fuq il-kuntratt. Huwa aċċetta li jħallas din is-somma sabiex jevita milli jidħol f'litigazzjonijiet fil-Qrati u jasal bil-kelma t-tajba. Jghid li huwa talab dan sabiex jevita milli l-konvenut joqgħod jerġa' jitolbu somma oħra kull darba joqgħod iħassar id-data tal-kuntratt. Fil-fatt hekk sar u saret estensjoni oħra fis-16 ta' Ġunju 2019 bil-għan li l-kuntratt isir fil-15 ta' Lulju 2019.

Jkompli jgħid li minkejja dan il-ftehim, il-konvenut xorta reġa' beda jiskartah sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt. Meta fl-aħħar iltaqgħu, il-konvenut irrifjuta li jersaq għall-kuntratt. Skond l-attur il-konvenut qallu li ma kien ser jiffirma ebda kuntratt miegħu fost argumenti oħrajn. Kien għalhekk li huwa ppreżenta t-tieni ittra uffiċjali fit-12 ta' Lulju 2019 u minkejja dan kien kostrett li jipproċedi b'kawża l-qorti.

In kontro-eżami,[17] l-attur jikkonferma li l-estensjonijiet tal-konvenju, minbarra l-ewwel estensjoni, saru għax ma kienx f'pożizzjoni li jħallas. B'riferenza għar-rikatt li semma fl-affidavit tiegħu, l-attur jispjega li

[17] Fol.148.

għalih rikatt kien meta l-konvenut talbu dawk il-flus kollha. L-attur ma talbux flus meta l-konvenut talbu jġedded il-konvenju l-ewwel darba.

L-attur bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut fit-12 ta' Lulju għaliex kien qed javviċina lill-konvenut sabiex jagħmlu l-kuntratt u kien qed jaħrab lill-attur. Kien hemm punt, qabel ma ntbagħtet l-ittra uffiċjali, li l-attur kellu l-flus f'idejh. Kellu l-flus f'idejh għax kien biegħ proprjetà u kellu persuni oħrajn ħa jidħlu miegħu.

Jtenni li wara li nfetħet il-kawża, l-attur kellu dawn il-persuni lesti jidħlu miegħu fix-xiri tal-proprjetà inkwistjoni.

Ix-xhud, in-**Nutar Anna Maria Mizzi**,[18] tgħid li kienet inkarigata mill-attur sabiex tordna r-riċerki relattivi in konnessjoni mal-konvenju bejn il-partijiet għall-bejgħ ta' porzjon art magħrufa bħala Taċ-Ċawla fi Triq Ġużè Micallef, Victoria. Illi r-riċerki msemmija kienu lesti sad-data tal-iskadenza tal-konvenju. Ir-riċerki fir-Reġistru Pubbliku ġew aġġornati diversi drabi u l-kuntratt relattiv kien abbozzat.

In kontro-eżami mill-konvenut,[19] ix-xhud tgħid li ġiet inkarigata mill-attur sabiex tagħmel il-konvenju. L-ewwel estensjoni ntalbet mill-konvenuti għax xtaqu li jkunu preżenti għall-kuntratt. Mill-bqija l-inkartament kien lest inkluż il-prokura tagħhom. Ma ntalbux estensjonijiet da parti tal-konvenuti. Imma kienu ntalbu mill-attur.

Ix-xhud ma tista' qatt tgħid ir-raġuni għall-estensjonijiet għax qatt ma qalulha direttament. Ma tiftakarx jekk tatx raġuni lill-konvenut għaliex l-attur ma kienx dispost jikkonkludi.

B'riferenza għall-imejl tal-14 ta' Lulju mibgħuta mix-xhud lill-konvenut, ix-xhud tgħid li l-attur qalilha li mhux ġej għall-kuntratt li jiskadi fil-15 ta' Lulju. Ma tiftakarx x'kienet ir-raġuni.

In kontro-eżami mill-attur,[20] ix-xhud tgħid li seta' kien hemm telefonati minnha mal-partijiet. Kien hemm ħafna okkażjonijiet fejn ikkomunikat ma' terzi u mhux mal-partijiet direttament. Hija tiftakar li l-konvenju kien jagħlaq fil-15 ta' Lulju. Il-konvenut kien qed jitlob appuntament

[18] Fol.72.
[19] Fol.143.
[20] Fol.196.

sabiex isir il-kuntratt. Allura hija ffissat dak l-appuntament u avżat lill-partijiet. Iżda jekk hija tara li l-konvenju se jagħlaq ma tistax tħallih mingħajr data.

Hija tiftakar li f'xi stadju, il-konvenut talabha l-prokura l-oriġinali. Iżda ma tiftakarx meta. Wara d-data tal-15 ta' Lulju, il-konvenut wera' li ma jridx iġedded għax ma riedx jistenna aktar għax kien ta żmien biżżejjed lill-attur.

Il-pożizzjoni tan-nutara kienet li jekk saret l-ittra uffiċjali, il-kuntratt xorta jista' jsir. Teknikament anke jekk ikun ingħalaq il-konvenju, il-kuntratt jista' jsir jekk il-partijiet jkunu lesti li jersqu. Ma teskludix li saret telefonata biex isir il-kuntratt u kienet imsiefra matul it-tletin jum estensjoni tal-ittra uffiċjali.

In ri-eżami,[21] ix-xhud tikkonferma li hija kienet tikkomunika ma' min kien jieħu ħsieb. Lix-xerrej kien jeħodlu ħsieb Kevin Zammit u Ġanni Schembri lill-bejjiegħ. L-ewwel estensjoni saret fuq talba tal-konvenut minħabba li kien imsiefer u xtaq li jkun preżenti. Id-drabi ta' wara kien l-attur li talab għall-estensjonijiet. Ma tafx jekk l-attur tahix raġuni partikulari fl-ebda stadju għaliex ried estensjoni.

Ix-xhud, **Ġanni Schembri**,[22] jgħid li jiġi kuġin mal-konvenut u jafu għal snin twal. Matul is-sena 2017, il-konvenut infurmah li xtaq ibiegħ proprjetà li kellu r-Rabat, Għawdex, li kienet tikkonsisti f'porzjon art imsejħa Taċ-Ċawla. Billi kien jirrisjedi fl-esteru, il-konvenut talbu jwaħħal tabella mal-faċċata ta' dan il-porzjon art. Inkarigah ukoll jieħu ħsieb in-negozju għall-bejgħ tagħha. Ix-xhud aċċetta u saħansitra kellu l-prokura tal-konvenut.

Lejn l-aħħar tas-sena 2017 u bidu 2018, ix-xhud ġie avviċinat mill-attur li wera interess li jixtri l-art imsemmija.

Ovvjament ix-xhud informa lill-konvenut b'dan kollu u bdew in-negozjati. Kull darba li l-attur ikellem lix-xhud, dan kien jinforma lill-konvenut għal direzzjoni. Kif kien ikollu tweġiba, ix-xhud jinforma lill-attur.

[21] Fol.200.
[22] Fol.73.

Fi Frar 2018, il-partijiet laħqu ftehim u qablu li jiġi ffirmat konvenju. Dan ġie magħmul għand in-Nutar Anna Maria Mizzi. Ix-xhud iffirma in rappreżentanza tal-konvenut.

Żmien wara li ġie ffirmat dan il-konvenju, il-konvenut ġie mill-esteru u għamel żmien jgħix Għawdex. Ix-xhud ma baqax involut fit-taħdidiet ta' bejn il-partijiet. Ix-xhud jaf li l-konvenju ġġedded xi drabi minħabba li kien preżenti għall-estensjoni jew tnejn tal-istess konvenju.

Ix-xhud huwa ben konsapevoli li fl-aħħar in-negozju ma rnexxiex għal raġunijiet li ma jafx peress li n-negozjati kien qed imexxihom il-konvenut stess meta dan kien fiżikament Għawdex. Fl-istess żmien il-konvenut irrevoka l-prokura lix-xhud bir-riżultat li x-xhud inqata' mill-affari.

In kontro-eżami,[23] ix-xhud jgħid li ma baqax sal-aħħar involut. B'riferenza għall-komunika b'imejl tat-18 t'Ottubru 2019 li l-Avukat tal-konvenuti, wara li kien avviċinat mix-xhud, kiteb lill-konvenuti fejn informahom li l-attur għandu l-flus meħtieġa u jista' jsir il-kuntratt, ix-xhud jgħid li ma jiftakarx li resaq fuq l-Avukat. Ix-xhud jgħid li hu deher fuq l-ewwel konvenju u mbagħad baqa' jinnegozja l-konvenut direttament mal-attur.

Huwa ma kienx il-prokuratur tal-attur. B'referenza għall-estensjoni tal-konvenju tas-17 ta' April 2019, ix-xhud jaħseb li ma jidhirlux li għamilha ta' prokuratur għall-attur. B'riferenza għal Doc 56 ix-xhud jgħid li ma jiftakarx. Ix-xhud jiċħad li l-firma ta' fuq l-estensjoni hija tiegħu. Huwa mhux jara l-firma tiegħu fuq id-dokument. Jinsisti li huwa qatt ma kien prokuratur tal-attur.

Jgħid li jaf bis-somma ta' € 5000 li l-attur għadda lill-konvenuti sabiex il-konvenju jkun estiż. Dawn għaddihom personalment lilhom. Ix-xhud ma messx flus. Huwa ma kienx jaf dwar il-likwidità o meno tal-attur għax in-negozjati kienu jsiru direttament bejn l-attur u l-konvenuti. Ix-xhud kien ikun preżenti għan-negozjati għax kien il-prokuratur tal-konvenut. Fl-20 ta' April, l-attur kien talab lill-konvenut jestendilu għal raġunijiet li x-xhud ma jafhomx.

Li jiftakar min-negozjati x-xhud hu li meta l-attur talab lill-konvenut għall-estensjoni, il-konvenut talbu € 5000. Imbagħad reġa' talbu € 5000

[23] Fol.123.

oħra biex jerġa' jġeddidlu pero ma jafx ir-raġuni għaliex l-attur talab għall-estensjoni tal-konvenju.

Jgħid li ma jiftakarx għaliex reġa' ġie estiż il-konvenju mill-14 sas-16 ta' Ġunju 2019. Huwa ma jiftakarx li l-attur jitlef id-depożitu fil-każ li ma jikkonkludix il-bejgħ fil-15 ta' Lulju. Ma jafx għaliex il-konvenut irrevokalu l-prokura lix-xhud. Jgħid ukoll li l-konvenut bil-ġlied telaq minn Malta.

Il-**konvenut**, permezz ta' affidavit [24] jgħid li huwa sid ta' art imsejjħa Taċ-Ċawla fi Triq Ġużè Micallef, Victoria, tal-kejl 301 metri. Huwa u martu inkarigaw lil Ġanni Schembri bħala prokuratur tagħhom sabiex ibiegħ l-art. Schembri kien sab lix-xerrej u minħabba f'hekk allura huwa jippretendi s-senserija.

Jgħid li kien sar konvenju fit-23 ta' Frar 2018 li fih Schembri deher f'isem il-konvenuti bil-wegħda tal-bejgħ tal-art inkwistjoni bil-prezz ta' € 360,000. Tħallas depożitu ta' € 36,000 fuq il-konvenju li nżammu għand in-Nutara akkont tal-prezz. Il-bejgħ effettiv kellu jiġi konkluż fit-23 ta' Frar 2019.

Kompli li huwa issuġġerixxa li jsir il-kuntratt finali f'April 2019 minħabba li kien beħsiebu jiġi flimkien ma' martu għall-festi tal-Għid. L-attur aċċetta għalkemm il-konvenut avża lin-Nutara Mizzi li jekk l-attur ma jaċċettax kienu jħallu l-kuntratt għal Frar 2019 kif previst fil-konvenju.

Fis-7 ta' Novembru 2018 saret skrittura privata fejn Schembri, f'isem il-konvenuti, tawwal it-terminu tal-konvenju għas-17 ta' April 2019 flimkien mal-attur. Il-konvenut sar jaf bil-kundizzjonijiet li kien hemm fil-konvenju wara li ġie ffirmat.

Jispjega li l-konvenuti waslu Malta fl-10 ta' April 2019 bl-intiża li jagħmlu l-kuntratt finali, iżda l-attur ġab skuża li kellu xi Tax Audit u li kien qed jistenna li jbiegħ xi proprjetà oħra bir-riżultat li l-konvenju kellu jerġa' jiġġedded fis-17 ta' April 2019 sal-20 tal-istess xahar bl-intiża li l-attur iġib il-flus minn x'imkien. Għal din l-estensjoni kien deher Schembri għall-attur bi prokura li ma ħallietx impressjoni tajba fuq il-konvenuti in vistò li Schembri kien il-mandatarju tal-istess konvenuti!

[24] Fol.116.

Jgħid ukoll li l-attur lanqas ma onora d-data tal-iskadenza tal-20 ta' April 2019 għax ma kellux flus f'idejh. Għalhekk reġgħet saret estensjoni oħra tal-konvenju sal-4 ta' Mejju 2019. Schembri reġa' deher ukoll għall-attur fuq din l-estensjoni.

Jgħid li fit-3 ta' Mejju 2019 in-Nutara Mizzi infurmat lill-konvenuti li l-attur ma għad kellux il-flus f'idejh u talab għal aktar żmien sabiex jersaq għall-kuntratt finali. In-Nutara Mizzi talbithom iġeddu l-konvenju li fil-fatt ġie estiż dakinhar stess. Bejn l-20 ta' April u l-4 ta' Mejju 2019, il-konvenut irċieva s-somma ta' € 5000 li kellhom ikunu *"over and above the purchase Price to compensate for delaying the final deed."*

Sadanittant, il-konvenuti saru jafu li l-attur ippreżenta ittra uffiċjali kontrihom li biha ġew interpellati sabiex jersqu għall-kuntratt finali. Fil-15 ta' Ġunju 2019, l-attur mar id-dar tal-konvenuti jitlobhom jerġgħu jġeddulu u ġabilhom € 5000 oħra. Il-konvenut jgħid iżda li huwa ma aċċettax din is-somma għax ma riedx jerġa' jġedded il-konvenju.

Fis-16 ta' Ġunju 2019, il-konvenuti marru għand in-Nutara Mizzi u hemm sabu lill-attur u lil Schembri. Saru ħafna argumenti u l-partijiet aċċettaw li jiġġedded il-konvenju sal-15 ta' Lulju 2019 meta l-attur assikurahom li kien ser ikollu l-flus sabiex jixtri l-proprjetà wara li jbiegħ xi proprjetà oħra minn tiegħu. Dak inhar il-partijiet kienu ftehmu li jekk ma jsirx il-kuntratt f'din id-data, l-attur jitlef id-depożitu mħallas fuq l-att tal-konvenju. Fl-istess okkażjoni l-attur ta €5000 oħra mingħajr ma ngħatat ebda riċevuta.

Jkompli li sal-15 ta' Lulju 2019 ma sar ebda kuntratt. In-Nutara nfurmat lill-konvenut sabiex jikkonsulta ma' Avukat għax aktarx kellu jirċievi xi karti mill-Qorti mibgħutin mill-attur. Il-konvenut fittex Avukat u dan ikkomunika man-Nutara fis-sens li jekk l-attur lest li jasal għall-kuntratt, il-konvenuti kienu disposti li jiltaqgħu.

Jgħid li fl-10 ta' Awwissu 2019, l-attur ċempel lill-konvenut u offrielu €40,000 jekk jaċċetta li jtawwal iż-żmien għall-konvenju. Il-konvenut ma aċċettax għax ried jeħles u mhux ikompli jtawwal.

In kontro-eżami,[25] il-konvenut jgħid li l-ewwel estensjoni talabha l-attur. Schembri kien qed jiffirma f'ismu. Il-konvent jikkonferma li talab €5000 lill-attur sabiex iġeddidlu u kellha tkun "over and above" il-prezz

[25] Fol.182.

tal-konvenju. Is-somma ta' €5000 tħallset darbtejn: darba mill-attur u darba minn Schembri. Il-konvenut jiċħad li talab €40,000 rigal sabiex iġedded l-aħħar estensjoni lill-attur. Jiċħad ukoll li hu kien qed jaħrab lill-attur sabiex ma jiffirmax l-estensjoni. Hija n-nutara li kienet tfittxu. L-attur kien ifittex lill-konvenut u mhux vice versa.

Jisħaq li mhux veru li l-attur għamel żmien jiġri warajh, ifittxu d-dar jew li Schembri kien qed jipprova jsibu sabiex jagħlaq in-negozju.

Fl-affidavit, il-**konvenuta**,[26] tgħid li hija u żewġha għamlu prokura lil Ġanni Schembri, il-kuġin ta' żewġha, sabiex jidher għan-nom tagħhom fuq bejgħ ta' art fil-kuntrada Taċ-Ċawla, Victoria. Schembri għamel konvenju fit-23 ta' Frar 2018 għall-prezz ta' €360,000 li minnhom tħallsu depożitu akkont ta' €36,000 man-Nutara Mizzi. Il-kuntratt finali kellu jsir sat-23 ta' Frar 2019.

Schembri ffirma estensjoni tal-konvenju fis-7 ta' Novembru 2018 mal-attur sas-17 ta' April 2019. Il-konvenuti waslu mill-esteru fl-10 ta' April 2019.

Tghid li meta waslu sabiex jiffirmaw il-kuntratt, Schembri nformahom li l-attur ma kienx f'pożizzjoni li jiffirmah għax kellu problema ta' likwidità ta' flus. Iltaqgħu għand in-Nutara u ġeddew il-konvenju sal-20 ta' April 2019. Dakinhar il-konvenuta nnutat li Schembri ffirma għan-nom tal-attur meta dan suppost kien il-prokuratur tal-konvenuti. Schembri kien qed jaġixxi wkoll ta' sensar.

Fl-20 ta' April 2019, il-partijiet iltaqgħu għand in-Nutara u reġgħu ġeddu l-konvenju għall-4 ta' Mejju 2019 għax l-attur kien għadu mingħajr flus f'idejh. Schembri reġa' deher għall-attur din id-darba wkoll. Fl-istess okkażjoni l-attur ħallas €5000 "*over and above the purchase Price to compensate for delaying the final deed.*"

Fl-4 ta' Mejju 2019, il-partijiet reġgħu ġeddu l-konvenju sal-15 ta' Ġunju 2019 għax l-attur kien għadu mingħajr flus. L-attur deher personalment fuq l-iskrittura.

Tissokta tgħid li fl-14 ta' Ġunju 2019, l-attur ippreżenta ittra uffiċjali fejn interpella lill-konvenuti sabiex immedjatament jersqu għall-kuntratt finali mhux aktar tard mill-iskadenza tal-konvenju msemmi. Skond il-

[26] Fol.120.

konvenuta l-ittra kienet sorpriża għall-konvenuti u ħaduha b'offiża minħabba li huma kienu dejjem disposti li jersqu għall-kuntratt finali tant li ġew mill-Amerka għal dan il-għan.

Imbagħad fis-16 ta' Ġunju 2019, il-partijiet resqu għand in-Nutara u reġgħu ffirmaw estensjoni oħra sal-15 ta' Lulju 2019 b'dan iżda li l-ammont depożitati ta' €36,000, li oriġinarjament tħallew man-Nutara, ġew imħallsin lill-konvenuti u ma kienux ripetibbli fi kwalsiasi ċirkustanza: "*Parties agree that if the final deed is not signed by the said date, any deposits paid up to date, shall be forfeited in favour of the vendors and shall not be refundable to the purchasors.*"

Fit-13 ta' Ġunju 2019, l-attur ċempel lill-konvenuti u talabhom jiltaqa' magħhom id-dar. Huwa offrielhom €5000 sabiex il-konvenju jiġi estiż għal xahar ieħor iżda l-konvenuti ma aċċettawx. L-attur ġab ħafna skużi fosthom li flus m'għandux biex jixtri. Fis-16 ta' Ġunju 2019 il-partijiet reġgħu ltaqgħu u ġeddu l-konvenju sal-15 ta' Lulju 2019.

Tgħid li kien jidher li l-attur baqa' mingħajr fondi biex jixtri. Huwa ippreżenta ittra uffiċjali l-Qorti fit-12 ta' Lulju 2019. Sadanittant kemm personalment u kemm tramite l-avukat tiegħu, l-attur għamel offerta ta' €40,000 sabiex jerġa' jiġġedded il-konvenju iżda huma rrifjutaw.

Dritt.

L-azzjoni ta l-attur hija mibnija fuq dak ipprovdut fl-Art. 1357 tal-Kap. 16 li jaqra hekk :-

(1) *Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk 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.*

(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant

ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Minn analizi tal-provi prodotti jirriżulta li bejn l-attur Saviour Chetcuti u l-konvenuti konjuġi Galea kien hemm wegħda bil-miktub għall-bejgħ ta' biċċa art imsejha "Taċ-Ċawla" li tinsab fi Triq Ġużè Micallef fil-limiti tar-Rabat, Għawdex għall-prezz u skont pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejn iż-żewġ naħħat. Il-konvenju kien debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi.

Jirriżulta wkoll li dan il-konvenju ġie estiż bi qbil bejn il-partijiet diversi drabi. Infatti jirriżulta mhux kontestat li l-ewwel talba biex it-terminu tal-konvenju jiġi estiż saret mill-konvenuti billi dawn riedu jkunu preżenti għal kuntratt finali u billi jgħixu l-Amerika sar qbil li t-terminu jigi estiż. Jirriżulta mhux kontradett wkoll li l-estensjonijiet l-oħra kollha saru fuq talba tal-attur għax dan ma kellux fondi biżżejjed biex jkopri il-prezz pattwit[27].

Mill-atti joħroġ ċar ukoll li l-attur bagħat żewġ ittri uffiċjali bl-intiża li jinterpella lill-konvenuti jersqu għall-att finali ta' bejgħ. Skond l-attur billi l-kuntratt baqa` ma sarx, huwa fil-kwalita tiegħu ta' xerrej kien kostrett jippreżenta l-kawża odjerna fit-terminu legali biex iġiegħel lill-konvenuti jersqu għall-att final tal-bejgħ.

Jirriżulta wkoll li l-konvenuti wkoll intepellaw lill-attur permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati 5 ta' Lulju, 2019 u 18 ta' Lulju, 2019. Bl-ewwel ittra l-konvenuti għarrfu lill-attur li jekk ma jersaqx għall-att finali ta' bejgħ huma kienu ser jipproċedu kontra tiegħu biex jinforzaw il-konvenju, mentri t-tieni ittra hija risposta għal ittra uffiċjali tal-attur tat-

[27] A fol `148 tal-process

12 ta' Lulju, 2019 u permezz ta' din l-ittra huma jallegaw *mala fede* fil-konfront tiegħu u ma jinterpellawhx biex jersaq għall-att finali.

Meqjusa dawn il-fatti kollha l-Qorti tosserva li fir-rigward ta' l-artikolu 1357 preċitat, l-qrati maltin b'mod konsistenti isostnu illi jekk dak ipprovdut fl-artikolu msemmi ma jkunx osservat *ad unguem*, allura l-konvenju jitlef is-saħħa tiegħu u mill-mument li jiskadi l-konvenju, il-partijiet imorru lura għall-istatus *quo ante*.

Billi fil-każ odjern saru diversi estensjonijiet ta' dan il-konvenju u l-partijiet entrambi baghtu ittri uffiċjali lil xulxin biex iġiegħlu wieħed lil ieħor jersaq għal att finali, l-ewwel eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa li fl-ewwel lok tistabbilixxi jekk il-konvenju kienx għadu fis-seħħ meta ġew ippreżentati l-ittri uffiċjali mill-partijiet.

Mill-atti jirriżulta li l-konvenju ġie ffirmat l-ewwel darba fit-23 ta' Frar, 2018 b'validita sat-23 ta' Frar, 2019. Imbagħad ġie estiż diversi drabi kif ġej :

i) Fis-7 ta' Novembru, 2018 il-partijiet qablu li jestendu l-validita tal-konvenju sas-17 ta' April, 2019;

ii) Fis-17 ta' April, 2019 il-konvenju ġie estiż għall-20 ta' April, 2019[28];

iii) Fl-20 ta' April, 2019 il-konvenju ġie estiż għall-4 ta' Mejju, 2019;

iv) Fit-3 ta' Mejju, 2019 saret estensjoni sal-15 ta' Ġunju, 2019;

v) Fis-16 ta' Ġunju, 2019 saret estensjoni sal-15 ta' Lulju, 2019.

Il-Qorti xtarret sew l-estensjonijiet kollha li saru u tosserva li filwaqt li l-estensjonijiet elenkati minn (i) sa (iv) saru entro it-terminu tal-konvenju kif estiż, l-estensjoni ffirmata fis-16 ta' Ġunju, 2019 seħħet

[28] A fol 23 tal-process

ġurnata wara l-iskadenza tal-konvenju li kien effettivament estiż sal-15 ta' Ġunju, 2019[29].

Il-Qorti tinnota wkoll li fl-14 ta' Ġunju, 2019 l-attur ippreżenta ittra uffiċjali fil-konfront tal-konvenuti u interpellhom biex jersqu għall-att finali tal-bejgħ. Dan ifisser li għalkemm l-aħħar estensjoni tal-konvenju saret wara li t-terminu tal-konvenju kien skada, l-attur minn naħħa tiegħu laħaq ippreżenta l-ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju. Il-preżentata tal-ittra uffiċjali allura skattat il-proċess maħsub fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, Liġijiet ta' Malta li kif ġia ngħad *"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta` weghda ta` bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."*[30]

Dan ifisser li l-effett ta' l-ittra uffiċjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta` xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa` jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi. Infatti intqal illi a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 ġialadarba tiġi ppreżentata ittra uffiċjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta` xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew inkella sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li dak li jkun wiegħed iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju[31].

Applikati dawn il-prinċipji għal każ tal-lum, wara li ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali fl-14 ta' Ġunju, 2019, il-konvenuti kellhom jersqu għal att finali ta' bejgħ u dan fi zmien xahar. Fin-nuqqas li jagħmlu hekk l-attur kellu mbagħad jippreżenta l-azzjoni biex min wiegħed jiġi ordnat

[29] Estensjoni a fol 27 tal-process
[30] Del Negro v Grech, Prim Awla, deciza fl-10 ta Jannar, 1994.
[31] Bianchi v JMA Developments Ltd. Prim Awla, deciza fis-26 ta Mejju, 2006.

iwettaq. Pero fil-każ tal-lum ma sarx hekk billi wara l-ittra uffiċjali saret estensjoni oħra tal-konvenju, u l-attur imbagħad ippreżenta addirittura ittra uffiċjali oħra fit-12 ta' Lulju, 2019. Il-Qorti tqis li din deċiżament ma hix il-proċedura korretta kif preskritta ai termini tal-Artikolu preċitat.

Mhux hekk biss iżda jirriżulta li l-azzjoni ppreżentata mill-attur saret fit-13 ta' Awwissu, 2019 u għaldaqstant barra mit-terminu ta' xahar preskritt mill-liġi, liema terminu skatta wara li ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali tal-14 ta' Ġunju, 2019.

Minn naha l-ohra l-konvenuti jinsistu li huma kien ben disposti jersqu għall-att finali tant li aċċettaw kemm-il darba t-talba tal-attur għal estensjoni. Jgħidu wkoll li fl-aħħar mill-aħħar kien l-attur stess li naqas li jiddevjeni għal bejgħ billi ma kellux il-flus biex iħallas l-ammont il-prezz maqbul. Hawnhekk iżda l-Qorti tosserva li l-konvenuti minn naħħa tagħhom interpellaw lill-attur permezz ta' ittra uffiċjali tal-5 ta' Lulju, 2019 u allura wara d-data tal-iskadenza tal-konvenju. Li kieku l-konvenuti riedu jġielu lill-attur jersaq għall-att finali tal-bejgħ kien messhom ippreżentaw l-ittra uffiċjali qabel l-14 ta' Ġunju, 2019 u mhux wara. L-aġir tal-konvenuti jirriżulta fatali għal pożizzjoni tagħhom billi *"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.*[32]

Intqal ukoll *"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 l-effikacja 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 jimplimenta /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 id-depozitu li jkun hallas fuq

[32] Brownrigg vs Camilleri, Appell, deciza fit-22 ta' Frar, 1990.

il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.

Indipendentement minn xi htija tal-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 tal-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 tbati 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."[33]

Din il-Qorti ttenni illi għalkemm huwa minnu li l-attur, bl-ittra uffiċjali tiegħu ta' l-14 ta' Ġunju, 2019, estenda l-konvenju b'xahar, iżda minn qari ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 huwa ċar li l-estensjoni ta' xahar hija biss intiża għal konkluzzjoni tal-att tal-bejgh u mhux biex jitkompla jiġġebbed l-effetti tal-konvenju.

Hija l-fehma ta' din il-Qorti u dan wara li qieset dak li tgħid il-liġi, fl-isfond tal-ġurisprudenza suċitata, li l-liġi hija ċara u ma hemm lok għal ebda ekwivoku. Konvenju jitlef is-saħħa tiegħu jekk ma jkunx osservat dak previst mill-Art. 1357 tal-Kap. 16. Fid-dawl tat-talbiet tal-attur tqis li d-dettami ta' dan l-Artikolu ma ġewx osservati meta huwa naqas li jressaq l-azzjoni tiegħu fiż-żmien mogħti ta' xahar u għalhekk iddekada mid-dritt ta` azzjoni kontra l-konvenuti, billi r-relazzjoni li kellhom bejniethom il-partijiet li kienet tnisslet minn dak il-konvenju, spiċċat malli dak il-konvenju tilef is-saħħa tiegħu.

Għal dawn ir-raġunjiet kollha mogħtija din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet tal-attur.

[33] Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et, Prim Awla, deciza 30 ta Mejju, 2001

Deċide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u għar-raġunjiet kollha hawn fuq mogħtija l-Qorti qed taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponni mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konsistentement ma dak hawn deċiż tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kollha a karigu tiegħu.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur