



QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Hamis
Sitta (6) ta' Lulju 2023

Rikors Numru 355/2021 FDP

Fl-ismijiet

Cauchi Chris (K.I. 473693M)

Vs

**Charter Properties Limited (C69311)
Jeffrey Attard (K.I. 428673M)**

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

1. Illi l-kontendenti daħlu fi ftehim, cioè konvenju datat 9 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Laferla fejn s-soċjetá intimata obligat ruħha li titrasferixxi l-appartament internament market (recte: immarkat) numru wieħed (1), formanti parti mill-blokk bla numru uffiċjali li pero jismu 'Gojja Residence', fi Triq Anġlu Gatt, Mosta li jiffirma parti min kumpless akbar, u liema appartament jinsab fil-first floor level u cioè fit-tieni sular, li għadu fi stat ta' pre-kostruzzjoni fi Triq Anġlu Gatt, Mosta, Malta, liberu u frank, bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu liema kumpless ser jikkonsisti f'żewġ sulari garages/car spaces f'basement level, u żewġ blokka ta' bini, waħda konsistenti f'żewġ maisonettes fi groundfloor level, u blokka ta' sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u żewġ penthouses fil-fourth floor level, liema blokka ser tisemma 'Gojja Residence' u l-blokk ta' bini l-oħra konsistenti f'maisonette fi groundfloor level u blokka ta' sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u żewġ penthouses f'fourth floor level, liema blokka ser tisemma 'Eaden Residence Block B'. Inkluż fil-bejgħ u fil-prezz kien

hemm sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-blokk residenzjali u kif ukoll il-lock up garage li qiegħed f'basement level mhux uffiċjalment immarkat bin-numru erbatax (14) f'lower basement level, liema garaxx la darba jinbena sejjer jifforma parti mill-kumpless qabel imsemmi, aċċessibbli l-istess garaxx minn rampa komuni li ser tkun tagħti fuq l-imsemmija Triq Anglu Gatt, Mosta, Malta, liberu u frank, bid-drittijiet, ġiustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.

2. *Illi dan l-appartament u lock up garage kellhom jinbiegħu fi stat ta' ġebel u saqaf.*

3. *Illi l-konvenju kellu skadenza oriġinali sat-30 ta' Settembru 2020 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok A).*

4. *Illi fuq l-istess konvenju, l-attur ħallas depożitu li nżamm mis-soċjetá intimata.*

5. *Illi sussegwentement, permezz ta' estenzjoni datata 25 ta' Settembru 2020, ukoll fl-atti tan-nutar Dr. Michael Laferla, l-attur u s-soċjetá intimata estendew il-validitá tal-konvenju hawn fuq imsemmi sal-31 ta' Marzu 2021.*

6. *Illi in oltre ġie miftiehem li jekk il-propjetá ma tkunx mibnija fi stat shell u għalhekk l-kuntratt finali ta' bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-attur jkollu dritt li jew jitlob għar-rifużjoni tad-depożitu mhallas jew inkella jiġi mgedded il-konvenju awtomatikament għal-sitt xhur oħra sabiex ikun jista' jitlestax x-xogħolijiet ta' bini u għal-kull ġurnata li tghaddi mil-31 ta' Marzu 2020 il-venditur jeħel penali ta' ħamsin ewro (€50) għal kull ġurnata li tghaddi. (kopja annessa u mmarkata bħala Dok B).*

7. *Illi sussegwentement, permezz ta' skrittura privata datata 17 ta' Marzu 2021, l-kontendenti u issa anke l-intimat f'ismu personali u mhux biss in rappreżentanza tas-soċjetá intimata, l-istess intimat obbliga ruħu solidament mas-soċjetá intimata sabiex jirrifondi s-somma mhallsa bħala depożitu sa mhux aktar tard mit-23 ta' Marzu 2021.*

8. *Illi l-kontendenti qablu wkoll li jekk r-rifużjoni tad-depożitu ma jseħħx, l-attur kien ħa jzomm d-drittijiet kollha emanenti mill-konvenju u estensjoni hawn fuq imsemmija inkluż il-fakultá li jfittex kemm is-soċjetá intimata u l-intimat personalment. Ġie ukoll miftiehem li jekk id-depożitu ma jiġix rifuż sat-23 ta' Marzu 2021, l-attur żamm id-dritt li jfittex lill-intimati wkoll għal-penalitajiet emergenti mill-estensjoni. (kopja annessa u mmarkata bħala Dok Ċ).*

9. *Illi però, hekk kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ u trattazzjoni ta' din il-kawża, l-propjetá qatt ma nbniyet u għalhekk ma tistax tiġi trasferita.*

10. *Illi għalkemm interpellati permezz ta' ittra uffiċjali numru 1210/2021 sabiex l-intimati jgħaddu inter alia għar-rifużjoni tal-ammont imħallas u l-ħlas tal-penali relattivi, dawn baqgħu inadempjenti.*

11. *Illi l-attur jaf b' dawn il-fatti personalment.*

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabli Qorti jogħgobha:

i) tiddikjara u tiddeċiedi illi abbażi tal-konvenju datat 9 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Laferla, kif ukoll l-estensjoni datata 25 ta' Settembru 2020 u l-iskrittura privata datata 17 ta' Marzu 2021, l-intimati huma obbligati solidalment jirrifondu lura d-depożitu mħallas.

ii) tiddikjara u tiddeċiedi illi abbażi tal-konvenju datat 9 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Laferla, kif ukoll l-estensjoni datata 25 ta' Settembru 2020 u l-iskrittura privata datata 17 ta' Marzu 2021, l-intimati huma obbligati solidalment jħallsu penali lill-attur.

iii) Sussegwentement, tillikwida l-ammont dovut mill-intimati ai fini tal-ewwel u t-tieni talba.

iv) Tordna lill-intimati jħallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' ittra uffiċjali 1210/2021, bl-imgħax skond il-liġi u l-intimati in subizzjoni.

2. Rat li Jeffrey Attard u Charter Properties Limited, ġew debitament notifikati fit-23 ta' Frar 2022 u d-9 ta' Marzu 2022 rispettivament, u baqgħu ma dahhlu ebda risposta, u għalhekk huma kontumaċi.

Provi:

3. Rat li fl-20 ta' Mejju 2022 il-Qorti ddikjarat lill-intimati Jeffrey Attard u Charter Properties Limited bħala kontumaċi.
4. Rat l-affidavit ta' **Chris Cauchi** ppreżentat fid-29 ta' Novembru 2022 (fol 31).
5. Rat l-affidavit ta' **Joseph Cauchi** ppreżentat fil-15 ta' Novembru 2022 (fol 34).
6. Rat in-nota ta' Chris Cauchi ir-rikorrent, li permezz tagħha qed jippreżenta r-rapport tal-Perit Michael Falzon immarkat Dok MF1 (fol 36).
7. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Michael Falzon** mogħtija fis-7 ta' Marzu 2023 (fol 42).
8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Chris Cauchi tal- 25 ta' Mejju 2023 (fol 44).

Fatti tal-każ

9. Jirriżulta li fid-9 ta' Diċembru 2019, il-partijiet jiffirmaw konvenju fl-atti tan-Nutar Michael Laferla eżebit Dok A fol 5 tal-proċess. Dan il-konvenju sar b'referenza għall-appartament internament immarkat numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bla numru uffiċjali bl-isem 'Golja Residence' fi Triq Anglu Gatt Mosta.

Inkluż fil-bejgħ u fil-prezz, kien hemm sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-blokk residenzjali, u kif ukoll il-lock up garaxx li qiegħed basement level, mhux uffiċjalment immarkat bin-numru 14 f' lower basement level, liema garaxx la darba jinbena se jkun jiffirma parti mil-blokka imsemmija 'Gojja Residence' fl-istess garaxx aċċessibbli minn rampa komuni li ser tkun tagħti fuq l-imsemmija Triq Anġlu Gatt Mosta, liberu u frank bid-drittijiet, ġustijiet, u pertinenzi kollha tiegħu.

10. Jirriżulta li il-partijiet iffirraw estensjoni tal-imsemmi konvenju fil-25 ta' Settembru 2020 Dok B eżebit a fol 12 tal-proċess.
11. Jirriżulta li tħallas l-ammont ta' mitt elf Ewro (€100,000) bħala depożitu għal dan il-bejgħ, liema depożitu tħallas bħala depożitu akkont tal-prezz, u mhux kapparra, skont dak stipulat fl-istess konvenju.
12. Jirriżulta li fiż-żmien tal-konvenju, is-sit u l-blokka tal-appartament in kwistjoni kienu fi stat ta' kostruzzjoni, tant li fil-konvenju stess, ġie ndikat li l-appartament u l-garaxx inbiegħu fi stat ta' pre-kostruzzjoni.
13. Jirriżulta wkoll li sussegwentement, il-partijiet iffirraw ukoll skrittura privata datata 17 Marzu 2021 eżebita bħala Dok C fol 14, fejn ingħad li x-xogħlijiet ma setgħux jitlestew sad-data tal-validita tal-imsemmi konvenju.
14. Jirriżulta li r-rikorrent interpella lill-intimati b'ittra uffiċjali numru 1210/2021 sabiex iħallsu l-ammont imħallas bħala depożitu, u sabiex iħallsu l-penali, iżda l-intimati baqgħu inadempjenti.

Ikkunsidrat

15. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jitlob li abbażi tal-konvenju datat 9 ta' Diċembru 2019 kif ukoll l-estensjoni datata 25 ta' Settembru 2020, u l-iskrittura privata datata 17 Marzu 2021, l-intimati huma obbligati jirrifondu lura d-depożitu imħallas. Inoltrè, qed jiġi mitlub li abbażi tal-imsemmi konvenju u ta' l-imsemmija estensjoni, u skrittura privata, l-intimati huma obbligati solidalment iħallsu penali lir-rikorrent, b'hekk qed jintalab li jiġi likwidat l-ammont dovut mill-intimati bħala penali.
16. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Jeffrey Attard u s-soċjeta' Charter Properties Limited, għalkemm debitament notifikati, naqsu li jipprezentaw risposta għalhekk huma kontumaċi skont il-liġi. Għandu jingħad, li l-kontumaċja hija fiha nnifisha m'hijiex ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni. Hekk kif ritenut fil-ġurisprudenza:

*“Huwa paċifiku li l-kontumaċja mhijiex ammissjoni, u skond kif dejjem ritenut minn dawn il-qrati il-kontumaċi għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni, u l-Qorti għalhekk tidhol f'ċerta dettalji li thoss li huma meħtieġa biex tistabilixxi l-verità tal-fatti. (Ara f'dan is-sens **Ruth Apap vs Noel Apap** – Prim' Awla Qorti Ċivili deċiża fit-30 ta' Ġunju 1995, u **Emmanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-15 ta' Jannar 2014. Ara wkoll **Raymond Gauci pro et noe vs Christopher Galea** deċiża mill-Prim' Awla fis-26 ta' April 2001.”*

Konsiderazzjonijiet

17. Jirrizulta illi fil-każ odjern, ir-rikorrent qed jagħmel żewġ talbiet:
- qed jitlob lura kemm id-depożitu ta' mitt elf Ewro (€100,000) imħallas fuq il-konvenju mertu ta' dan il-każ;
 - qed jitlob il-ħlas tal-penali minħabba l-fatt li l-venditur baqa' ma onorax l-obbligi tiegħu, ossija li jibni l-appartament li kellu jinxtara mir-rikorrent.
18. Fil-fatt ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu isemmi, li huwa kellu kuntratt prinċipalment ma' Jeffrey Attard, u mhux mal-kumpanija Charter Property Limited. Huwa kkonferma li l-proprjeta imsemmija fil-konvenju qatt ma' nbriet bħalma kien miftiehem, għalhekk huwa qed isostni li għandu kull dritt jipproċedi kontra l-intimati peress li jsostni li, għalkemm il-venditur obbliga ruħu li jlesti l-binja u l-appartament *de quo*, fil-fatt jirrizulta x-xogħolijiet baqgħu ma bdewx, tant li lanqas għadu sar l-iskavar tas-sit biex jibda jsir il-bini.
19. Din il-verżjoni mogħtija fix-xhieda tar-rikorrent tinsab pjenament ikkonfermata fir-rapport tal-Perit Michael Falzon (fol 36), u mix-xhieda tiegħu stess, fejn gie kkonfermat li f'Ottubru 2022, huwa żar is-sit fejn kellhom jinbnew l-appartamenti mertu ta' dan il-każ u rrizulta li fis-sit kien inbeda xi xogħol ta' tindif ta' materjal iżda mbagħad is-sit kien abbandunat għal kollox kif jidher mir-ritratti annessi mal-istess rapport fol 37 *et sequitur*.
20. Referibbilment għad-depożitu ta' mitt elf Ewro (€100,000), ir-rikorrent jispjega fl-affidavit tiegħu, li dan id-depożitu tah personalment lill-venditur ossija lil Jeffrey Attard u mhux inżamm minn nutar.
21. Fil-każ odjern, fil-fehma ta' din il-Qorti, irid jingħata piż lil dak indikat fl-estensjoni tal-konvenju tal-25 ta' Settembru 2020, eżebet bħala Dok B fol 12 tal-proċess, fejn ingħad is-segwent:
- “Għaldaqstant bis-saħħa ta' din l-iskrittura privata, l-komparenti qegħdin jaqblu li jggeddu dan l-imsemmi konvenju bl-istess drittijiet u obbligi sa 31/03/2021.*
- Fil-każ li sal-31/03/2021, il-proprjetà ma tkunx mibnija fi stat shell u għalhekk il-kuntratt finali ta' bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-kompratur jkollu d-dritt li jew jitlob għar-rifużjoni tad-depożitu ġa imħallas ta' mitt elf Ewro (€ 100,000) jew inkella jiġi mgedded il-konvenju awtomatikament għal sitt (6) xhur oħra sabiex ikun jista' jitlesta x-xogħolijiet ta' bini u għal kull ġurnata li tgħaddi minn 31/03/2020, il-vendituri jehel penali ta' hamsin Ewro (€50) għal kull ġurnata li tgħaddi. Fil-każ li l-kompratur ikun irid li l-konvenju jggedded għal sitt (6) xhur oħra, hekk kif jinforma lin-nutar Dottor Michael Laferla, tali deċiżjoni li dan il-konvenju jiġi mgedded u dan peress illi l-venditur qed jagħti mil-lum stess il-kunsens tiegħu għal tali estensjoni.”*
22. Minn din is-silta fl-estensjoni tal-konvenju, joħroġ ċar li, f'każ li l-proprjetà ma tkunx għadha mibnija u l-kuntratt finali ma jkunx jista' jsir, il-kompratur ikollu dritt

jew jitlob lura d-depożitu mhallas minnu **jew** inkella li jerga' jgedded il-konvenju b'(6) sitt xhur soġġetta għar-rata ta' penali indikata hemmhekk. Dan ifisser, evidentement, illi jekk il-kumpratur jagħzel li jitlob lura rifużjoni tad-depożitu mhallas, dan ma jintitolahx ukoll fl-istess hin għat-talba ta' penali kif qed jagħmel fit-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, propju għaliex din is-silta su ċitata tistipula ċar li jew jitlob lura d-depożitu, jew inkella x-xelta l-oħra li tinkludi fiha l-penali.

23. Fis-sottomissjonijiet tiegħu r-rikorrent, sostna li huwa ampjament ċar li din il-kawża infetħet abbażi tal-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-intimati jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali dwar l-imsemmi immobbli, dan biss jekk ix-xogħolijiet ta' bini huma lesti kif mistenni skont il-konvenju in kwistjoni. Fin-nuqqas ta' dan, ġie sostnut, li l-intimati għandhom jersqu għar-rifużjoni tad-depożitu ta' €100,000 li diġà ġie imhallas mir-rikorrent kif ukoll kwalsiasi danni u penali.
24. Din il-Qorti tirribadixxi li hija ser timxi strettament mat-talbiet kif dedotti, fejn fit-talbiet m'hemmx talba għal danni, iżda hemm prinċipalment it-talba għar-rifużjoni tad-depożitu kif ukoll talba wkoll sabiex jiġihallu penali.

Ikkunsidrat

25. Kif diġà ġie ritenut aktar 'il fuq wara eżami akkurat tas-silta ċitata fl-estensjoni tal-konvenju, din il-Qorti hija tal-fehma li, fil-każ odjern, dak li huwa dovut lir-rikorrent huwa id-depożitu ta' mitt elf Ewro (€100,000) stante li l-venditur baqa' ma onorax l-obbligi tiegħu skond il-konvenju w is-sit li kellu jinbena, baqa' ma nbeniex, u xejn aktar.
26. F'dan il-kuntest, tajjeb li jiġu enunċjati il-prinċipji saljenti dwar l-effetti ta' wegħda ta' bejgħ, għaliex it-talbiet odjerni huma ibbażati fuq dan il-provvediment tal-liġi.
27. Jibda biex jingħad, li l-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16** jipprovdi hekk:

“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 tlett xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' isir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi z-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.”

28. L-effetti ta' din id-disposizzjoni tal-liġi ġew affermati fil-każ **Cissa Ltd. vs Madliena Village Ltd.** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 fejn ingħad, li l-effetti ta' din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza **Maria Bianchi et vs JMA Developments Ltd. et**, deċia fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2006:

“Jidher għalhekk li una volta li jiġi ppreentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar, sakemm jew l-aċċettant jagħel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi prezentata l-

azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwetaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju.”

29. F’każ li konvenju jiskadi mingħajr hadd mill-kontendenti ma jimplementa dan il-konvenju fit-termini tal-validita` tiegħu, u lanqas jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u l-obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. (Ara **A. Ciantar vs A. Vella** – LXX11 p.11. p828; **J. Cassar vs V. Farrugia** – LXXVII p11 p316).

30. Fil-każ fl-ismijiet **Del Negro vs Grech**, deċiża fl-10 ta’ Jannar 1994, inghad:

L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jippreskrivi li l-effett ta’ wegħda ta’ bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk.....kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaġx 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’ċitazzjoni sabiex titwettag il-wegħda ma tigix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”

31. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-seħħ hemm bżonn żewġ rekwiżiti, li jridu isiru, u jekk ma jsirux, il-konvenju jiskadi. Għaldaqstant, jekk il-formalitajiet rikjesti f’dan l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma jiġux osservati, l-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*, ta’ qabel il-konvenju.

32. Għandu jiġi puntwalizzat li l-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss sabiex jestendi l-konvenju għal perjodu ta’ xahar. Izda qabel ma jiskadi dan it-terminu, kif imgedded bl-ittra uffiċjali, trid tiġi pprezentata l-kawża. (Ara wkoll **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili deċiż fit-22 ta’ Frar 1990; **Rockap Development Ltd. vs Premier Leasing & Investments Co. Ltd.** deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fit-18 ta’ Novembru 2016; **Carmel Chircop et vs John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru 2001).

33. Għalhekk, isegwi, li permezz ta’ l-ittra uffiċjali numru 1210/2021, l-intimati ġew interpellati sabiex jirrifondu lura d-depożitu mħallas mir-rikorrent, izda dawn baqgħu inadempjenti u l-każ odjern ġie istitwit fl-20 ta’ April 2021.

34. Jirriżulta wkoll li l-konvenju in kwistjoni ġie ffirmat mill-partijiet meta is-sit fejn kellu jinbena l-appartament u l-garaxx li kien ser jinxtara mir-rikorrent, kien għadu sid ta’ pre-kostruzzjoni. Galadarba is-sit baqa’ kif kien u ma saret l-ebda binja, u l-appartament ma tlestiex kif imwiegħed fil-konvenju tad-9 ta’ Dicembru 2019, għalhekk il-kuntratt finali baqa’ ma jstax isir, bil-konsegwenza li r-rikorrent għandu d-dritt jirreklama lura id-depożitu mħallas minnu.

35. Huwa principju kardinali li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fede u jobligaw mhux biss, għal dak li jinghad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġgħib magħha l-obbligazzjoni, skont ix-xorta tagħha bl-ekwità, bl-użu, jew

bil-ligi, illi gie soffermat fis-sentenza **Ganni Cefalu et vs Paul Gauci nomine** deciza mill-Prim' Awla fid-19 Jannar 1996 LXXXII.ii.223 (Pacta sunt servanda).

36. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, u anke fid-dawl ta' dak indikat fl-iskrittura privata tas-17 ta' Marzu 2021, eżebita Dok C fol 14, din il-Qorti tqis li l-intimati għandhom jirrifondu lura d-depożitu ta' mitt elf Ewro (€100,000) imħallas mir-rikorrent fuq il-konvenju tad-9 ta' Diċembru 2019, mertu tal-vertenza odjerna.
37. Dwar il-kwistjoni tal-penalitajiet, filwaqt illi huwa minnu li fil-ftehim tas-17 ta' Marzu 2021, ir-rikorrenti kienu rriservaw id-dritt tagħhom li jitolbu għal hłas ta' penalitajiet f'każ li d-depożitu ma jigix rifuż lura sat-23 ta' Marzu 2021, fl-estenzjoni tal-konvenju tal-25 ta' Settembru, kien gie ċarament stipulat li r-rikorrent kellu żewġ għażliet fil-każ li fil-31 ta' Marzu 2021 ma jigix ffirmat il-kuntratt finali – jew jitlob għal rifużjoni tad-depożitu, jew igedded il-konvenju għal sitt xhur soġġett għal penali ta' €50 kuljum.
38. Jidher ċar li, fil-każ odjern, ir-rikorrent ma ġeddidx il-konvenju u qed jitlob ir-rifużjoni tal-flus hekk imħallsa – għalhekk, ċertament talba għal hłas ta' penali ma tistax tirnexxi.
39. Mill-banda l-oħra, jidher ċar illi l-intimati ma kinux in buona fede meta daħlu fil-konvenju originali mar-rikorrent fid-9 ta' Diċembru 2019 u sar il-hłas ta' €100,000 mir-rikorrent, u għalhekk ikun ġust u opportun illi l-imgħax ikun dovut minn dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju.
40. Għalhekk, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tilqa' l-ewwel, tielet u raba' talba filwaqt illi tirrespingi t-tieni talba tar-rikorrent.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha pprezentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrent;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċhad it-tieni talba tar-rikorrent għall-motivi fuq spjegati.

Tilqa' l-ewwel, tielet u raba' talba tar-rikorrent.

Tiddikjara li abbażi tal-konvenju datat 9 ta' Diċembru 2019, fl-atti tan-nutar Dottor Michael Laferla, kif ukoll l-estensjoni datata 25 ta' Settembru 2020, u l-iskrittura privata datata 17 ta' Marzu 2021, l-intimati huma obbligati solidament bejniethom jirrifondu lura d-depożitu ta' mitt elf Ewro (€100,000) imħallas mir-rikorrent.

Tillikwida l-ammont dovut mill-intimati in solidum bejniethom fl-ammont ta' mitt elf Euro (€100,000), u għalhekk:

Tikkundanna lill-intimati Charter Properties Limited u Jeffrey Attard in solidum bejniethom, biex iħallsu lil Chris Cauchi is-somma ta' mitt elf Euro (€100,000) bħala rifuzjoni tad-depositu imħallas mir-rikorrent.

Bl-ispejjeż komprizi dawn tal-ittra uffiċjali numru 1210/2021 ikunu a kariku tal-intimati in solidum bejniethom.

Bl-imghax mid-9 ta' Diċembru 2019 sad-data tal-ħlas effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Registratur