QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 181/2022 FDP

Fl-ismijiet

Albino Said (ID 19652M) u John Said (ID 2260M)

Vs

Charter Properties Limited (C 69311)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Marzu 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Fil-ħdax ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (11/12/2018) il-kontendenti daħlu fi ftehim, ossia konvenju, illi ġie redatt quddiem in-Nutar Dottor Nicolette Vella, fejn, l-imħarrka Charter Properties Limited intrabtet li tbiegħ lir-rikorrenti Said, is-segwenti proprjetà immobbli:*

        a. *L-appartament li għadu qed jinbena u li kien sejjer ikun internament immarkat bin-numru tlieta (3), fis-second floor level li jiġi l-ewwel wieħed f'tali sular min naħa tax-xellug meta tħares lejn il-blokka mit-triq, formanti parti minn blokka ta' appartamenti li jisimha 'Gojja Residence', formanti parti minn kumpless ta' bini bla numru li għadu fi stat ta' pre-kostruzzjoni fi Triq Anġlu Gatt, il-Mosta, liberu u frank bid-drittijiet, giustijiet, u l-pertinenzi kollha tiegħu, liema kumpless ser jikkonsisti f'żewġ sulari garages / car spaces f'basement level, u żewġ blokkok ta' bini, waħda konsistenti*

f'żewġ mezzanini fil-pjan terran, u blokka ta' sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u żewg penthouses fil-fourth floor level, liema blokka ser tissemma 'Gojja Residence' magħruf ukoll bħala Block 'A' u l-blokk ta' bini oħra konsistenti f'mezzanin fil-pjan terran u blokka ta' sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u żewġ penthouses f'fourth floor level, liema blokka ser tissemma 'Eden Residence' magħrufa ukoll bħala Block 'B'. Dan l-appartament kellu jinbiegħ fi stat ta' ġebel u saqaf u fil-preżent (ergo fil-mument ta' konvenju) dan kien għadu qed jinbena; u

b. *il-lock up garaxx li qiegħed fil-basement level mhux uffiċċjalment immarkat numru ħmistax (15) f'lower basement level minus two (-2), liema garaxx la darba jinbena sejjer jifforma parti mill-kumpless fuq imsemmi, aċċessibbli l-istess garaxx minn rampa kamuni li ser tkun tagħti fuq l-imsemmija Triq Anglu Gatt, il-Mosta, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Dan il-garaxx kien ser jinbiegħ fi stat ta' ġebel u saqaf u sa dak iż-żmien tal-konvenju kien għadu mhux mibni. Inkluż mal-bejgħ prospettiv u fil-prezz kien hemm ukoll is-sehem indiviż pro-rata tal-partijiet komuni kollha tal-kumpless tal-garaxxijiet, fosthom inkluż ukoll ir-rampa u d-drive in.*

Minn issa 'l quddiem magħrufa bħala 'Il-Proprjetà'.

Il-Proprjetà hawn fuq deskritta kellha tinbiegħ bħala libera minn kull ipoteki, privileġġi, charges, servitu', jew drittijiet personali jew reali favur terzi salv għas-servitujiet naxxenti mill-posizzjoni tagħha, u bħala libera minn kwalsiasi inkwilinat jew pussess minn terzi persuni (Dok. 'A').

2. *Din il-wegħda saret versu l-prezz ta' mija u sebgħin elf euro (EUR170,000) li minnhom mija ħamsa u erbgħin elf euro (EUR145,000) huma l-prezz tal-appartament (kif deskritt 'l fuq fil-premessa '1a.'), filwaqt li r-rimanenti ħamsa u għoxrin elf euro (EUR25,000) kien il-prezz tal-garaxx (kif deskritt 'il fuq fil-premessa '1b')*

3. *Mal-iffirmar tal-konvenju ir-rikorrenti Said ħallsu s-somma ta' sbatax-il elf euro (EUR17,000) bħala depositu akkont tal-prezz (mhux kapparra) tal-Proprjetà 'l fuq deskritta. In-Nutar Nicolette Vella ġiet awtorizzata mill-kontendenti sabiex tħallas dan l-istess depożitu lill-imħarrka Charter Properties Limited, mat-tlestija tar-riċerki notarili.*

4. *In oltre, u ċioe f'Diċembru 2018, ir-rikorrenti Said, għaddew lin-Nutar Nicolette Vella l-ammont kumplessiv ta' erbgħa u għoxrin elf u mitejn euro (EUR24,200), liema ammont ġie mħallas dejjem in omaġġ tal-konvenju surriferit. Wara, dan l-ammont tħallas lill-intimata Charter Properties Limited (Dok. 'B').*

5. *Barra dawn il-flejjes, ir-rikorrenti Said, u dejjem in omaġġ ta' dan il-konvenju ħallsu ssomma kumplessiva ta' tnejn u sebgħin elf euro (EUR72,000); dan kif sejjer jiġi muri fl-andament ta' din il-kawża.*

6. *L-att pubbliku ta' kompro-vendità, bejn il-kontendenti partijiet kellu jsir sat-tletin ta' Ġunju tas-sena elfejn u dsatax (30/06/2019). Dan il-konvenju ġie debitament imġedded, taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet fih enunċjati, sal-wieħed u tletin ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (31/12/2019), in forza ta' skrittura datata it-tnax ta' Ġunju tas-sena elfejn u dsatax (12/06/2019) (Dok. 'C').*

7. *Il-konvenju de quo skada mingħajr ma sar l-att pubbliku ta' bejgħ. Illi għalhekk il-wegħda fih maqbula llum m'għadhiex fis-seħħ; u b'hekk il-partijiet ma baqgħux marbuta bit-termini tal-istess, u b'hekk għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus quo ante rispettiv tagħhom.*

8. *L-intimata Charter Properties Limited ġiet interpellata diversi drabi, sabiex tħallas lura l-flejjes kollha li tħallsu lilha, mir-rikorrenti Said, pero' sa llum hija rrifjutat illi tagħmel dan.*

   1. Għaldaqstant, kellha ssir din il-kawża.

   Tgħid għalhekk l-intimata, 'il għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

   1. *Tiddikjara li l-konvenju li pprospetta t-trasferiment tal-Proprjeta 'l fuq deskritta, datat ħdax ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (11/12/2018) m'għadx baqagħlu forza legali in kwantu li skada t-terminu pattwit fih.*

   2. *Tordna għalhekk, li l-partijiet għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus quo ante rispettivi tagħhom.*

   3. *Tillikwida l-flejjes li ġew imħallsa mir-rikorrenti lis-soċjeta' Charter Properties Limited liema somma għandha tirrapreżenta dawk il-flejjes kollha li r-rikorenti ħallsu lill-intimata Charter Properties Limited in omaġġ tal-konvenju datat ħdax ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (11/12/2018).*

   4. *Konsegwentement tordna lis-soċjeta' intimata Charter Properties Limited sabiex tħallas dak l-ammont hekk likwidat skont it-talba preċedenti.*

   Bl-imgħax u bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni preżentati kontestwalment, kontra l-imħarrka Charter Properties Limited, li tinsab minn issa nġunta għas-subizzjoni.

2. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija konvenju datat 11 ta' Diċembru 2019 kif ukoll estenzjoni li saret fit-12 ta' Ġunju 2019 w ir-reġistrazzzjoni tiegħu, u żewġ Bank Drafts b'import totali ta' €24,203.

3. Rat illi saret l-affissjoni ġewwa l-Għassa ta' Birkirkara fl-20 ta' Ottubru 2022, kif ukoll l-Kunsill Lokali tal-Iklin u l-indirizz tas-soċjeta' ġewwa l-Iklin, lkoll fit-18 ta' Ottubru 2022. (fol 26)

4. Rat illi saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fil-25 ta’ Ottubru 2022 (fol 29), kif ukoll fil-gazzetta In-Nazzjon tal-5 ta’ Jannar 2023 (fol 30) u The Malta Independent ta’ l-istess data. (fol 31)

5. Rat illi fis-6 ta’ Marzu 2023, is-soċjeta' intimata u/jew rappreżentant tagħha ma deherx, u għalhekk is-soċjeta' intimata tiqieset bħala kontumaċi.

6. Rat l-affidavit ta’ **John Said** ippreżentat fit-23 ta’ Mejju 2023 flimkien ma’ dokumentazzjoni. (fol 35 - 81)

7. Rat l-affidavit ta’ **Albino Said** u **Eman Caruana** ippreżentat fit-23 ta’ Mejju 2023. (fol 82/83)

8. Rat illi fit-23 ta’ Mejju 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx ebda provi x’jippreżentaw.

9. Rat illi fit-23 ta’ Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata kontumaċi.

10. Rat illi fit-28 ta’ Ġunju 2023, is-sottomissjoniijet tas-soċjeta' intimata kontumaċi ma daħlux.

11. Rat illi r-rikorrenti preżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom fit-28 ta’ Ġunju 2023.

12. Rat illi fit-28 ta’ Ġunju 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

13. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti daħlu f’ konvenju mas-soċjeta' intimata għall-akkwist ta’ appartament u garage space ġewwa kumpless li kellu jinbena fi Triq Anglu Gatt, Mosta.

14. Jirriżulta illi wara l-konvenju, ir-rikorrenti, fil-5 ta’ Diċembru 2018, għaddew lis-soċjeta' intimata żewġ pagamenti ta’ €2,200, bħala taxxa, u €22,000 bħala depositu rispettivament, b’total ta’ €24,200.

15. Jirriżulta illi fit-30 ta’ Jannar 2020, lis-soċjeta' intimata ingħaddhielha pagament ieħor ta’ €38,000.

16. Jirriżulta, finalment, illi fis-7 ta’ Frar 2020, lis-soċjeta' intimata ingħaddhielha pagament ieħor ta’ €12,000.

17. Jirriżulta illi l-konvenju kien ġie ffirmat fil-11 ta’ Diċembru 2018 w il-kuntratt finali kellu jsir sat-30 ta’ Ġunju 2019. (fol 14)

18. Jirriżulta illi fit-12 ta’ Ġunju 2019, il-konvenju ġie estiż sal-31 ta’ Diċembru 2019 (fol 47) u illi fit-30 ta’ Ottubru 2019 il-konvenju ġie estiż sal-31 ta’ Awissu 2020. (fol 49)

19. Jirriżulta illi fit-30 ta’ Jannar 2020, il-konvenju reġa’ ġie estiż sal-31 ta’ Jannar 2021.

20. Jirriżulta illi l-kuntratt finali ma sarx.

21. Jirriżulta illi s-somma ta' €2,200 imħallsa bħala taxxa ġiet lilhom rifuża mid-Dipartiment tax-Taxxa.

22. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti ħallsu s-somma komplessiva ta' €72,000 lis-soċjeta' intimata għall-konvenju illi finalment ma ġiex onorat mill-istess soċjeta' intimata.

23. Jirriżulta, illi s-soċjeta' intimata, debitament notifikata skond il-Liġi, baqgħet kontumaċi.

24. Jirriżulta, għalhekk, illi dina l-Qorti ma tara ebda raġuni valida 'l għaliex ma għandhiex tilqa' t-talba kif dedotta.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u x-xhieda;

Wara illi rat illi s-soċjeta' intimata baqgħet kontumaċi u ma ppreżentat ebda sottomissjonijiet kif kellha kull dritt illi tagħmel;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:

Tiddikjara li l-konvenju tal-11 ta' Diċembru 2018 iffirmat fl-atti tan-Nutar Nicholette Vella m'għadx baqagħlu forza legali in kwantu li skada t-terminu pattwit fih.

Tordna li l-partijiet għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus quo ante rispettivi tagħhom.

Tillikwida l-flejjes li ġew imħallsa mir-rikorrenti lis-soċjeta' Charter Properties Limited fl-ammont ta' tnejn u sebgħin elf Euro (€72,000).

Tordna lis-soċjeta' intimata Charter Properties Limited sabiex tħallas l-ammont ta' **tnejn u sebgħin elf Euro (€72,000)** b-imgħax mid-data tal-ħlas tagħhom kif jirriżulta fis-sentenza stess sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tas-soċjeta' intimata.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur