



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **468/2021**

**EMAN BONAVIA (KI 13794M) U
KIMBERLEY DELCEPPO (KI 148295M)**

VS

**CHARTER PROPERTIES LTD (C 69311) U
LARA DEVELOPMENTS LTD (C 42868)**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 24 ta' Frar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba għal riżarċiment ta' danni allegatament sofferti mir-rikorrenti per kawża tal-allegata inadempjenza tas-soċjetajiet intimati sabiex jonoraw l-obbligi tagħhom kif pattwit f'konvenju u kuntratt t'appalt iffirmit mill-partijiet;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat sbatax (17) ta' Mejju 2021, **Eman Bonavia u Kimberley Delceppo** ippremettew:

- a. Illi fid-data tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019, ir-rikorrenti daħlu f'konvenju, inkwadrat fi Skrittura Privata, li saret quddiem in-Nutar Pubbliku Dr Nicolette Vella flimkien mad-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, u fl-istess data, ir-rikorrenti daħlu fi Skrittura Privata ta' appalt, li saret quddiem l-istess Nutar Pubbliku Dr Nicolette Vella flimkien mad-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868;
- b. Illi r-rikorrenti daħlu fil-konvenju in kwistjoni suriferit bħala kumpraturi, filwaqt li d-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, bħala l-kumpanija venditriċi tal-appartament bla numru uffiċjali, privatament enumerat erbgħa (4), li jinsab fit-tieni sular, sottostanti l-blokka ta' appartamenti 'Eden Residence', formanti parti minn kumpless ta' bini li għadu fi stat ta' kostruzzjoni fi Trtiq Anġlu Gatt, fil-Mosta;
- c. Illi ai termini tal-konvenju in kwistjoni suriferit, ir-rikorrenti ħallsu d-*"depożitu akkont tal-prezz (mhux kapparra)"*, ammontanti għal tmintax-il elf Ewro (€18,000), liema depożitu spiċċa għadda f'idejn id-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, stante l-fatt illi r-rikorrenti kienu ppreżentaw is-*sanction letter* lin-Nutar Vella. Il-kundizzjoni maqbula fil-konvenju odjern magħmul mir-rikorrenti u s-soċjeta' konvenuta dwar il-prezz tal-proprijeta' immobiljarja suindikata kienet li l-appartament jiswa mija u ħamsa u

ħamsin elf Ewro (€155,000) u l-garaxx jiswa ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000);

- d. Illi fil-konvenju in kwistjoni u suriferit, ir-rikorrenti u s-soċjeta' konvenuta qablu illi l-kuntratt finali kellu jsir sad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru tas-sena 2019, iżda l-imsemmi konvenju kien ġie mġedded sal-aħħar tax-xahar ta' Awwissu tas-sena 2020, liema durata skadiet u għalhekk il-partijiet sabu ruħhom fl-*istatus quo ante*, kif tistipula l-liġi nostrana, senjatament il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
- e. Illi minkejja diversi tentattivi da parti r-rikorrenti, Eman Bonavia u Kimberley Delceppo, sabiex jingħataw lura d-depożitu ammontanti għal tmintax-il elf Ewro (€18,000) mid-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, hekk kif il-konvenju de quo ma baqax iktar validu u effettiv, dawn ma swew għal xejn, u huma tħallew f'din is-sitwazzjoni ingusta, gravi u preġudikanti;
- f. Illi in linea mal-premessa preċedenti, id-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311 għamel żmien twil u konsiderevoli jikkonstata u jikkomunika mar-rikorrenti illi huwa kien ser jgħaddi lura lilhom id-depożitu ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000), iżda dan qatt ma għamlu u għalhekk irritjena u għadu qed jirritjeni dan id-depożitu qua kreditu appartenenti lir-rikorrenti b'mod illegali u abbużiv għall-aħħar;
- g. Illi r-rikorrenti daħlu fi skrittura privata ta' appalt li saret quddiem in-Nutar Pubbliku Dr Nicolette Vella, bħala sidien, flimkien mad-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868 bħala kuntrattur sabiex tagħmel ix-xogħlijiet maqbula skont l-arti u s-sengħa. Din l-iskrittura ta' appalt tirreferi għall-konvenju ffirmat bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' Charter Properties Ltd suriferit;

- h. Illi ai termini tal-iskrittura ta' appalt in kwestjoni u suriferita, ir-rikorrenti ħallsu s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala depożitu akkont tal-prezz miftiehem bejn il-partitjiet ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) inkluż it-taxxa fuq il-valur miżjud. Id-depożitu odjern ta' ħamest elef Ewro (€5,000) għadda għand il-kuntrattur, cioe il-kumpanija konvenuta Lara Developemtns Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868, ġialadarba nħarġet is-*sanction letter* fuq l-imsemmija rikorrenti;
- i. Illi fl-iskrittura in kwestjoni u suriferita, ir-rikorrenti u s-soċjeta' konvenuta qablu illi l-istess skrittura kienet valida sal-aħħar ta' Marzu tas-sena 2020 u kienet soġġetta għall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' bejgħ tal-proprjeta' indikata fil-konvenju suindikat u suriferit, magħmul fl-istess data, ossia t-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019 u *"f'każ illi l-imsemmi kuntratt ma jsirx għal kwalunkwe raġuni dina l-iskrittura għandha titqies bħala nulla u kwalunkwe depożitu mħallas mill-kumpraturi għandu jingħata lura u/jew jiġi rilaxxat favurihom."* Id-durata tal-iskrittura ta' appalt skadiet u allura din għandha titqies nulla u d-depożitu ta' ħamest elef Ewro (€5,000) għandu jirriverti lura għand ir-rikorrenti, skont kif ġie maqbul fl-iskrittura odjerna;
- j. Illi minkejja diversi tentattivi da parti r-rikorrenti, Eman Bonavia u Kimberley Delceppo, sabiex jingħataw lura d-depożitu ammontanti għal ħamest elef Ewro (€5,000) mid-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868, hekk kif l-iskrittura t'appalt ma baqgħetx valida u effettiva, dan ma sewa għal xejn, u r-rikorrenti stess tħallew anke hawn f'sitwazzjoni u pożizzjoni inġusta, gravi u preġudikanti;
- k. Illi in linea mal-premessa preċedenti, id-Direttur Jeffrey Attard li deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868 għamel żmien twil u konsiderevoli jikkonstata u jikkomunika mar-

rikorrenti illi huwa kien ser jgħaddi lura lilhom id-depożitu ta' ħamest elef Ewro (€5,000), iżda dan qatt ma għamlu u għalhekk irritjena dan id-depożitu qua kreditu illum b'mod illegali u abbużiv għall-aħħar;

- i. Illi stante li s-soċjetajiet konvenuti ossia Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311 u Lara Developments Ltd li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868 kisru l-obbligi kollha assunti minnhom fil-ftehim milġuq mar-rikorrenti, fil-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019, liema konvenju dehret fuqu bħala venditur il-kumpanija Charter Properties Ltd u fil-ftehim inkwadrat fl-Iskrittura ta' appalt datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019, liema skrittura dehret fuqha bħala kuntrattur il-kumpanija Lara Developments Ltd, it-tnejn magħmula quddiem in-Nutar Pubbliku Dr Nicolette Vella, ir-rikorrenti Eman Bonavia u Kimberley Delceppo sofrew bosta danni materjali minħabba l-aġir kundannabbli tas-soċjetajiet konvenuti kif suriferit u sueċċepit;
- m. Illi għar-raġunijiet kollha suesposti, ir-rikorrenti kellhom jagħmlu din il-kawża meta raw u indunaw illi d-Direttur ta' dan iż-żewġ kumpaniji hekk suriferiti kien qiegħed jidhaq bihom b'mod għal kollox abbużiv, illegali u ingust meta wieħed iqis illi huwa probabbilment kien qiegħed ukoll juża l-flus tagħhom f'affarijiet oħra illi ma għandhomx x'jaqsmu man-negozju speċifiku tagħhom;

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

- i. Tiddikjara u tikkonferma illi l-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019, iffirmit mir-rikorrenti u mis-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, skada ai finijiet u effetti kollha tal-liġi a ħtija esklussiva u imputabbli kompletament fuq is-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311 li falliet milli tonora kull obbligu assunt minnha versu r-rikorrenti dwar din il-vertenza naxxenti mill-konvenju;

- ii. Tiddikjara u tikkonferma illi per konsegwenza tal-ewwel talba, is-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, hija obbligata tirrifondi lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000) rappreżentanti depożitu mħallas akkont tal-prezz skont il-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2019;
- iii. Konsegwentement, tordna u tikkundanna li-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311, sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000) rappreżentanti depożitu mħallas akkont tal-prezz skont il-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019;
- iv. Konsegwentement tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti abbażi tal-ftehim fil-konvenju in kwistjoni datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019 li ġie miksur esklussivament a ħtija u b'nuqqas grossolan tas-soċjeta' Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311;
- v. Tordna u tikkundanna li-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru tar-reġistrazzjoni C-69311, sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva li ser tiġi likwidata rappreżentanti d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti abbażi tal-ftehim fil-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019 li ġie miksur esklussivament a ħtija u b'nuqqas grossolan tas-soċjeta' Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-69311;
- vi. Tiddikjara u tikkonferma illi l-iskrittura ta' appalt datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019, iffirmata mir-rikorrenti u mis-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868 skadiet ai finijiet u effetti kollha tal-liġi a ħtija esklussiva u imputabbli kompletament fuq is-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-42868 li falliet milli

tonora kull obbligu assunt minnha versu r-rikorrenti dwar il-vertenza naxxenti mill-konvenju;

- vii. Tiddikjara u tikkonferma illi per konsegwenza tas-sitt talba, is-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868, hija obbligata tirrifondi lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti depożitu mħallas akkont tas-somma maqbula skont l-iskrittura ta' appalt datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019;
- viii. Konsegwentement tordna u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd, li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868, sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti depożitu mħallas akkont tas-somma maqbula skont l-iskrittura ta' appalt datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019, b'effett immedjat;
- ix. Konsegwentement, tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti abbażi tal-ftehim fl-iskrittura ta' appalt in kwistjoni datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019 li ġiet miksurja esklussivament a ħtija u b'nuqqas grossolan tas-soċjeta' Lara Developments Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-42868;
- x. Tordna u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd, n-numru ta' reġistrazzjoni C-42868, sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva li ser tiġi likwidata rappreżentanti d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti abbażi tal-ftehim fl-iskrittura ta' appalt datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena 2019 li ġiet miksurja esklussivament a ħtija u b'nuqqas grossolan tas-soċjeta' Lara Developments Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni C-42868;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra ġudizzjarja numru 1682/2021 datata sebgħa u għoxrin (27) ta' April tas-sena 2021 u l-mandati ta' sekwestru kawtelatorju datati sebgħa u għoxrin (27) t'April tas-sena 2021, fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, bin-numru ta' reġistrazzjoni

C-69311 u saħansitra fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd li għandha n-numru ta' registrazzjoni C-42868, u bl-imġħax legali sal-effettiv pagament sħiħ kif mitlub kontra s-soċjetajiet konvenuti;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar Il-għoxrin (20) ta' Mejju 2021, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lir-rikorrenti sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar it-Tlieta, tmienja (8) ta' Ġunju 2021;
5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata dsatax (19) t'Ottubru 2021, l-intimati **Charter Properties Ltd** u **Lara Developments Ltd** eċċepew:
 - a. Illi preliminarjament u sabiex il-kawża ma titwalx għalxejn, is-soċjetajiet intimati jaqblu mal-paragrafi numerati wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), ħamsa (5), sitta (6), sebgħa (7), tmienja (8), u filwaqt li jiddikjaraw li huma ma jridux li jċaħħdu lill-atturi l-flus li l-istess atturi għaddew lis-soċjetajiet intimati, l-istess soċjetajiet intimati ma jaqblux mal-bqija tal-paragrafi u t-talbiet tal-atturi kif jinsabu fir-rikors ġuramentat tagħhom, u cioe l-paragrafi erbgħa (4), disgħa (9) u għaxra (10);
 - b. Illi daqshekk ieħor, kif kellu jispjega waqt il-produzzjoni tax-xhieeda tiegħu, anke a skop ta' determinazzjoni minn din il-Qorti tal-oneru tal-ispejjeż ta' din il-kawża fis-sentenza finali, id-direttur maniġerjali taż-żewġ soċjetajiet konvenuti jrid jispjega li sfortunatament għall-ewwel darba, minħabba ċirkostanzi straordinarji lil hinn mill-kontroll taż-żewġ soċjetajiet konvenuti, l-imsemmija żewġ soċjetajiet ma onerawx l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom mhux b'kapriċċ imma għaliex finanzjarjament jinsabu f'sitwazzjoni temporanja ta' illikwidita' mhux

prevista, li imma qed jistenna li fiż-żmien qarib is-soċjetajiet konvenuti jkun u jistgħu jhallsu lill-atturi l-flus li huma għaddew liż-żewġ soċjetajiet konvenuti;

c. Illi wkoll, jidher ċar li r-rikorrenti intavolaw din il-kawża odjerna sabiex jipprovaw jakkwistaw flus f'penali u danni, liema danni ma humiex dovuti u għal liema danni l-atturi jridu jgħibu l-provi fil-grad li trid il-liġi;

d. Illi intant, in linea ma' dak misqarr fil-paragrafi preċedenti, is-soċjetajiet konvenuti qed jistennaw varjazzjoni f'digriet għal Mandat t'Inibizzjoni fl-ismijiet *Marlene Aquilina vs Charter Properties Limited*, u jekk dan jiġi varjat, is-soċjeta' konvenuta Charter Properties Limited tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ u trasferiment ta' garaxx f'Hal Balzan, Malta, minn liema rikavat tkun f'pożizzjoni li tħallas lura l-flejjes dovuti li l-atturi hallsu f'konvenji; u għal dan il-għan is-soċjetajiet konvenuti ma għandhomx jiġu kkundannati għall-ispejjeż ta' din il-kawża, penali u danni minhabba li (a) tali kawża qatt ma missha għet ippreżentata għaladarba s-soċjetajiet konvenuti qatt ma ċaħdu li jirritornaw id-depożitu lura lill-atturi li verbalment kienu informati u assicurati b'dan u ma għaddewx ħafna xhur minn meta l-konvenji skadew; u (b) minhabba li fiċ-ċirkostanzi l-appartament għadu ma hux mibni u l-binja ma hix ser tinbena, l-appartament mertu ta' din il-kawża ma jistax jiġi trasferit lill-atturi;

e. Illi għaldaqstant, fil-waqt li s-soċjetajiet konvenuti jaqblu li għandhom jirrifondu lill-atturi l-ħlasijiet li huma hallsu f'depożiti fuq konvenju u ftehim għal appalt, daqshekk ieħor is-soċjetajiet intimati ma għandhomx jiġu assoġġettati għal xi forma ta' kundanna ta' danni jekk dawn ma jiġux attwalment u realment ippruvati a sodisfazzjoni ta' din il-Qorti;

6. Waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru 2021, is-soċjetajiet konvenuti ddikjaraw li kienu qed jaqblu mal-ewwel tmien talbiet fir-rikors ġuramentat tal-atturi, u li kienu qed jikkontestaw biss id-disa' u l-għaxar

talba f'dak li jirrigwarda danni. Il-Qorti għalhekk idderigiet lill-atturi sabeix iressqu provi limitatament rigward dawn iż-żewġ talbiet¹;

7. Permezz ta' nota ta' ammissjoni datata sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, **is-soċjetajiet konvenuti rreġistraw ammissjoni u ammettew għat-talbiet numru wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), sitta (6), sebgħa (7), u tmienja (8) elenkati fir-rikors ġuramentat, filwaqt illi ddikjaraw illi kienu qed jikkontestaw it-talbiet numru erbgħa (4), ħamsa (5), disgħa (9) u għaxra (10) elenkati fir-rikors ġuramentat**, u dan b'mod divers minn kif kien ġie mniżżel bi żvista fil-verbal tas-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021.

II-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat ta' **Eman Bonavia u Kimberley Delceppo** datat sbatax (17) ta' Mejju 2021, u d-dokumenti anness miegħu, cioe: (a) konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2019 (**Dok EB1** a fol 11 *et seq* tal-proċess) u (b) skrittura ta' appalt datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2019 (**Dok EB2** a fol 18 *et seq* tal-proċess);
9. Reġgħet rat ir-risposta tas-soċjetajiet konvenuti **Charter Properties Ltd u Lara Developments Ltd** datata dsatax (19) t'Ottubru 2021;
10. Reġgħet rat in-nota ta' ammissjoni tas-soċjetajiet konvenuti datata sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, illi permezz tagħha s-soċjetajiet konvenuti irreġistraw ammissjoni t-talbiet numru wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), sitta (6), sebgħa (7), u tmienja (8) elenkati fir-rikors ġuramentat, filwaqt illi ddikjaraw illi kienu qed jikkontestaw it-talbiet numru erbgħa (4), ħamsa (5), disgħa (9) u għaxra (10) elenkati fir-rikors ġuramentat²;
11. Rat l-affidavit ta' **Kimberley Delceppo** (a fol 48 tal-proċess);

¹ Vide verbal a fol 40 tal-proċess

² Vide nota a fol 44 *et seq* tal-proċess

12. Rat l-affidavit ta' **Eman Bonavia** (a fol 49 *et seq* tal-proċess), u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) estensjoni għall-konvenju datata l-ewwel (1) ta' Novembru 2019 (**Dok A1** a fol 54 tal-proċess); (b) ritratt tas-sit fil-preżent (**Dok A2** a fol 55 tal-proċess); (c) nota bl-appuntament iffissat min-Nutar Dr Nicolette Vella għall-kanċellament tal-konvenju li r-rikorrenti kellhom ma' Charter Properties Limited (**Dok A3** a fol 56 tal-proċess); (d) *sanction letter* maħruġa mill-Bank of Valletta plc f'isem ir-rikorrenti (**Dok A4** a fol 57 tal-proċess); (e) dokument maħruġ mill-Bank of Valletta plc illi juri li r-rikorrenti ħallsu l-ammont ta' €621 bħala *fee* tal-*loan* li applikaw għaliha (**Dok A5** a fol 68 tal-proċess); (f) dokument illi juri l-ispejjeż inkorsi mir-rikorrenti relatati mal-fatt illi r-rikorrenti spiċċaw ma ħadux il-*loan* (**Dok A6** a fol 69 tal-proċess); (g) irċevuta maħruġa min-Nutar Dr Nicolette Vella għax-xogħol li għamlet (**Dok A7** a fol 70-71 tal-proċess); (h) spejjeż tal-Perit Daniel Micallef u spejjeż tal-Awtorita' tal-Artitjiet (**Dok A8** a fol 72 *et seq* tal-proċess); (i) konvenju dwar proprjeta' oħra illi giet akkwistata mir-rikorrenti f'Saint Anthony Street (**Dok A9** a fol 76 *et seq* tal-proċess) u l-kuntratt finali relattiv (**Dok A10** a fol 83 *et seq* tal-proċess);
13. Rat l-affidavit ta' **Aidan Xuereb** esebit mir-rikorrenti, a fol 101-102 tal-proċess;
14. Rat illi, waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;
15. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Jeffrey Attard** prodott mis-soċjetajiet konvenuti waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Marzu 2022³;
16. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Jeffrey Attard** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2022⁴;
17. Rat in-nota ta' Jeffrey Attard għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetajiet konvenuti, illi permezz tagħha esebixxa: (a) kopja legali tal-ittra ufficjali bin-

³ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 104 *et seq* tal-proċess

⁴ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 111 *et seq* tal-proċess

numru 1682/2021 mibgħuta lill-atturi nhar is-27 t'April 2021 (**Dok A** a fol 119-120 tal-proċess); (b) kopja tal-konvenju tal-art tal-Mosta datat 17 ta' Settembru 2021 (**Dok B** a fol 121-122 tal-proċess); u (c) kopja tal-estensjoni tal-konvenju originali f'Dok B, liema konvenju kellu jiskadi fil-31 t'Ottubru 2022 (**Dok C** a fol 123 *et seq* tal-proċess);

18. Semgħet ix-xhieda ulterjuri *viva-voce* ta' **Jeffrey Attard** prodott mis-soċjetajiet konvenuti in eżami, u prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022⁵;

19. Rat illi, waqt is-seduta is-seudta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022, is-soċjetajiet konvenuti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022 (a fol 131 *et seq* tal-proċess);

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti datata wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023 (a fol 136 *et seq* tal-proċess);

22. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

24. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tinnota illi, **fid-dawl tan-nota t'ammissjoni preżentata mis-soċjetajiet intimati, it-talbiet enumerati wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), sitta (6), sebgħa (7) u tmienja (8) mhux qed jiġu kontestati. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' dawn it-talbiet kif elenkati fir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti;**

⁵ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 128 *et seq* tal-proċess

25. Din il-Qorti sejra għalhekk tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha għal dak illi jirrigwarda **r-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet** rikorrenti, u d-**disa' (9) u l-għaxar (10) talbiet** rikorrenti;

A. Dwar il-Konvenju ffirmat bejn ir-Rikorrenti u Charter Properties Limited

26. Ir-4 u l-5 talbiet rikorrenti jirrigwardaw pretensjoni għal danni da parti tar-rikorrenti fil-konfront ta' Charter Properties Limited, a bażi tal-ftehim fil-**konvenju** datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2019. Difatti, ir-4 talba hija għal-likwidazzjoni ta' danni, filwaqt illi l-5 talba hija għall-ħlas ta' danni hekk likwidati;

27. Din il-Qorti tibda billi tinnota illi l-konvenju oriġinarjament kellu validita' sad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2019⁶, iżda ġie konsegwentement estiż b'disa' xhur oħra, u cioe sal-aħħar t'Awwissu tas-sena 2020⁷;

28. L-ittra uffiċjali bin-numru 1682/2021 spedita mir-rikorrenti lis-soċjetajiet intimati ġiet preżentata fis-27 t'April 2021⁸. F'din l-ittra, ir-rikorrenti jirrikonoxxu ċar u tond illi, *"il-konvenju in kwistjoni ma għadux validu u għalhekk, kif tgħid il-liġi nostrana, il-partijiet jinsabu fl-istatus quo ante u dan wara li minkejja li kien skada t-terminu stipulat fil-konvenju odjern, il-mittenti kienu għażlu li jgeddu dan il-konvenju, liema estensjoni wkoll spiċċat skadiet proprju fl-aħħar ta' Awwissu tas-sena 2020"*;

29. Jiġi osservat illi ma ngabet l-ebda prova illi saret xi forma ta' interpellazzjoni da parti waħda mill-partijiet fil-konfront tal-parti l-oħra sabiex kwalunkwe parti tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali fit-termini ta' dak stipulat mill-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, u dan saħansitra lanqas fl-ittra uffiċjali bin-numru 1682/2021;

⁶ Vide **Dok EB1** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 11 et seq tal-proċess

⁷ Vide **Dok A1** anness mal-affidavit ta' Eman Bonavia, a fol 54 tal-proċess

⁸ Vide **Dok C** a fol 123 et seq tal-proċess

30. Din il-Qorti tirrileva illi ġurisprudenza tal-Qrati nostrana tikkontempla żewġ proċeduri f'każijiet simili għal dak odjern, u cioe każijiet fejn, wara illi jkun sar konvenju, il-venditur jonqos milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali:

- a. Fuq naħa waħda, hemm il-proċedura kontemplata mill-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, u cioe dik imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetajiet intimati. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **C & M Contractors Ltd et vs Attard Elasrag Co Limited**⁹, din il-Qorti kif diversement presjeduta abbracċjat dak illi kien ġie ritenut fi **Brownrigg vs Camilleri**¹⁰, kif citata b'approvazzjoni wkoll f'**Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et**¹¹, u cioe illi *"jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir"*;
- b. Fuq in-naħa l-oħra, kien hemm ukoll sensiela ta' deċiżjonijiet fejn ġie ritenut illi jekk il-pubblikazzjoni tal-att finali ma setgħetx issir minħabba xi forma ta' impossibilita', u cioe xi element illi rrenda l-pubblikazzjoni tal-att finali impossibbli, ikun inutili illi wieħed jirrikorri għall-proċedura kontemplata mill-Artikolu 1357(2), b'dana illi tkun tista' ssir talba bħal dik odjerna minkejja illi l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 1357(2) ma tkunx ġiet effettwata. Hekk, per eżempju, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Curmi and Partners Limited et vs MJS Limited**¹², din il-Qorti kif diversement presjeduta qalet:

Min-naħa l-oħra hemm ukoll ġurisprudenza fejn jingħad li fejn jirriżulta li l-bejgħ ma jistax isir, m'hemmx ħtieġa li tiġi segwita l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. F'dan is-sens huma l-kawżi S Cachia et vs N

⁹ Rik Ġur Nru 229/2012, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ (illum STE Prim Imħallef) M Chetcuti, 5 t'Ottubru 2016 (in ġudikat)

¹⁰ Qorti tal-Appell (Superjuri), 22 ta' Frar 1990

¹¹ Ċit Nru 719/1999, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Geoffrey Valenzia, 30 ta' Mejju 2001 (in ġudikat)

¹² Ċit Nru 1161/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ A Ellul, 28 ta' Novembru 2011 (in ġudikat)

Cutajar et (665/86) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju 2005 u **D Cutajar vs J Debono** deċiża mill-Qorti Ċivili fit-28 ta' Frar 2003. [...]

Jekk persuna tħalli wegħda ta' bejgħ tiskadi mingħajr ma tieħu azzjoni, il-partijiet isibu ruħhom fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-konvenju. F'dan il-kuntest l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-wegħda titlef l-effett kif igħaddi t-terminu pattwit bejn il-partijiet li fih kellu jsir il-bejgħ jew fit-terminu stabbilit mil-liġi, skond liema japplika għall-każ. Min iwiegħed għandu obbligu li jwettaq il-wegħda, u f'każ li l-bejgħ ma jistax isir, irid iħallas id-danni (Artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili). [...]

Fil-fehma tal-qorti, fejn bejgħ ma jistax isir m'hemmx utilita' li wiegħed jagħmel il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili. B'daqshekk ma għandux ifisser li l-parti leża titlef il-jedd li titlob rizarċiemnt tad-danni jekk il-bejgħ ma jistax isir. [...]

[...]

Il-qorti tqis li jkun iktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittra ufficjali u l-kawża kontemplati f'dak il-provvediment fiż-żmien li jissemma, l-effett tal-wegħda li jispiċċa hu li l-aċċettant ma jkunx jista' jgħiegħel lil dak li wiegħed li jwettaq il-wegħda. Tant hu hekk l-istess provvediment l-att għudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wiegħed "jagħmel il-bejgħ" u wara jiġi segwit b'rikors għuramentat "sabiex titwettaq il-wegħda" tal-bejgħ. F'dan il-provvediment m'hemm l-ebda referenza li trid issir xi sejha biex dak li wiegħed jagħmel tajjeb għad-danni f'każ li ma jonorax l-obbligu li jagħmel il-bejgħ.

31. Fil-każ odjern, din il-Qorti tinnota illi huwa fatt mhux kontestat illi s-soċjeta' Charter Properties Limited kienet konxja tal-fatt illi l-kuntratt finali ma setax isir. Difatti, ammettiet it-talbiet rikorrenti għar-rifużjoni tad-depożitu mħallas mir-rikorrenti fuq il-konvenju, b'dana illi għalhekk irrikonoxxiet illi tali rifużjoni hija effettivament dovuta. Skont ir-rikorrent, ix-xogħol fuq is-sit kien waqaf, u Jeffrey Attard kien qalilhom illi dan kien minħabba xi problema mas-Superintendent tal-*Cultural Heritage* dwar xi skavi li nstabu fuq il-post, iżda sa meta beda joqrob iż-żmien tal-iskadenza tal-konvenju, ix-xogħol tat-tqattiegħ tal-blat fuq il-post kien għadu wieqaf, u Jeffrey Attard kien qed jinsisti illi riedu jsiru xi testijiet fuq il-blat qabel jitkompla t-tqattiegħ tal-blat¹³. Ir-rikorrent **Eman Bonavia** isostni, *"in-Nutara kienet ċemplet lil Jeffrey Attard quddiemna u saħansitra xegħlet l-ispeaker biex nisimgħu u hija qaltlu li aħna ma ridniex nerġgħu ngeddu l-konvenju u biex nagħmlu appuntament. Hu stess taha ġurnata għall-appuntament biex jiġi kkanċellat il-konvenju u in-Nutara Dr Nicolette Vella fakkritu biex igib lura il-flus tad-depositu miegħu, dakinhar tal-appuntament. Hawn Jeffrey Attard, fil-konverżazzjoni man-Nutara, kien ammetta u żguraha li kien ser jobdi dak li kienet qaltlu in-Nutara."*¹⁴. Il-verżjoni tar-rikorrent ma ġiet fl-ebda ħin u bl-ebda mod kontestata mis-soċjetajiet intimati.

32. Ix-xhieda tar-rikorrent, u l-fatt illi ma ġietx kontestata, tagħti lil din il-Qorti x'tifhem illi, effettivament, Jeffrey Attard ma kienx qiegħed jinsisti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Li kieku kien qed jinsisti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kien mill-inqas jinforma lin-Nutar illi ma kienx lest illi jersaq għall-kanċellament tal-konvenju kif kien qed jiġi diskuss, iżda ma ngabet l-ebda prova da parti tas-soċjetajiet intimati illi dan kien il-każ. Din il-Qorti tasal għalhekk għal konkluzjoni waħda: illi meta ġie informat min-Nutar illi r-rikorrenti ma ridux jersqu għall-kuntratt finali, is-soċjetajiet intimati kienu diġa' qed ibatu minn problemi finanzjarji, b'dana illi l-proġett, f'dak l-istadju, ma setax jitkompla. Difatti, fix-xhieda tiegħu, imbagħad, **Jeffrey Attard**, in rappreżentanza tas-soċjetajiet konvenuti,

¹³ Vide affidavit ta' Eman Bonavia, a fol 50 tal-proċess

¹⁴ Ibid.

jgħid, *“Il-konvenju skada u jiena wegħedthom li ħa nagħtihom id-deposit lura, il-konvenju skada u jien kelli diversi komplikazzjonijiet magħhom biex nagħtihom id-deposit lura, ma wasaltx għax ma kellix finanzi biex nagħtihom lura, il-flus tagħhom intużaw fil-proġett li kienu huma xtraw fih.”*¹⁵ Is-soċjetajiet konvenuti lanqas kellhom biex jirrifondu lir-rikorrenti d-depożitu illi kien tħallas mir-rikorrenti, aħseb u ara kemm kellhom il-mezzi finanzjarji sabiex ikomplu l-proġett f’dak l-istadju;

33. Din il-Qorti tqis għalhekk illi mhux talli kien hemm l-impossibilita’ oġġettiva illi l-proġett jitkompla u illi l-partijiet jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, iżda talli tali impossibilita’ kienet saħansitra rikonoxxuta mid-Direttur tas-soċjetajiet intimati, b’dana illi kien ikun kollu għalxejn illi r-rikorrenti jinsistu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali għaladarba effettivament ma kellhom l-ebda garanzija illi l-proprjeta’ illi kienu ser jixtru kienet xi darba ser tinbena;

34. Konsegwentement, din il-Qorti tirrileva illi l-fatt illi r-rikorrenti ma segwewx il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2), u cioe ma pprezentawx ittra uffiċjali u, sussegwentement, kawża illi permezz tagħha jitolbu sabiex titwettaq il-wegħda tal-bejgħ, ma jfissirx illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom għal-likwidazzjoni u tħlas ta’ danni minnhom sofferti per konsegwenza tal-fatt illi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ma setgħetx issir;

35. Mill-affidavit tar-rikorrenti jirriżulta illi:

Jeffrey Attard għan-nom tal-kumpaniji tiegħu dejjem kien jammetti li għandu jagħtina l-flus tad-depożitu lura, pero huwa kien dejjem jivvinta storja wara l-oħra u saħansitra kien dejjem jgħaddina biż-żmien għaliex dejjem kien jagħtini gurnata biex niltaqqgħu iżda qatt ma jitfaċċa u ma jżommx ma’ kelmtu. Hawn aħna, dejjem imxejna bil-kelma t-tajba miegħu biex naslu fi ftehim, sa anke offretlu li jibda jgħaddili somom żgħar jekk iktar

¹⁵ Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu a fol 129 tal-proċess

*konvenjenti għalih, pero' Jeffrey Attard dejjem ma kienx iżomm kelmtu, u ma dak li kien jgħidilna, u ż-żmien dejjem baqa' għaddej.*¹⁶

36. Jiġi għal darb'ohra emfasizzat illi din ix-xhieda tar-rikorrent lanqas qiet kontestata jew mxejna, f'xi punt fil-proċeduri odjerni, mis-soċjetajiet intimati, b'dana illi l-Qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex għalhekk titwemmen;

37. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi t-talba għad-danni qed issir da parti tar-rikorrenti preċiżament għaliex l-intimat kien qiegħed iġib ruħu b'komportament illi kien jindika illi ma kienx sejjer jonora l-obbligu tiegħu illi jirrifondi d-depożitu m'hallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' Charter Properties Ltd, liema obbligu huwa baqa' jirrikonoxxi saħansitra anke fil-proċeduri odjerni. Tassew, ir-rikorrenti ma kienx ikollhom għalfejn jirrikorru għall-proċeduri odjerni, u ma kienu jagħmlu l-ebda talba għar-riżarciment tad-danni, li kieku s-soċjeta' Charter Properties Ltd onerat l-obbligu tagħha u raddet lura d-depożitu illi t'hallas mal-konvenju. Il-fatt illi kellha problemi finanzjarji ma jfissirx illi r-rikorrenti kellhom jithallew fil-limbu, jew illi ma kellhomx ir-rikorrenti d-dritt illi jfittxu għal dak illi huwa effettivament tagħhom sabiex ikollhom titolu eżekuttiv fuq l-ammont illi qiegħed jiġi minnhom pretiż. Din **il-Qorti għalhekk hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom dritt għar-riżarciment tad-danni minnhom sofferti per konsegwenza tal-inadempjenza ta' Charter Properties Ltd sabiex t'hallas lir-rikorrenti d-depożitu minnhom im'hallas akkont tal-prezz skont il-konvenju redatt bejn il-partijiet**;

B. Dwar il-Ftehim t'Appalt ffirmat bejn ir-Rikorrenti u Lara Developments Limited

38. Din il-Qorti tosserva illi dan il-ftehim t'appalt kien jirrigwarda xogħlijiet illi kellhom isiru mis-soċjeta' intimata Lara Developments Limited fil-propjeta'

¹⁶ Vide affidavit tar-rikorrent Eman Bonavia, a fol 51 tal-proċess

illi kellha tiġi trasferita lir-rikorrenti minn Charter Properties Limited “*fi stat ta’ ġebel u saqaf*”¹⁷;

39. Ġialadarba, kif ġie ampjament diskuss aktar ‘il fuq, il-kuntratt finali kien għadu ma ġiex publikat, u dan peress illi l-proprjeta’ kienet għadha ma nbniex, kien impossibbli għas-soċjeta’ Lara Developments Ltd illi tonera l-obbligu tagħha, liema obbligu, skont il-ftehim t’appalt, kien jikkonsisti, *inter alia*, f’xogħol ta’ tqegħid ta’ madum, mogħdija ta’ dawl u ilma, u *finishing* tal-fond illi kellu jiġi trasferit lir-rikorrenti mis-soċjeta’ Charter Properties Limited;

40. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti tqis illi, peress illi l-ftehim, fi kwalunkwe każ, ma setax jiġi onorat, u dan mhux per kawża ta’ xi ċirkostanza illi s-soċjeta’ Lara Developments Ltd kellha kontroll fuqha, is-soċjeta’ Lara Developments Ltd ma tistax tinsab responsabbli għal danni sofferti mir-rikorrenti, u dan peress illi l-obbligazzjonijiet illi daħlet għalihom l-istess soċjeta’ kienu effettivi biss sa mid-data illi l-proprjeta’ in kwestjoni kienet tkun inbniet u fi stat ta’ ġebel u saqaf;

41. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tichad** id-disa’ (9) u l-għaxar (10) talbiet rikorrenti.

C. Likwidazzjoni tad-Danni dovuti mis-soċjeta’ Charter Properties Limited

42. L-ammont illi qiegħed jiġi pretiż mir-rikorrenti huwa ta’ madwar **tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000)**, u cioe:

- a. **€621.00** rappreżentanti *Mortgages Processing Fees* illi huma dovuti minn min jissellef kemm jekk il-fondi jintużaw u kif ukoll jekk le (**Dok A4** a fol 58 tal-proċess);

¹⁷ Vide **Dok EB2** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 18 tal-proċess

- b. **€327.56** rappreżentanti spejjeż relatati mal-fatt illi ma ħadux il-*loan* kief kienu obbligaw ruħhom illi jagħmlu (**Dok A6** a fol 69 tal-proċess);
- c. **€348.10** rappreżentanti spejjeż tal-Perit Daniel Micallef u **€10** rappreżentanti spejjeż tal-Awtorita' tal-Artijiet (**Dok A8** a fol 72 *et seq* tal-proċess);
- d. **€257.63** rappreżentanti spejjeż Notarili (**Dok A7** a fol 70 *et seq* tal-proċess); u
- e. **€20,000** rappreżentanti telf illi għamlu r-rikorreni meta xtraw proprjeta' oħra, konsegwenza tal-fatt illi l-valur tal-proprjeta' għoliet pendent i-kwestjonijiet illi kellhom mas-soċjetajiet intimati;

43. Filwaqt illi din il-Qorti tikkonċedi illi huma dovuti lir-rikorreni l-ispejjeż minnhom inkorsi per kawża tal-inadempjenza tas-soċjeta' Charter Properties Ltd sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u, sussegwentement, sabiex tirrifondi d-depożitu dovut lir-rikorreni, u cioe l-ispejjeż indikati f'paragrafi (a) sa (d), din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi takkorda d-danni rappreżentanti telf soffert mir-rikorreni fl-ammont ta' €20,000. Il-proprjeta' illi eventwalment waslu sabiex jakkwistaw ir-rikorreni kienet għażla tagħhom, u d-deċiżjoni aħħarija sabiex jakkwistaw l-istess kienet tagħhom;

44. Ir-rikorreni ppreżentaw in atti affidavit ta' **Aidan Xuereb**, illi huwa aġent tal-proprjeta', sabiex jissostanzjaw il-pretensjoni tagħhom fl-ammont ta' €20,000. Fl-ewwel lok, iżda, din il-Qorti tinnota illi Aidan Xuereb jagħmel il-kalkoli tiegħu a bażi tal-prezz fuq il-kuntratt finali, u cioe f'Marzu 2021, meta effettivament ir-rikorreni ffirmaw il-konvenju – u għalhekk qablu ma' terzi dwar il-prezz tal-proprjeta' – f'Awwissu 2020, kif jirriżulta mill-affidavit tar-rikorreni Eman Bonavia stess. Fit-tieni lok, minn indaġini illi għamlet din il-Qorti stess fid-deliberazzjoni tagħha dwar il-kwestjoni odjerna, jirriżulta mill-*Property Report* maħruġ minn Djar Ltd u datat Frar 2021 illi, *"It has been observed that over 2020 a major proportion of listings have been maintained at the same prices. Of those which have changed in price,*

however, most (63%) have done so with a reduction in price (Figure 1.2). This is observed across all regions, except for Gozo. The current market situation seems to be leading more property owners to revise downwards (or not raise) their asking price.”¹⁸ Dan jirriżulta wkoll mill-Property Price Index maħruġ mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika għas-snin 2019 u 2020, minn fejn jirriżulta b’mod ċar illi l-bidla fil-prezzijiet tal-proprjeta’ fis-sena 2020 kienet waħda minima, u cioe ta’ madwar 2% biss¹⁹;

45. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra għalhekk tillikwida danni fl-ammont ta’ **elf, ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,554.29)**, liema danni, għar-raġunijiet spjegati aktar ‘il fuq, għandhom jithallsu mis-soċjeta’ Charter Properties Limited.

Decide

46. Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

- i. **Tilqa’** t-talbiet enumerati wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), sitta (6), sebgħa (7) u tmienja (8) fir-rikors ġuramentat, u dan in konsiderazzjoni tal-ammissjoni da parti tas-soċjetajiet intimati;
- ii. **Tilqa’** r-raba’ (4) u l-ħames (5) talbiet rikorrenti, b’dana illi tillikwida d-danni sofferit mir-rikorrenti a bażi tal-ftehim fil-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta’ Frar 2019 fl-ammont ta’ **elf, ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,554.29)**, u tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta Charter Properties Limited sabiex tħallas lir-rikorrenti l-istess somma kif hekk likwidata;
- iii. **Tiċċad** id-disa’ (9) u l-għaxar (10) talbiet rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

¹⁸ Sors: <https://cdn-others.timesofmalta.com/71db86cac0ec462a1f64723754656b13dc5041b9.pdf>

¹⁹ Sors: https://nso.gov.mt/en/News_Releases/Documents/2021/07/News2021_118.pdf

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż dawk tal-ittra ġudizzjarja numru 1682/2021 datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2021, u l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju datat sebgħa u għoxrin (27) t'April 2021, jiġihallu kwanti għal tliet kwarti (3/4) mis-soċjeta' konvenuta Charter Properties Ltd, u kwart (1/4) mis-soċjeta' konvenuta Lara Developments Ltd.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Registratur