



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.**

**Numru 12**

**Citazzjoni numru 258/10 JZM**

**Edgar Cachia u Nathalie Cachia**

**v.**

**Prestige Apartments Limited (C27798) u Mandy Buhagiar u Richard Buhagiar**

#### Preliminari.

1. B'rikors ġuramentat preżentat fit-18 ta' Marzu 2010 l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti jħallsuhom is-somma ta' €26,893 (€15,708.66 mill-kumpanja konvenuta u l-bilanċ mill-konvenuti), ħlas li sar fuq konvenju għax-xiri mingħand il-konvenuti ta' duplex maisonette bin-numru 3A, Garden Residence, Triq Nutar Zarb, Attard u li qalu li kien

skada u tilef l-effetti tiegħu. Talba bażata fuq il-premessa li l-konvenju u skrittura oħra ta' appalt li ffirmaw il-partijiet kienu tħallew jiskadu u l-konvenuti ma kinux għamlu proċeduri kontra l-atturi sabiex jiġu mgjegħla jwettqu l-wegħda li jixtru.

2. Il-konvenuti wiegħbu u pproponew ukoll rikonvenzjoni fejn talbu lill-

Qorti sabiex:-

*“1. Tiddikjara li l-intimati rikonvenzjonanti naqsu milli jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom naxxenti mit-tliet skritturi suriferiti lkoll datati 19 ta' Gunju 2009 [kif sussegwentement prorogati] u għalhekk ai termini tal-istess skritturi huma tilfu s-sommom ta' flus minnhom imhallsa ;*

*“2. Tiddikjara għalhekk illi s-somma komplessiva ta' erbgħa u ghoxrin elf u sitt mija u tlieta u disghin Ewro [Ewrop 24,693] li r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu għaddew lill-intimati rikonvenzjonanti kif hawn suespost hija issa proprjeta' tal-intimati rikonvenzjonanti;*

*“3. Tiddikjara wkoll illi l-intimati rikonvenzjonanti kienu qed jagixxu in mala fede u li in konsegwenza ta' dan l-intimati rikonvenzjonanti soffrew danni ;*

*“4. Tillikwida d-danni sofferti mill-intimati rikonvenzjonanti konsegwenza tal-agir tar-rikorrenti rikonvenzjonati ;*

*“5. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjati sabiex ihallsu dik is-somma hekk likwidata mill-intimati rikonvenzjonanti”.*

3. B'sentenza tal-15 ta' Lulju 2014 l-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża

billi:-

*“Għar-ragunijiet kollha premissi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi din il-kawża billi qegħda tipprovdi kif gej dwar it-talbiet attrici, dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti għat-talbiet attrici, dwar it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, u dwar l-eccezzjonijiet tal-atturi għall-kontrotalba tal-konvenuti :-*

*“1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tal-atturi.*

*“2. Tichad it-tieni talba tal-atturi.*

*“3. Tilqa` l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.*

*“4. Tilqa` t-tieni talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.*

*“5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.*

*“6. Tichad ir-raba` u l-hames talbiet rikonvenzjonali tal- konvenuti.*

*“7. Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi, u in kwantu ghan-nofs l-iehor mill- konvenuti flimkien”.*

4. L-atturi appellaw mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju 2014 u talbu lil din il-Qorti sabiex tibdel is-sentenza fis-sens li filwaqt li ma tqisx l-ewwel talba għaliex eżawrita wara li tat lill-konvenuti l-opportunita` li jikkontestaw il-kawża, tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammont mitlub ta' €26,893 bl-imgħax kif mitlub mid-19 ta' Ġunju 2009 sal-ġurnata tal-effettiv pagament, u tiċħad l-ewwel żewġ talbiet tar-rikonvenzjoni u tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li biha ċaħdet it-talbiet l-oħra tar-rikonvenzjoni. B'hekk din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsuhom l-ammont mitlub ta' €26,893 bl-imgħax skont il-liġi.

5. L-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fuq il-punt dwar jekk kienx hemm raġuni valida sabiex l-atturi ma jersqux għall-kuntratt ta' xiri. Dik il-Qorti irraġunat:-

*“Minn evalwazzjoni ta` din il-gurisprudenza, hekk kif applikata għall-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma illi fil-konvenji in kwistjoni, id-depoziti li thallsu mill-atturi kienu ntizi illi jintilfu jekk l-atturi ma jersqux għall-*

*kuntratt finali ghal raguni li ma tkunx valida fil-ligi. Kienu inoltre kwalifikati bhala danni prelikwidati favur il-konvenuti. Hiha ghalhekk il-fehma illi l-hlasijiet li saru ghandhom jitqiesu bhala "kapparra" jew "forfeitable deposit" dment illi ma ssirx il-prova ta` raguni valida fil-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall- pubblikazzjoni tal-att finali. Il-fatt li fil-konvenji tnizzel il-kliem "not by way of earnest" ma jfissirx li dak id-depozitu ma kellux jitqies bhala forfeitable deposit. In vista tad-deskrizzjoni li l-partijiet stess qablu li jinserixxu fil-konvenju fis- sens illi d-depozitu kellu jintilef fil-kaz li l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni mhux valida huwa konferma li d-depozitu kellu jkun kapparra jew forfeitable deposit.*

*"L-atturi jinsistu li billi fl-istess klawsola hemm imnizzel illi "and this without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers", dak ifisser li l-vendituri kellhom ghazla li jirriservaw id-dritt li jitolbu l-ezekuzzjoni ta` l-konvenji. Ghalhekk dak kien juri li d-depozitu kien wiehed semplici u kwindi kellu jigi rifuz. Din il-fehma tal-atturi mhijjex kondiviza mill-Qorti. Il- Qorti ma tara l-ebda kontradizzjoni fil-klawsola without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers. B`dik il-klawsola fl-ebda hin ma kien qed jinghad illi l-vendituri kellhom dritt li jezigu li l-ezekuzzjoni ta` l- konvenju minflok izommu d-depozitu bhala danni prelikwidati. Infatti dik hija klawsola generika fejn kulma hemm imnizzel huwa li dan kollu huwa minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe drittijiet li jista` jkollhom il-vendituri kontra l- kompraturi skont il-ligi. Kif gia` osservat il-Qorti, darba li l-partijiet ikunu ftiehm li l-ammont jintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt ghal raguni li ma tkunx valida skond il-ligi, allura m`hemmx il-htiega li ssir kawza ad hoc sabiex tinzamm il-kapparra. Infatti tant l-atturi kienu konsapevoli li d- depozitu li ghamlu kien ta` natura penitenzjarja illi kienu huma li ntavolaw l- kawza biex b`hekk jiehdura lura dak li hallsu. Il-vendituri fl-ebda hin ma ghamlu talba biex il-weghda ta` l-bejgh tigi ezegwita.*

*"Ghar-rigward tad-depozitu l-iehor li thallas fil-kuntest tal-kuntratt tal-appalt deskritt bhala Completion Agreement tnizzel hekk fil-klawsoli 5 u 6 tal- ftehim (fol 8) :-*

*"5. The Parties agree that any sums paid by the Owner on account of the Price shall be considered payments made by way of deposit and on account of the price and not by way of earnest. Nevertheless if the Owner fails to purchase the Property for a reason which is not valid at law or fails to punctually affect any payment due in terms of this Agreement or any ancillary Agreement or fails to observe any conditions of this Agreement or any Ancillary agreement, this agreement shall be ipso jure dissolved and the Owner shall ipso jure and without the need of any judicial intimation by the Contractor, forfeit any payments made, in favour of the Contractor, who shall be entitled to retain the said sum in ownership by way of pre-liquidated damages which shall not be reviewable by a Court or any Tribunal.*

*“6. The parties expressly agree that the Owner shall only have the right to withdraw from this Agreement and receive back any sums paid on account of the Price in the event he fails to purchase the Property for a reason which is valid at law.*

*“Huwa evidenti illi ghar-rigward ta` dan id-depozitu, intuzat l-istess dicitura bhala dik tal-konvenji. Ghalhekk in linea ma` dak diga` senjalat, il- Qorti sejra tqis id-depozitu fuq l-appalt bhala kapparra jew forfeitable deposit salva l-prova tar-raguni valida skond il-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall- pubblikazzjoni tal-att finali.*

*“Ikkunsidrat :*

#### ***“IV. Ir-raguni***

***“Irid issa jigi individwat jekk kienx hemm raguni valida fil-ligi sabiex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali. L-atturi pprezentaw il- kawza biex jiehdura lura kull ma hallsu. Tispetta lilhom il-prova li kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali, u dan ben intiz illi l-konvenuti bhala vendituri ma kellhom ghalfejn min- naha taghhom jiehdura l-ebda passi biex izommu l-konvenju fis-sehh sabiex izommu l-flus li kienu kisbu minghand l-atturi ladarba hawn si trattava ta` depozitu li jintilef.***

*“Dwar raguni valida fil-ligi, din il-Qorti tissottolinja li sabiex parti jkollha raguni tajba biex ma tersaqx ghall-kuntratt finali, irid jirrizulta xi fatt jew cirkostanza li ssehh wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx maghruf lil parti meta tkun saret il-weghda tal-bejgh. Jekk konvenju jkun soggett ghal kundizzjoni li ma tavverrax ruhha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx ghal kuntratt finali.....*

*“L-ilment tal-atturi fil-kaz odjern huwa li l-finishings li suppost kellhom jsiru ai termini tal-ftehim bejn il-partijiet ma sarux u ghalhekk – isostnu l-atturi – huma kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-kuntratt finali tal-bejgh. L- attur ipprezenta d-dokument a fol 50 li fih elenka x-xoghol – li skond hu – kien baqa` ma sarx sskond il-pattijiet bejn il-partijiet. Fil-lista hemm zewg kolonni - wahda relatata ma` xoghol li kien ghadu ma sarx fil-partijiet komuni - u kolonna ohra dwar xoghol li ma kienx ghadu sar fil-maisonette.*

*“Sabiex tiddeciedi kienx hemmx raguni valida inkella le, il-Qorti tirrileva li jimpingi fuq tali decizjoni l-fatt jekk l-iskritturi tal-weghda ta` bejgh u l-Completion Agreement kellhomx jitqiesu bhala negozji distinti u separati. Dana ghaliex bazikament l-ilment ta` l-atturi huwa fondat fuq il-fatt illi ma kienux saru x-xogholijiet li presumbilment jaqghu fl-ambitu tal-Completion Agreement. Infatti fil-konvenji tal-bejgh tal-garage u tal-maisonette, ma hemm xejn fis-sens illi daww kellhom jinbieghu finished. Minn qari tal-Completion Agreement, jirrizulta li l- ftehim kien jirrigwarda xoghol li kellu jsir fil-maisonette - mhux fil-garaxx. Ghalhekk, l-iskrittura*

*relatata ma` l-garage assolutament ma ghandha l-ebda konnessjoni mal-Completion Agreement jew mal- konvenju dwar il-maisonette.*

*“Dwar ir-relazzjoni bejn il-konvenju tal-maisonette u l-Completion Agreement, jirrizulta li fil-premessi tal-istess agreement hemm riferenza ghall-konvenju tax-xiri tal-maisonette. Hemm ukoll innizzel li jekk l-atturi ma jakkwistawx il-maisonette, l-agreement jitlef il-validita` tieghu. Ghalhekk jirrizulta ben evidenti li il-konvenju dwar il-maisonette u l-Completion Agreement kienu konnessi u ancillari ghal xulxin.*

*“Dan accertat il-Qorti ssib illi fir-rigward tal-konvenju tal-garage, l-atturi sostnew li r-raguni taghhom li jqisu valida ghala ma resqux ghall-kuntratt finali kienet illi ma kienx hemm bieb ta` barra u ta` gewwa u ma kienx hemm id-drive in. Apparti li l-atturi ma gabux il-prova ta` perit ex parte biex jikkonferma l- allegazzjoni taghhom, ma jirrizulta minn imkien mill-konvenju li l-garage kellu jigi kkonsenjat finished. Lanqas hemm xejn imsemmi dwar it-tlestija tal- partijiet komuni. L-unika haga li hemm imsemmi huwa li l-garage kien qed jinbiegh bid-dritt ta` l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni. Ghalhekk, fil-fehma ta` l-Qorti, mhuwiex raguni valida l-argument illi ma kienx hemm bieb ta` barra u ta` gewwa mwahhal u li ma kienx hemm drive in, stante li l-obbligi li jsiru l- istess ma jirrizultawx mill-iskrittura ta` wegħda ta` bejgh tal-garage ezebita bhala Dok RM. Inoltre jinghad illi lanqas dawn l-allegazzjonijiet ma gew ippruvati peress li ma ngabet l-ebda prova dwarhom hlief ghal accenn ghalihom waqt il-kontroezami ta` l-attur.*

*“Dwar il-maisonette jirrizulta li fil-Completion Agreement (fol 7 u 8) kien innizzel illi :-*

*“In the virtue of this agreement, the Owner is hereby granting a contract of works to the Contractor, which accepts, in relation to works to be completed in the Property by the Contractor, which works consists of : Tiles in gress, gypsum walls and ceiling, one light ceiling point and four (4) plugs in each bedroom, TV point in each bedroom, living area and kitchen, one (1) bathroom and two (2) en suite, aluminium fixtures in white colour glazed in five (5) millimeter glass; double glazing on the façade, one consumer unit, one water tank of not more than five hundred litres (500) Litres, hereinafter referred to as the `Works`.*

*“Skond l-attur, huwa ma resaqx għall-att finali ta` l-bejgh peress li ma kinix tlestew xi affarijiet fil-partijiet komuni u ohrajn fil-maisonette. Għal darb`ohra, jerga` jinghad illi fir-rigward tal-partijiet komuni, la mill-Completion Agreement u lanqas mill-konvenju tal-maisonette ma jirrizulta li kien hemm xi ftehim li jitlestew l-affarijiet indikati fil-partijiet komuni. L-attur jaccetta dan kollu izda jsostni li kien hemm ftehim verbali li dawn isiru u li l-fatt li huwa kien ser jinghata dritt ta` uzu tal-partijiet komuni kien ifisser illi ladarba l-affarijiet ma sarux, allura ma kenitx sodisfatta l-kondizzjoni li huwa seta` juza l-partijiet komuni. Il-Qorti fliet sewwa dak li hemm innizzel fil-konvenju tal-bejgh tal-maisonette u partikolarment fejn hemm innizzel li l-maisonette kienet*

*qeghda tinbiegh bid-dritt ta` uzu in perpetwu tal-partijiet komuni ta` l-blokk. Madanakollu l-fatt li jista` jkun li l-partijiet komuni tal-blokk ma kinux ghadhom kompletati ma jfissirx li l-vendituri ma kinux fil-pozizzjoni li jittrasferixxu mal-kuntratt finali id-dritt ta` uzu tal-istess partijiet komuni. In fin dei conti, id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni jammonta ghal dritt ta` access. Dan id-dritt seta` jinghata ghax ladarba nbriet il-maisonette kien naturali li kellhom jinbnew il-partijiet komuni. Issa jekk kienux il-partijiet komuni semi- finished jew le hija kwistjoni li certament ma kinitx taqa` la fil-mertu tal-konvenju tal-maisonette u lanqas fil-mertu tal-Completion Agreement.*

*“Fir-rigward tal-kolonna dwar xogholijiet li allegatament ma sarux fil-maisonette, l-attur isemmi: main door, spiral staircase, railings (balcony), gate and railings; shaft of terrace; bathroom fittings; plugs, skirting; internal doors ; water tank u connections for geyser w/r. Minn qari tad-deskrizzjoni tax- xogholijiet li kellhom isiru ai termini tal-agreement, ix-xoghol kellu jkun ta` tiles in gress, gypsum walls and ceiling, one light ceiling point and four (4) plugs in each bedroom, TV point in each bedroom, living area and kitchen, one (1) bathroom and two (2) en suite, aluminium fixtures in white colour glazed in five (5) millimeter glass; double glazing on the façade, one consumer unit, one water tank of not more than five hundred litres (500) Litres. Ghalhekk, hafna mill- items li semma l-attur lanqas biss kienu jaqghu taht din id-deskrizzjoni (fosthom skirting, gate, railings u internal doors) u jekk il-konvenuti kienu accettaw li jaghmluhom, dawn kienu qed jaghmluhom bonta` loro biex forsi jaghlqu n- negoju.*

*“Il-Qorti hadet konsiderazzjoni tax-xieghda ta` kull parti u fehmet li fil-kaz tal-lum – kif accetta l-attur ghalkemm mhux daqstant b`mod limpidu - kien hemm varji alterazzjonijiet li kienu gew mitluba mill-atturi stess. L-alterazzjonijiet saru sabiex jigu akkomodati l-atturi. Ghalhekk kien qed ikun hemm dewmien fl-andament tax-xoghol, dewmien li kien ta` pregudizzju ghall- vendituri peress li kull darba li kienu ser ikomplu bix-xogholijiet, l-atturi kienu joholqu bdil iehor. Il-Qorti tifhem il-pozizzjoni tal-atturi li xtaqu dar li taqa` fix- xewqat kollha taghhom izda kellu jkun hemm bilanc anke minhabba li l- konvenuti kellhom appalt xi jwettqu li ma kienx qed jithalla lilhom zmien biex jezegwuh.*

*“Inoltre mix-xhieda irrizulta li kienu l-istess atturi li talbu bdil fil-mudell ta` l-internal doors u ghalhekk kien minhabba f`hekk li kien ser ikun hemm dewmien fil-konsenja. L-istallazzjoni tal-plugs kienet ukoll ser iddum peress li l-ewwel issoltu jsir tibjid (u mhux sempliciment l-ewwel passata zebgha hekk kif il-konvenuti kienu obbligati li jaghmlu) u mbaghad jitwahhlu wara li l-atturi jizbghu l-hitan. It-twahhil tal-spiral staircase kellha ssir wkoll wara t-tibjid waqt li l-main door ma setax jigi mwahhal qabel ma` jigu stallati l-bibien l-ohra biex tigi evitata hsara bla bzonn. Ghall-kambjamenti aportati kellhom iwiegbu ghad- dewmien fl-esekuzzjoni l-atturi mhux il-konvenuti.*

*“In aggunta l-Qorti lanqas ma tista` tiskarta r-rapport tal-perit ex parte tal-konvenuti (fol 85 u 86) mnejn jirrizulta li l-ilmenti li dwarhom kien qed jilmentaw l-atturi kienu effettivament risolti. Id-data tar-rapport hija 19 ta` Novembru 2009 u l-perit li hareg dak ir-rapport ikkonferma bil-gurament tieghu illi mar fuq il-post ghall-iskop tar-rapport circa gimgha qabel. Il-Qorti ma rriskontrat xejn ta` sostanza li fuqha ghandha twarrab fil-genb il-kredibilita` tal-Perit Azzopardi – u dan nonostante dak li xehdu l-atturi li incidentalment ma kienu bl-ebda mod korraborati minn testimonjanzi ohra. Ma jistax ikun li x-xoghol li jidher fir-ritratti sar f`hakka f`ghajn, min jum ghal jum, fis-sens li jekk lir-ritratti ttiehdu xi gimgha qabel it-tlestija tar-rapport, ix-xogholijiet kienu lesti qrib il-5 ta` Novembru 2009, ossija d-data meta kellu jaghlaq il-konvenju. Ghalhekk, ghal din il-Qorti, l-ilmenti tal-atturi ma jikkostitwux raguni valida ghala ma kellux isir l-att finali”.*

6. Dwar ir-rikonvenzjoni tal-konvenuti, l-ewwel Qorti irragunat:-

*“Jifdal biss l-ezami tat-tielet, tar-raba` u ta` l-hames talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.*

*“Permezz ta` dawn it-talbiet, il-konvenuti qed jitolbu l-likwidazzjoni u hlas ta` danni stante li jghid illi garrbu danni bl-agir in mala fede ta` l-atturi.*

*“Il-Qorti hija tal-fehma li bla ma tidhol f`analizi ta` jekk kienx hemm mala fede da parti ta` l-atturi, il-konvenuti ma ghandhomx ragun fir-raba` u l-hames talbiet tagħhom stante li fl-iskritturi ta` bejn il-partijiet tnizzel fil-kaz tal- konvenji li d-depozitu li kien qed jithallas kien jammonta ghal preliquidated damages. Fil-kaz tal-Completion Agreement tnizzel addirittura li l-quantum lanqas seta` jigi rivedut minn Qorti jew Tribunal !”.*

**Rikors tal-appell tal-atturi (23.07.2014):**

7. Fil-qasir l-aggravji tal-atturi huma:-

- Fl-ewwel lok jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti caħdet it-tieni talba tagħhom għalkemm ma tpoġġewx in mora mill-konvenuti appellanti.

Jargumentaw illi ladarba l-konvenuti qatt ma interpellawhom sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sabiex ipoġġuhom *in mora*, huma



għandhom kull dritt jieħdu lura l-flus kollha li ħallsu.

- Sussidjarjament jilmentaw li l-ewwel Qorti ma għamlitx apprezzament tajjeb tar-“raġuni valida” għalfejn għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u li inoltre għamlet apprezzament ħażin tal-provi. Isostnu li l-konvenuti kienu intrabtu li jlestu fil-kompletezza tagħhom il-partijiet komuni u l-maisonette fit-termini mifthema. Jenfasizzaw li l-maisonette kien għadu sprovvist mill-bibien, mill-kmamar tal-banju funzjonanti, mis-sistema tad-dawl u tal-ilma u li l-garaxx kien għadu mingħajr drive-in. Jenfasizzaw ukoll illi la kien għadu hemm lift stallat u lanqas poġġaman fit-taraġ, u lanqas railings fil-gallarija tal-maisonette. Għalhekk jargumentaw illi, apparti li qatt ma ġew interpellati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali, fi kwalunkwe każ kellhom raġuni ġustifikata biex ma jersqux għalih.

#### **Tweġiba tal-konvenuti (25.08.2014):**

8. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-atturi għandu jjiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

#### **Fatti.**

#### **Iż-żewġ konvenji u kuntratt ta' appalt rilevanti għall-kawża:**

9. Jirriżulta li fid-19 ta' Ġunju 2009, l-atturi u l-konvenuti kienu ffirmaw

tliet skritturi, bil-partijiet rilevanti jkunu:

(i) Konvenju dwar bejgħ-xiri ta' maisonette<sup>1</sup>:

*“Whereby the Vendor Prestige Apartments Limited as to two-thirds (2/3) undivided share whilst the Vendors Richard and Mandy Buhagiar as to the remaining one-third (1/3) undivided share promise, undertake and bind themselves to sell, assign and transfer to the Purchasers who promise, undertake and bind together and in solidum between themselves to purchase and acquire the duplex maisonette in shell form without its relative airspace internally marked by the number three letter A (3A) (hereinafter referred to as “Maisonette”) forming part of the Block of Maisonettes (described hereunder) without an official number but named “Garden Residence”, in Triq Nutar Zarb, in Attard.....*

“ ...

*“The Vendors promise and undertake to continue with the uninterrupted and consistent completion of the Common Parts of the Complex, of the Block and of the Common Parts of the Garage Complex to a good standard of workmanship and in terms of local building custom.*

“ ...

*“In consideration of the price of one hundred and seventy-four thousand and seven hundred euros (€174,700) out of which price, the sum of seventeen thousand four hundred and seventy euros (€17,470) is being presently paid by the Purchasers to the Vendors **on account of the above-mentioned full price**, and for which the Vendor grants due receipt. The balance shall be paid on the final deed of transfer.*

*“Any sums paid by The Purchasers to the Vendors during the period of this agreement shall be considered **payments made on account of the full price and not by way of earnest**, however should the purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, such sums, including that being presently paid to the Vendors, **shall be forfeited in favour of the Vendors as preliquidated damages** and **this without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers.***

“ ...

*“This promise of sale agreement shall remain valid and effective up to*

---

<sup>1</sup> Fol 9-14.

*the nineteenth (19<sup>th</sup>) day of September of the year two thousand and nine (2009). The parties hereby authorise the Notary Jean Paul Farrugia to register the said promise of sale agreement with the relevant authorities.”*

Susseggwentement, il-konvenju kien ġie estiż sal-15 ta' Ottubru 2009.<sup>2</sup>

Hemm qbil ukoll li kien hemm estensjoni oħra sal-5 a' Novembru, 2009 minkejja li fl-atti ma jidhirx li hemm il-prova dokumentarja ta' tali estensjoni.

(ii) Konvenju dwar bejgħ-xiri ta' garaxx<sup>3</sup>:

*“Whereby the Vendor Prestige Apartments Limited as to two-thirds (2/3) undivided share whilst the Vendors Richard and Mandy Buhagiar as to the remaining one-third (1/3) undivided share promise, undertake and bind themselves to sell, assign and transfer to the Purchasers who promise, undertake and bind together and in solidum between themselves to purchase and acquire the garage internally marked by the number four (4) situated on the level of the Garage Complex (described hereunder) which in turn forms part of the Complex named “Garden Residence”...*

*“ ...*

*“In consideration of the price of fourteen thousand euros (€14,00) out of which price, the sum of **one thousand and four hundred euros (€1,400)** is being presently paid by the Purchasers to the Vendors **on account of the above-mentioned full price**, and for which the Vendor grants due receipt. The balance shall be paid on the final deed of transfer.*

*“Any sums paid by The Purchasers to the Vendors during the period of this agreement shall be considered **payments made on account of the full price and not by way of earnest**, however should the purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, **such sums, including that being presently paid to the Vendors, shall be forfeited in favour of the Vendors as preliquidated damages** and this without prejudice to any rights at law of the Vendors against the*

<sup>2</sup> Vide skrittura tat-23 ta' Settembru 2009 (fol 6).

<sup>3</sup> Fol 35-39.

*Purchasers.*

“ ...

*“The Vendors promise and undertake to continue with the uninterrupted and consistent completion of the Common Parts of the Complex, of the Block and of the Common Parts of the Garage Complex to a good standard of workmanship and in terms of local building custom.*

“ ...

*“This promise of sale agreement shall remain valid and effective up to the nineteenth (19<sup>th</sup>) day of November of the year two thousand and nine (2009). The parties hereby authorise the Notary Jean Paul Farrugia to register the said promise of sale agreement with the relevant authorities.”*

(iii) Skrittura ta' appalt dwar il-maisonette<sup>4</sup>:

*“In virtue of this agreement the Owner<sup>5</sup> is hereby granting a contract of works to the Contractor<sup>6</sup>, which accepts, in relation to works to be completed in the Property by the Contractor, which works consist of: Tiles in gress, gypsum walls and ceiling, one light ceiling point and four (4) plugs in each bedroom, TV point in each bedroom, living area and kitchen, one (1) bathroom and two (2) en suite, aluminium fixtures in white colour glazed in five (5) millimetre glass, double glazing on the façade, one consumer unit, one water tank of not more than five hundred litres (500) litres, hereinafter referred to as the “Works”*

“ ...

*“The Contractor is to commence the said works when the Block is completed in Shell form and binds itself to continue with the works uninterruptedly.*

“ ...

*“The Price for the Works is of fifty-eight thousand, two hundred and thirty-four euros (€58,234) out of which the **Owner is presently paying the sum of five thousand, eight hundred and twenty-three euros (€5,823) to the Contractor on account of the full price** whereas the balance shall be payable upon the transfer of the immovable property described above.*

---

<sup>4</sup> Fol 7-8.

<sup>5</sup> (l-atturi).

<sup>6</sup> (il-konvenuti).

*“The Parties agree that any sums paid by the Owner on account of the Price shall be considered **payments made by way of deposit and on account of the price and not by way of earnest. Nevertheless if the Owner fails to purchase the Property for a reason which is not valid at law or fails to punctually affect any payment due in terms of this Agreement or any ancillary Agreement, this Agreement shall be ipso jure dissolved and the Owner shall ipso jure and without the need of judicial intimation by the Contractor, forfeit any payments made in favour of the Contractor who shall be entitled to retain the said sum in ownership by way of pre-liquidated damages which shall not be reviewable by a Court or any Tribunal.***

*“The Parties expressly agree that the Owner shall only have the right to withdraw from this Agreement and receive back any sums paid on account of the Price in the event he fails to purchase the Property for a reason which is valid at law.”*

### **Konsiderazzjoni.**

10. Bl-ewwel aggravju l-atturi qegħdin isostnu li l-konvenji għax-xiri tal-maisonette u garaxx skadew, u l-bejjiegħa ma sejħulhomx biex jersqu għall-att finali. Għalhekk jippretendu li għandhom jedd lura l-ħlas li għamlu akkont tal-prezz. Għamlu riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Mejju 2010 fil-kawża **Reginald Vella et v. Angela Galea et**<sup>7</sup> fejn intqal illi fejn il-partijiet ikunu fteħmu li l-kapparra tintilef jekk il-kompratur ma jidhirx għall-kuntratt, huwa biżżejjed li l-venditur jinterpella lill-kompratur u jqegħdu *in mora*, u li jekk dan tal-aħħar imbagħad ma jidhirx għall-kuntratt mingħajr raġuni valida, allura l-konvenut ikun jista' iżomm il-kapparra mingħajr il-ħtieġa li jagħmel kawża ad hoc biex iżomm il-kapparra. Għalhekk isostnu li l-ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn

---

<sup>7</sup> Citazzjoni Nru 35/2001, Qorti tal-Appell Superjuri.

tikkonsidra jekk kienx hemm raġuni li tiġġustifika li ma jixtrux l-immobbli.

11. Il-konvenuti appellati da parti tagħhom isostnu illi n-nuqqas ta' interpellazzjoni b'ittra uffiċjali da parti tagħhom m'għandhiex tissarraf fi preġudizzju għalihom li jżommu l-kapparra meta l-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili ma jikkontemplax tali proċedura fuq min irid iżomm il-kapparra. Fuq dan l-assunt jagħmlu żewġ riljevi: fl-ewwel lok ifakkru li fl-ordinament ġuridiku Malti ma hemmx ir-regola tal-preċedent (u li għalhekk ġudikant mhux marbut li jsegwi kwalsiasi ġurisprudenza li jistghu jsibu konfort fiha l-atturi); fit-tieni lok jargumentaw illi xejn fil-liġi ma jirrikjedi l-interpellanza preventiva tal-venditur li jrid iżomm id-depożitu meta dan hu *arra poenitentialis* ossia "kapparra" u li di piu` hawnhekk si tratta ta' ftehim reġistrat bl-iskritt bejn il-kontendenti u li għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* kodifikat fl-Artikolu 922(1) tal-Kap 16.

12. Mis-sentenza tal-ewwel Qorti ma jirriżultax li dan il-punt ġie kkonsidrat u deċiż, minkejja li fil-premessi tar-rikors ġuramentat l-atturi ppremettew:-

*"6. Illi illum l-imsemmija skritturi skadew u ma għandhom ebda effett vinkolanti fuq il-partijiet u dan mingħajr mal-intimati intavolaw ebda proċeduri kontra r-rikorrenti sabiex jattwaw l-effetti tal-istess.*

*"7. Illi minn dan isegwi għalhekk illi huma għandhom jiġu messi lura fil-pozizzjoni li kienu qabel ma ġew iffirmati l-imsemmija skrittura u kwindi l-intimati huma tenuti li jirritornaw il-pagamenti lilhom imħallsa għax altrimenti ikunu qed jarrikixxu ruħhom indebitament.*

*"8. Illi l-intimati mitluba jirrifondu l-pagamenti lilhom magħmula*

*ammontanti globalment għall-€26,893 baqgħu inadempjenti”.*

13. Id-dispozizzjonijiet rilevanti huma s-segwenti:-

Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili:

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

*“(2) L-effett ta’ din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-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 titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.*

Artikolu 1359:

*“Jekk b’wegħda ta’ bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista’ terġa’ lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi tiflef din il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort’oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra.”*

14. L-atturi qegħdin isostnu li l-ħlas li għamlu kien pagament akkont u mhux kappara. Fil-fatt jirreferu għal dik il-parti tal-konvenji fejn jingħad li l-ħlasijiet *“shall be considered payments made on account of the full price **and not by way of earnest**”.*

15. L-ewwel Qorti kkonsidrat li l-ħlas kien kapparra minkejja li fil-

klawsoli taż-żewġ konvenji ġie ddikjarat espressament li l-pagament ma kienx 'earnest'.

16. Fir-rigward ta' kapparra, hemm sentenzi li jagħtu fehmiet differenti. Fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2005 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Mangion v. Philip Farrugia** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili<sup>8</sup> qalet:-

*“Id-dekadenza mid-dritt li l-attur jieħu lura dak li ħallas javvera ruħu jekk hu mingħajr ġustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Iżda dana jippresupponi li l-konvenuti jibgħatlu ittra ufficjali, procedura li f' dan il-każ ma jirriżultax li saret b'riferenza għall-konvenju imsemmi. **Inoltre anke fil-każ ta' flus mogħtija kapparra – kieku kellha tapplika għall-ewwel somma imħallsa mill-attur – hi meħtieġa l-interpellazzjoni. Fil-fatt fis-sentenza PA JSP Hutchinson vs P Cortis 5/2/1992 il-Qorti ddeċidiet li l-parti li tesigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi neċessarji biex jipprovokaw it-telfien tal-kapparra, u cioe` l-inadempjenza tal-parti l-oħra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibbiltà tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq għall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan. Dan ir-rifjut jista' jiġi biss pruvat definittivament bin-nuqqas tagħha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun ġiet debitament interpellata ufficjalment skont il-każ, biex tagħmel dan”.***

17. Tal-istess fehma kienet l-istess Qorti fil-kawża **Avukat Mark Refalo nomine v. George Borg et** tal-10 ta' Mejju, 2011, fis-sens li fejn il-pagament hu kapparra xorta hu meħtieġ li ssir l-interpellazzjoni qabel jiskadi l-konvenju (ara paragrafu 19 ta' dik is-sentenza). Il-qorti ziedet li pero` ma kienx meħtieġ li l-parti tiftaħ kawża sabiex titwettaq il-wegħda tal-parti l-oħra li bl-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili għandha l-jedd ma tersaqx għall-kuntratt billi tiflew il-kapparra.

---

<sup>8</sup> Ċitazzjoni Nru: 2160/2000, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Mhux appellata).



18. Pero` fis-sentenza **Chain Services Limited v. Leo Micallef et tas-** 27 ta' Jannar 2017 din il-Qorti qalet li l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili m'hijiex meħtieġa sabiex tintilef kapparra. Il-Qorti kompliet:

*“21. Id-deċiżjoni fis-sentenza ta' Gloria Pont imsemmija fir-rikors tal-appell hija msejsa fuq premessa ħażina illi fissritha hekk:*

*“Biex parti fuq konvenju jzomm id-depożitu li tħallas fuq l-istess konvenju, irid iżomm fis-seħħ l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi jiġi bla effett, u dak li jkun am jistax aktar jinvola l-konvenju biex iżomm għalih il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju”.*

*“22. Rajna iżda illi l-“effett” tal-konvenju huwa l-wegħda ta' xiri, u (f'każ bħal dak tal-lum) dak l-“effett” jista' jitħassar bir-rieda unilaterali tal-parti li tkun tat il-kapparra. Huwa konsegwenza tal-fatt illi l-wegħda ta' xiri “tispicċa” għax il-parti li tkun ħallset il-kappara hekk tkun għażlet – li tintilef il-kapparra. **Għalhekk la hemm ħtieġa li l-parti l-oħra “iżzomm fis-seħħ l-istess konvenju”** u wisq anqas li tagħmel kawża biex iġġiegħel lill-parti l-oħra “twettaq il-wegħda” meta dik il-wegħda tkun għażlet li tinħall minnha”.*

19. Min-naħa l-oħra fil-każ ta' pagament akkont tal-prezz, sabiex xi parti ġġiegħel lill-oħra tersaq għall-kuntratt hemm bżonn li l-bejjiegħ ma jħallix li jiskadi l-konvenju u għalhekk trid issir il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

20. Il-kawża **Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et** tat-13 ta' Marzu 2018, kienet titratta dwar klawsola f'konvenju li tgħid li l-pagament sar bħala akkont tal-prezz u li f'każ li x-xerrej ma jersaqx id-depożitu jitlef id-depożitu. Il-Qorti kkonkludiet li l-ħlas ma kienx kapparra. Kompliet:-

*“..... in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale for a reason that is not valid at law, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was for a reason that is valid at law. Neither did the parties give each other the right to recede from the contract. Had parties made use of the word earnest, or had it resulted otherwise that earnest was being given, it would have been evident that the provisions of the law as outlined under Article 1359 of the Civil Code, would have been applicable, that is:*

*“1359. Where in any promise to sell, earnest has been given, each of the parties shall be at liberty to recede from the contract: the party giving the earnest forfeiting such earnest, and the party receiving the earnest returning double the amount thereof, saving any other usage in regard to the particular contract in respect of which earnest has been given”.*

*“However, once in the case under examination the parties did not make use of the word earnest, nor did they provide for the effects of earnest, then it is held that the parties are bound by the terms of the promise of sale agreement that they subscribed to.....*

*“This Court is of the view that, once the prospective purchaser fails to appear on the final contract of sale, the law imposes on the person who expects to retain the deposit paid as a form of penalty that he proceeds with a lawsuit within the timeframe established by law, so that his claim for damages (even if pre-liquidated by way of a penalty clause) is confirmed by means of a judgment in line with the provisions of Article 1357(2) of the Civil Code.*

*“Once the promise of sale was left to expire, the prospective vendor can no longer invoke the provisions of the promise of sale to retain the deposit”.*

21. Fil-każ in eżami, fil-konvenji tal-maisonette u garaxx, ġie ddikjarat li l-ħlas li sar mill-atturi kien akkont tal-prezz u mhux ‘earnest’, cioè` kapparra. B’hekk il-partijiet espressament eskludew il-kapparra. Ġialadarba l-ħlasijiet kienu akkont tal-prezz, il-vendituri kellhom jedd li jġiegħlu lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-Qorti tkompli ssaħħaħ din il-fehma bil-kliem fl-istess klawsola li għalkemm ix-xerrej jitlef id-depożitu f’każ li ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida, dan

ikun “***without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers***”.

22. Mill-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) hu evidenti li meta x-xerrej iħallas kappara, l-għażla jixtrix hi tiegħu biss u l-bejjiegħ ma jistax iġiegħlu jixtri. Għalhekk ix-xerrej m'għandux għalfejn jagħti raġuni sabiex jiġġustifika għalfejn ma jridx jixtri l-fond. Pero` f'dan il-każ fil-konvenji l-bejjiegħ għażel li jżomm il-jedd li jenforza l-bejgħ. Għalhekk dan ma kienx każ ta' *locus poenitentiae* fejn ix-xerrejja setgħu unilateralmment jaħarbu mill-obbligu li jixtru, bl-uniku konsegwenza tkun li jitilfu l-kapparra. L-għażla x'jiġri kienet biss tal-bejjiegħ. Għaldaqstant, l-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax.

23. Il-fatt li l-konvenuti ma sejħux lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali, ifisser li tilfu l-jedd li jżommu d-depożitu? Għal din il-Qorti t-tweġiba hi le. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) għandha ssir fejn il-bejjiegħ jew ix-xerrej irid jenforza l-bejgħ. Jekk il-venditur ma jsegwix il-proċedura billi l-ewwel jippreżenta ittra uffiċjali u b'hekk jestendi l-effetti tal-konvenju, il-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-bejjiegħ ma jkunx jista' jenforza iktar il-bejgħ.

24. Fil-każ in eżami hu evidenti li meta l-atturi rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri sad-data li fiha kellu jsir, il-vendituri għażlu li ma

jenforzawx il-bejgħ iżda jżommu l-flus li kienu irċevew. Flus li f'dak l-istadju ma baqgħux akkont tal-prezz tal-immobbli iżda l-penali miftiehma f'każ li x-xerrej ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida (ara sentenza ta' din il-Qorti, **Vella v. Abela** tal-14 ta' Jannar, 2002).

25. Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li kienu l-atturi li ma riedux jixtru, minħabba li jsostnu li l-vendituri kienu għadhom m'onorawx kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenuti kienu lesti li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ sad-data li kien jorbot il-konvenju, u ma riedux li l-konvenju jerġa' jiġġedded għal wara l-5 ta' Novembru, 2009.

26. Għaladarba l-ħtieġa tal-ittra uffiċjali kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili hi meħtieġa fejn parti tkun trid li l-bejgħ jew xiri jsir, cioè` li gġiegħel lill-parti l-oħra li tbiegħ jew tixtri skont il-każ, u f'dan il-każ il-konvenuti għażlu li minflok iżommu l-ħlas li irċevew bħala penali talli x-xerrejja irrifjutaw li jixtru sad-data miftiehma (5 ta' Novembru, 2009), il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma kellhomx għalfejn jinterpellaw lill-atturi sabiex jagħmlu l-bejgħ skont l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

27. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn il-konvenuti kellhom joqgħodu jinterpellaw lill-atturi b'ittra uffiċjali sabiex ikollhom il-jedd għad-depożitu li tħallas.

28. Għal dak li jikkonċerna jekk kienx hemm raġuni valida għall-atturi sabiex jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ, fir-rikors ġuramentat l-atturi ppremettew li l-konvenuti, “.... *qatt ma onoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom fis-sens li **I-duplex maisonette qatt ma kienet lesta ai termini tal-kondizzjonijiet miftehma u pattwiti bejn il-partijiet***”.

29. Fl-affidavit l-attur xehed li huma ħallsu (fol. 47):

*“... akkont tal-prezz tal-maisonette is-somma ta' €17740 u akkont tal-prezz tal-garage is-somma ta' €1,400. Inoltre, wara li iffirmajna il-konvenji, ħallasna ukoll somom oħra ta' flus biex b'hekk, **bħala parti mill-prezz globali, ħallasna b'kollox is-somma ta' €26,893**”.*

30. L-atturi ppreżentaw dokument (fol. 151) li fih iddikjaraw ix-xogħlijiet li kienu għadhom ma tlestewx fl-appartament fid-data li fiha kellhu jiġi pubblikat il-kuntratt. Dawn huma: “*main door, spiral staircase, railings (balcony), gate & railings; shaft of terrace; bathroom & fittings; plugs; skirting; internal doors; water tank; connections for gyser w/r*”.

31. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-ilmenti tal-atturi ma kinux raġunijiet validi sabiex ma jkunux pubblikati l-kuntratti ta' bejgħ, għaliex minn dak li xehed il-perit Azzopardi kienet sodisfatta li x-xogħol kien lest qrib il-5 ta' Novembru 2009 jew f'dik id-data.

32. Pero` l-konvenuti stess ikkonfermaw li l-bibien kienu għadhom ma twaħħlux. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti stess iddikjaraw

li l-bibien kellhom jaslu minn barra f'Jannar, 2010 (ara paragrafu 15). Għalkemm il-bibien ma jissemmewx fil-kuntratt ta' appalt li iffirmaw il-partijiet dakinhar tal-konvenju, mill-provi hu evidenti li dawn kellhom isiru mill-bejjiegħ. Alan Dimech, rappreżentant ta' Dimech Enterprises Ltd li mingħandha l-konvenuta ordnat il-bibien, ikkonferma li l-ħlas għax-xiri tal-bibien kellu jsir mill-konvenuti. Għalhekk il-Qorti qiegħda tifhem li l-bibien kienu parti mill-kuntratt ta' appalt.

33. F'dan ir-rigward hi wkoll rilevanti *email* datata 2 ta' Diċembru, 2019 fejn Alan Dimech ta' Dimech Enterprises Ltd ikkonferma li l-bibien kellhom jaslu f'Jannar, 2010. Pero` dawk il-bibien kienu differenti minn dawk li kienu oriġinarjament ordnati mill-konvenut, u dan għaliex hekk xtaqu l-atturi. Il-konvenuti jidher li aċċettaw minkejja li kien hemm diskrepanza mhux kbira fil-prezz. Għalhekk ma kienx possibbli li fid-19 ta' Novembru 2009 fil-fond kien hemm il-bibien li ordnaw l-atturi. Pero` dak ma kienx tort tal-konvenuti iżda ġara minħabba l-fatt li l-atturi riedu u ordnaw bibien differenti. Kienu għalhekk il-konvenuti li kellhom ifittxu rimedju temporanju sakemm issir il-konsenja tal-bibien li ordnaw huma.

34. Il-perit Chris Azzopardi għamel rapport datat 19 ta' Novembru, 2009 li jaqra:

*“After an inspection to the duplex apartment at 3a, Garden residence Nutar Zarb Street in Attard I can certify that this apartment together with its relevant garage Number 4 is finished and fully habitable. In the apartment these finishes include water, electricity, drainage*

*connections and installations, tiling, plastering, painting and all the installations of apertures. The garage is finished with concrete flooring and a sheet metal door”.*

35. Dwar xogħlijiet ġewwa l-fond, l-ewwel Qorti semgħet ix-xhieda *viva voce* u kkonkludiet li x-xogħlijiet kienu lesti qrib il-5 ta' Novembru, 2009 jew id-data meta kellu jagħlaq il-konvenju. Dwar l-apprezzament tal-provi fir-rigward, fir-rikors ġuramentat ma ntqal xejn li jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li l-ewwel Qorti kienet żbaljata fil-konkluzjoni li għamlet.

36. Fl-istess kuntratt ta' appalt jingħad:

*“2. Purchaser has to apply and pay for the supply of water and electrical meters”.*

37. L-attur qal li sad-data li fiha kellu jsir il-bejgħ, lanqas kien għad għandhom servizz ta' dawl u ilma. Pero` dan ma ssemmiex fl-affidavit u lanqas fil-lista li pprezentaw l-atturi tal-affarijiet li kien għad fadal x'isiru fl-appartament.

38. Għal dak li jirrigwarda l-partijiet komuni, fl-ewwel lok il-Qorti tosserva kif l-ilment tal-atturi fir-rikors ġuramentat kien li *“d-duplex maisonette qatt ma kienet lesta ai termini tal-kondizzjonijiet miftehma u pattwiti bejn il-partijiet”*. Il-partijiet komuni ma ssemmewx. Fil-fatt lanqas ma ssemmew fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-atturi pprezentaw fl-ewwel Qorti.

39. Il-qorti żżid li fil-konvenju ma kienx hemm klawsola li l-partijiet komuni kellhom jitlestew sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri. M'hemmx dubju li kellhom isiru, tant li fi klawsola 8 tal-konvenju jingħad:

*“8. The Vendors promise and undertake to continue with the uninterrupted and consistent completion of the Common Parts of the Complex, of the Block and of the Common Parts of the Garage Complex to a good standar of workmanship and in terms of local building custom”.*

40. Madankollu, ma kienx hemm data fissa biex jitlestew il-partijiet komuni. Fil-fatt f'klawsola 15 jingħad dwar il-partijiet komuni li, *“For the first year from date of completion the administrator shall be the vendors”.*

**Għal dawn ir-raġunijiet** tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti  
Prim Imhalled

Giannino Caruana Demajo  
Imhalled

Anthony Ellul  
Imhalled

Deputat Registratur  
rm