QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Dsatax (19) ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 267/2018 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Cordina (ID 111557M) u martu Pauline Cordina (ID 465660M)

Vs

Gorcin Co Limited (C 23711)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Marzu 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti daħlu f'konvenju mas-soċjeta' intimata datat tlettax (13) ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (2017), in atti Nutar Dr Jean Paul Farrugia, [hawn anness u mmarkat bħala Dok A] fejn is-soċjeta' intimata obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti:*

        The apartment which will be internally numbered five (5) which apartment will have an internal superficial area of circa forty-five square metres (45m2) to be situated at fifth floor level (being the sixth level of building from street level), excluding the overlying space, forming part of the block without official number, to be

named " Camelia Suites", which will be constructed in lieu of the terraced house named "Cornelia", which had an official number sixty (60) having a facade onto Triq San Luqa, Buġibba, limits of Saint Paul's Bay, which property is freehold, versu l-prezz komplessiv ta' mitt elf u wieħed (elf) u ħames mitt Ewro [€101,500.00] u soġġett għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fil-fuq imsemmi att.

2. *Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.*

3. *Illi meta r-rikorrenti ġew biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ, sabu li s-soċjeta' intimata ma kenitx pronta li tagħti eżekuzzjoni għal dak li wegħdet u tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi l-fondi in kwistjoni kif pattwit u skond il-kondizzjonijiet pattwiti;*

4. *Illi r-rikorrenti huma interessati li dan il-kuntratt isir u li s-soċjeta' intimata tiġi kkundannata tagħti eżekuzzjoni għall-konvenju fuq premess.*

5. *Illi għaldaqstant ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata permezz ta' ittra uffiċjali [kopji hawn annessa u mmarkata bħala Dok B] sabiex taddivjeni għall-kuntratt definittiv skond it-termini u garanziji pattwiti iżda inutilment;*

6. *Illi bħala konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti batew u għadhom qed ibatu danni;*

Għaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgħ tal-propjeta' mertu tal-konvenju bejn il-partiijiet in atti Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat tlettax (13) ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (2017) fit-termini, u bil-pattijiet, kundizzjonijiet u garanziji tal-konvenji fuq premess;*

2. *Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att opportun u kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq dak l-att u tiffissa data, lok u ħin għal tali pubblikazzjoni;*

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

3. *Tiddikjara lis-soċjeta' intimata responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti;*

4. *Tillikwida anke okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti;*

5. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;*

6. *Tikkunanna lis-soċjeta' intimata tħallas l-ispejjeż tal-preżenti kawża.*

Bl-ispejjeż, inklużi iżda mhux biss dawk ta' l-ittra uffiċjali numru 672/18 u bl-imgħaxijiet kontra is-soċjeta' intimata li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

2. Rat illi fit-18 ta' April 2018, is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi s-soċjeta' rispondenti qatt ma rrifjutat li tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment u għadha sal-lum disposta illi tbiegħ, tassenja u titrasferixxi l-appartament in kwistjoni lir-rikorrenti konjuġi Cordina bl-istess prezz u taħt l-istess kundizzjonijiet sostantivi miftiehma fil-konvenju.*

   2. *Illi r-rikorrenti jafu ben tajjeb li meta huma ffirmaw il-konvenju datat 13 ta' Frar, 2017 il-blokk ta' bini li minnu l-appartament mertu tal-imsemmi konvenju jifforma parti kien għadu fi stadju ta' kostruzzjoni u l-appartament in kwistjoni ma kienx lest u kompletat fid-data ta' egħluq tal-konvenju minħabba raġunijiet illi mhumiex imputabbli lis-soċjeta' rispondenti, u dan kif se jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, iżda s-soċjeta' rispondenti kienet disposta li testendi l-imsemmi konvenju bl-istess prezz u taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet b'terminu raġjonevoli sabiex l-appartament u l-blokk jilħqu jiġu kompletati, iżda r-rikorrenti konjuġi Cordina rrifjutaw li jagħmlu dan u minflok irrikorrew inutilment għal dawn il-proċeduri.*

   3. *Illi t-talba tar-rikorrenti konjuġi Cordina sabiex is-soċjeta' rispondenti tiġi kkundannata għall-ħlas tad-danni hija insostenibbli kemm għaliex il-bejgħ għadu jista' jsir u kif ukoll peress illi effettivament u f'termini reali r-rikorrenti ma sofrew ebda danni.*

   4. *Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.*

Provi

3. Rat il-kopja tal-konvenju, datat 13 ta' Frar 2017, fejn is-soċjeta' intimata obbligat ruħha illi tbiegħ lir-rikorrenti sat-28 ta' Frar 2018, li minn naħa tagħhom obbligaw ruħhom illi jixtru, appartament Nru 5 fi block ta' flats li kien ser jinbena flok sit preżenti dak iż-żmien, ossija 60, Triq San Luqa, Buġibba, liema flat kellu jinbiegħ "*in a finished state as per attached list of specifications*".

4. Rat l-Ittra Uffiċjali datata 27 ta' Frar 2018, fejn r-rikorrenti interpellaw lis-soċjeta' intimata sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

5. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Cordina**, mogħtija fl-20 ta' Novembru 2018 w ir-ritratti minnu ppreżentati li juru l-istat tal-fond ftit jiem qabel ma xehed ir-rikorrent (fol 31 sa 52).

6. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-każ fit-23 ta' Ottubru 2019.

7. Semgħet ix-xhieda tan-Nutar **Jean Pierre Farrugia**, mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2019 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata, ossija kopja leġibbli tal-Konvenju, ġia eżebit fi stat illeġibbli mir-rikorrent. (fol 63 - 68).

8. Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Cordina mogħtija filġ11 ta' Diċembru 2019 w rat ir-ritratti meħuda mill-istess Cordina tal-fond in kwistjoni u meħuda fl-20 ta' Ottubru 2019 (fol 75 – 79), 23 ta' Novembru 2019 (fol 80 – 84) u 7 ta' Diċembru 2019 (fol 85 – 88) kif ukoll dokumentazzjoni dwar għamara minnu ordnati (fol 89 – 95) u dokumentazzjoni dwar kirjiet potenzjali minnu mitlufa (fol 96 sa 117).

9. Semgħet ix-xhieda ta' **George Grech**, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2019.

10. Rat l-affidavit tal-**Perit Ivan Anthony Bondin**, ippreżentat mir-rikorrent, flimkien ma' rapport tiegħu datat 23 ta' Novembru 2020 (fol 134-152).

11. Rat illi fit-23 ta' Novembru 2020 ir-rikorrenti ddikjaraw illi huma ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Semgħet ix-xhieda ta' George Grech, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, mogħtija fit-12 ta' Frar 2021, u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata (fol 171 sa 183).

13. Rat illi fl-20 ta' April 2021, George Grech għarraf lill-Qorti illi l-fond kien lest u seta' jsir il-bejgħ, u għalhekk il-kawża ġiet differita.

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Joseph Cordina mogħtija fis-16 ta' Ġunju 2021.

15. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' George Grech mogħtija fis-16 ta' Ġunju 2021.

16. Rat illi fis-16 ta’ Ġunju 2021, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

17. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrent konjuġi Cordina, fit-13 ta’ Frar 2017, daħlu f’konvenju mas-soċjeta’ Gorcin Co Limited, rappreżentanta minn George Grech, sabiex jakkwistaw il-flat 5, li kien ser jinbena fil-blokk ta’ appartamenti li kien ser jinbena flok 60, Triq San Luqa, Buġibba.

18. Jirriżulta illi l-flat kien qiegħed jinbiegħ “in a finished state”, kif aħjar deskritt fil-konvenju stess, fejn l-appartament kellu jkun lest bid-dawl u ilma, madum, bibien u toilet filwaqt illi l-partijiet komuni kellhom ikunu kollha lesti bil-Lift installat.

19. Jirriżulta illi l-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta’ Frar 2018.

20. Jirriżulta li, kif ammess mir-rappreżentant tas-soċjeta’ intimata, tali appartament kif ukoll il-partijiet komuni ma kinux lesti sat-28 ta’ Frar 2018, u kif jidher ivverbalizzat, il-fond kien fi stat lest kif obbligat ruħha s-soċjeta’ intimata, f’April tas-sena 2021.

21. Jirriżulta illi, ftit qabel ma skada l-konvenju, sar diskors bejn il-partijiet sabiex il-konvenju jiġi esitiż, iżda filwaqt li r-rikorrenti riedu jestendu l-konvenju sal-15 ta’ Ġunju 2018 (vide fol 171), is-soċjeta’ intimata riedet testendi l-konvenju sal-31 ta’ Diċembru 2018. (vide fol 172)

22. Jirriżulta illi ftehim għall-estenzjoni ma seħħx u għalhekk, fis-27 ta’ Frar 2018, ir-rikorrenti intavolaw Ittra Uffiċjali sabiex jinterpellaw lis-soċjeta intimata taddivjeni għall-kuntratt, kif rikjest mill-Liġi.

23. Jirriżulta illi, sussegwentement, ladarba l-kuntratt finali ma seħħx w il-konvenju lanqas ġie estiż, fit-23 ta’ Marzu 2018 ġew intavolati l-proċeduri odjerni.

24. Jirriżulta illi, fil-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti għamlu żewġ talbiet distinti:

    a. Tikkundanna lis-soċjeta’ rikorrenti tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt,

    JEW

    b. **<u>F’każ illi l-pubblikazzjoni ma tistax tiġi ordnata</u>**, tikkundanna lis-soċjeta’ intimata tħallas danni sofferti mir-rikorrenti.

25. Jirriżulta bl-aktar mod ċar, illi mid-diċitura tar-rikors promotur, it-tieni talba hija suġġetta għall-kundizzjoni illi “l-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli”.

Ikkunsidrat

26. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti jridu illi l-kuntratt finali jseħħ, tant illi Joseph Cordina, fix-xhieda tiegħu mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2019, mistoqsi jekk iridx jixtri l-post, jgħid "*Ija u żgur. Ma rridx inċedih*" (fol 73). Huwa jerġa' jirrafferma dan fix-xhieda tas-16 ta' Ġunju 2021, fejn jerġa' jgħid "*u żgur li għadni rrid nixtri*", filwaqt illi jżid jgħid li dina ma kinetx il-posizzjoni tas-soċjeta' intimata, fejn skond ir-rikorrent "*l-aħħar li rċevejt qalli ... jekk ma ċċedix kollox ma nagħmlux il-kuntratt.*" (fol 187).

27. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, George Grech, li ammetta mal-Qorti illi minħabba f'xogħol ħażin li sar mill-bennej, parti mill-bini kellu jerġa' jinħatt u jinbena mill-ġdid u għalhekk ma tlestiex fil-ħin stipulat, saħaq illi huwa jixtieq li jsir il-kuntratt wkoll, u dana jgħidha fix-xhieda tiegħu tal-11 ta' Diċembru 2019 fejn jistqarr illi "*jiena lest li niffirma l-kuntratt bl-istess kundizzjonijet u pattijiet*". (fol 124) Dina l-posizzjoni reġa' tenniha fit-12 ta' Marzu 2021 fejn, mistoqsi jekk kienx lest jagħmel il-kuntratt sa' l-aħħar ta' Marzu 2011, ikkonferma "*U żgur. Mela!*" (fol 170). Dina l-posizzjoni reġgħet ġiet ikkonfermata mill-istess Grech fis-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021.

28. Jirriżulta illi, mix-xhieda tar-rikorrenti Joseph Cordina, huwa jistqarr li huwa ma riedx li joħroġ flus mill-but, u dana fis-sens illi huwa kien qiegħed jippretendi illi bil-proċeduri odjerni, apparti l-ordni biex isir il-kuntratt finali, jitħallas "*l-ispejjeż tal-kawża u jekk jista' jkun, imqar xi ħaġa milli tlift*" (fol 187).

29. Il-Qorti tirrileva illi t-talba għad-danni, kif redatta, fir-rikors promotur, hija suġġetta għall-kundizzjoni li dawna japplikaw BISS f'każ illi l-ewwel u tieni talbiet tiegħu, ossija li l-kuntratt finali jiġi ordnat, ma jkunux jistgħu jintlaqgħu.

30. Il-Qorti tirrileva wkoll illi jidher ċar, mill-provi kollha hawn fuq prodotti w mid-dikjarazzjonijiet kif hawn fuq deskritti u dikjarati varji drabi, illi s-soċjeta' intimata hija intenzjonata illi tagħmel il-kuntratt finali u r-rikorrenti huma disposti illi jersqu għall-kuntratt finali.

31. Il-Qorti tirrileva, għalhekk, illi t-talbiet għad-danni kif redatti fit-tielet, raba' u ħames talba ma jistgħux jiġu kkunsidrati minn dina l-Qorti, stante illi jidher ċar lil-ewwel u tieni talba ser jiġu akkolti.

32. Il-Qorti tirrileva wkoll illi, għal dak illi jirrigwarda kap tal-ispejjeż, huwa ċar illi l-kuntratt finali ma seħħx tort tas-soċjeta intimata w ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom bil-proċeduri odjerni, u għalhekk tali spejjeż għandhom ikunu kollha a kariku tas-soċjeta intimata.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u semgħet ix-xhieda, tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata, filwaqt illi:

Tiċħad l-ewwel, it-tieni u raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad it-tielet, raba' u ħames talba tar-rikorrenti, għar-raġunijiet fuq spjegati, filwaqt illi:

Tilqa' l-ewwel u tieni talba tar-rikorrenti u għalhekk:

Tordna lis-soċjeta' konvenuta Gorcin Co Limited tersaq għall-att finali għall-bejgħ tal-appartament Numru 5 fil-blokk ta' bini li ttella' flok il-fond 'Camelia', 60, Triq San Luqa, Buġibba, wara konvenju datat 13 ta' Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia rigwardanti l-imsemmija proprjeta` kif hawn fuq deskritta, bl-istess kundizzjonijiet hemm stabbiliti.

Tinnomina lin-Nutar Robert John Muscat sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan.

Tordna illi l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jsir sa **mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza**, liema kuntratt għandu jsir ġewwa l-uffiċini tan-Nutar Robert John Muscat jew post ieħor illi jidhirlu opportun in-Nutar Robert John Muscat.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a kariku tas-soċjeta intimata.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur