QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Wieħed u tletin (31) ta’ Ottubru 2023

Rikors Numru 390/2020 FDP

Fl-ismijiet

Isidora Chetcuti (K.I. 714657M)

Vs

D. Summit Limited (C 30788)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 5 ta’ Ġunju 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Fl-għoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019) ġie iffirmat konvenju bejn il-kontendenti fejn s-soċjetà intimata wiegħdet u obbligat ruħha li tassenja u titrasferixxi b'titolu ta' bejgħ a favur ir-rikorrenti, proprjetà immobbli u ċioe, l-appartament, mingħajr numru uffiċjali isem però internament immarkat bin-numru tlieta (3), fil-Blokk S1 (jew Apartment S1 3) illi jinsab fil-ħames livell ta' bini, ċioe fis-second floor level, kif sovrapost u sottopost għal-beni tal-Kumpanija D Summit Limited jew l-aventi kawża tagħha mingħajr l-arja u s-sottosuol tiegħu, u liema appartament jifforma parti minn blokk ta' bini akbar li huwa mingħajr numru u bl-isem 'The Summit', Triq il-Grigal, Marsascala; dan versu l-prezz ta' mitejn u ħamsin elf (EUR250,000).*

    2. *Qabel ma ġie iffirmat dan il-konvenju, r-rikorrenti Isidora Chetcuti, bl-istess premura li takkwista l-fond suċċitat, ħallset is-somma ta' elfejn euro (EUR 2,000); dan ġie ddikjarat bejn il-kontendenti fl-istess konvenju.*

3. *Mal-iffirmar tal-konvenju relattiv, s-soċjetà intimata tħallset, mir-rikorrenti somma ta' tlieta u għoxrin elf euro (EUR23,000), bħala depożitu, akkont tal-prezz miftiehem.*

4. *Tul it-terminu tal-konvenju, r-rikorrenti de quo xtrat materjal u oġġetti, li dawn inħadmu fil-fond li ġie imwiegħed lilha, skond kif ingħad fil-premess; tali xogħolijiet, materjali u oġġetti jikkonsistu inter alia, f'sett ta' bibien Interni, sett ta' airconidtioning units, sett tal-kamra tal-banju, cupboard għall-airconidtioning umit, xogħolijiet ta' tqiegħed tal-madum tal-kamra tal-banju, xogħolijiet ta' plumbing, xogħolijiet ta' tibjid, installazzjoni tas-suffitt u tal-coving, u kif wkoll il-materjal tagħhom.*

5. *Il-konvenju imsemmi kellu jiskadi fil-ħmistax (15) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019).*

6. *Fit-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), r-rikorrenti de quo, interpellat lill-intimata, permezz t'ittra ġudizzjarja (4933/2019), ai termini tal-artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tersaq għal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-imsemmi fond; b'danakollu l-intimata baqgħet inadempjenti, u dan l-att baqa' ma ġiex segwit b'kawża appożita (Dok. 'IC 2').*

7. *Konsegwentement, l-konvenju waqa' u l-effett tal-wegħda fih pattwit spiċċa; għalhekk il-kontendenti m'għadhomx obbligati lejn xulxin u b'hekk għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus quo ante rispettiv tagħhom.*

8. *Aktar minn hekk, fl-istess jum li ġie ffirmat l-konvenju suċċitat, l-kontendenti daħlu fi ftehim ta' konvenju ieħor, fejn l-istanti soċjetà intimata D. Summit Limited, wiegħdet u obbligat ruħha li tassenja u titrasferixxi b'titolu ta' bejgħ a favur ir-rikorrenti qua kumpratriċi prospettiva, l-garage mingħajr numru uffiċjali, internament, immarkat bin-numru sitta (6), fl-upper basement level formanti parti mill-kumpless ta' żewġ livelli ta' garages, liema kumpless ta' garages jinsab sottopost għal numru ta' blokok ta' appartamenti fi Triq il-Grigal u Trejqet it-Toffi Marsascala; dan versu l-prezz ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR25,000) (Dok. 'IC 3).*

9. *Fuq dan l-aħħar konvenju r-rikorrenti Isidora Chetcuti ħallset l-intimata s-somma ta' elfejn u ħames mitt euro (EUR2,500), akkont tal-prezz miftiehem, bħala depożitu għall-eventwali trasferiment.*

10. *Dan il-konvenju huwa prospettat li jiskadi nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar, elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (vide klawsola 17). Madanakollu dan l-aħħar ftehim ġie soġġett għall-kundizzjoni ulterjuri — għall-kundizzjoni li ssir il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tal-appartament suċċitat (vide klawsola 18).*

11. *Għalhekk, u peress li l-konvenju tal-appartament 'l fuq imsemmi waqa', stante li l-partjiet m'għadhomx marbutin bil-wiegħda tal-komprovendita*

tiegħu, waqa' wkoll l-konvenju tal-garage li kien jiddependi prinċipalment fuq it-trasferiment tal-appartament imsemmi.

12. *Konsegwentement, il-kontendenti, għandhom jiġu imreġġgħa wkoll, fl-istatus quo ante rispettiv tagħhom, anke fir-rigward tal-konvenju tal-garage suċċitat.*

13. *Is-soċjetà intimata qiegħda tirrifiuta li, tirrifondi lura l-flejjes imgħoddija lilha in konnessjoni mad-depożiti imħallsa fuq il-konvenji imsemmija, u li magħhom tirritorna l-istess materjal, xogħol u oġġetti li ġew maħduma fl-appartament li kien imwiegħed lir-rikorrenti Isidora Chetcuti, jew anke li tħallas ir-rikorrenti il-valur tal-istess materjal, xogħol u oġġetti li issa jinsabu f'fond li għadu jappartjeni lilha.*

1. Għaldaqstant, kellha ssir din il-kawża

Talbiet:

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-appartament, numru 3, Block S1, The Summit, Triq il-Grigal, Marsascala, datat (20) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019), m'għadx baqagħlu forza legali in kwantu li skada t-terminu pattwit fih;*

2. *Konsegwentement, tiddikjara li l-konvejnu li pprospetta ttrasferiment tal-garage immarkat numru 6, ġewwa Triq il-Grigal u Trejqet it-Torri, Marsascala, datat (20) ta' Frar, elfejn u dsatax (2019) m'għadx għandu forza legali, in kwantu li l-kundizzjoni miftehma fih, tat-trasferiment tal-appartament, numru 3, Block S1, The Summit, Triq il-Grigal, Marsascala ma' avverat ruħha;*

3. *Tiddikjara għalhekk, li l-partijiet għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus quo ante rispettivi tagħhom;*

4. *Konsegwentement tikkundanna u tordna lis-soċjetà Intimata sabiex lura lir-rikorrenti is-somma ta' sebgħa u għoxrin elf u ħames mitt euro (€27,500) imħallsa bħala depożiti fuq iż-żewġ konvenji suċċitati;*

5. *Tordna, okkorrendo bl-intervent ta' periti nominandi, ir-ritorn tal-materjal, tal-oġġetti u x-xogħolijiet; inter alia, sett ta' bibien interni, sett ta' airconidtioning units, sett tal-kamra tal-banju, cupboard għall-airconidtioning units, xogħolijiet ta' tqiegħed tal-madum tal-kamra tal-banju, xogħolijiet ta' plumbing, xogħolijiet ta' tibjid, installazzjoni tas-suffitt u tal-coving, u kif wkoll il-materjal tagħhom, maħduma jew imqiegħda ġewwa l-appartament, numru 3, Block S1, The Summit, Triq il-Grigal, Marsascala; dan fi żmien qasir u perenterju, a spejjeż tas-soċjetà intimata D. Summit Limited sabiex il-pattijiet jitreġġgħu lura fl-istatus quo ante tagħhom.*

6. *Alternattivament, u f'każ li ikun impossibbli li jiġu ritornati x-xogħolijiet, l-materjal u l-oġġetti kif mitluba fit-talba preċedenti, tillikwida okkorrendo bl-intervent ta' periti nominandi, l-valur tal-istess xogħolijiet, materjal u oggetti, maħduma jew imqiegħda fl-appartament, numru 3, Block S1, The Summit, Triq il-Grigal, Marsascala; dan fi żmien qasir u perentorju, a spejjeż tas-soċjeta' intimata D Summit Limited sabiex il-partijiet jitreġġgħu lura fl-istatus quo ante tagħhom;*

7. *Tordna, lis-soċjetà intimata D. Summit Limited tħallas lit-rikorrenti Isidora Chetcuti, dak il-valur hekk likwidat, skond it-talba preċedenti, fi żmien qasir u perentorju.*

8. *Tiddikjara illi l-konvenju datat (20) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019), m'għadx baqagħlu forza legali in kwantu li skada t-terminu pattwit fih.*

Bl-imgħax u bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra Ġudizzjarja datata, (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) (4933/2019), u dawk tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat kontestwalment, kontra s-soċjetà intimata D. Summit li tinsab inġunta minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-6 ta' Lulju 2020 s-soċjeta' intimata irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

2. *Illi għar-rigward tas-somma ta' €2000 imħallsa qabel il-konvenju din ma hijiex dovuta lura, u dan għaliex din ma tħallsitx bħala depożitu akkont tal-prezz u ġiet awtomatikament konvertita bħala danni pre-likwidati ai termini tal-konvenju tal- 20 ta' Frar 2019.*

3. *Illi l-ebda rifużjoni ta' depożitu mhi dovuta ġia la darba l-kumpratriċi naqqset milli tidher fuq l-att ta' bejgħ finali mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, u konsegwentament ai termini tal-klawżola fil-konvenju, kull depożitu imħallas kien forfeitable ossija intilef a favur il-kumpanija venditriċi bħala danni pre-likwidati u mhux sindakabbli.*

4. *Illi l-kumpratriċi naqqset milli tinforma lill-esponenti bl-eżitu tal-bejgħ tad-dar residenza tagħha sat-2 ta' Mejju 2019 ai termini ta' l-istess konvenju, anzi baqgħet sa l-aħħar jiem tinsisti illi l-bejgħ ħa issir, kif jirriżulta ukoll mill-ittra uffiċjali minnha mibgħuta u annessa mar-rikors ġuramentat, u għalhekk konsegwentament hija naqqset milli takkwista il-fond mingħajr ebda raġuni valida fil-ligi jew skond il-konvenju, u konsegwentament d-depożitu minnha imħallas għandu jinżamm mill-esponenti in kwantu jammontaw għall-danni prelikwidati u mhux sindakabbli.*

5. *Illi l-esponenti qatt ma awtorizza lill-intimata tagħmel xogħolijiet ta' l-ebda tip fil-fond mertu tal-konvenju kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u għalhekk l-ebda ħlas ma hu dovut għax-xogħolijiet interkorsi mill-attriċi.*

6. *Illi l-esponenti kien interpella lill-attriċi sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali permezz ta' l-ittra uffiċjali tas-6 ta' Diċembru 2019 hawn annessa u mmarkata Dok DPI imma xorta waħda baqgħet inadempjenti.*

7. *Illi l-attriċi ġia ħadet lura kull mobbli, għamara, materjal u oġġetti oħra li hija ħalliet fil-fond, li ma kinux ta' natura permanenti imma issa ma tistax tippretendi ħlas għall-xogħolijiet, oġġetti u materjal li jifformaw parti integrali mill-fond, magħmula minnha li huma ta' natura permanenti meta dawn saru b' deċiżjoni unilaterali tagħha u mingħajr awtorizazzjoni ta' l-esponenti.*

8. *Illi l-ebda kumpens għall-xogħol materjal u oġġetti m'hu dovut ukoll għaliex kienet l-attriċi li ma dehritx għall-kuntratt ta' bejgħ finali mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Provi:

3. Rat l-affidavit ta' **Isidora Chetcuti** ippreżentat fit-30 ta' Ottubru 2021 flimkien ma' dokumenti eżebiti Dok A sa Dok P (fol 69).
4. Rat l-affidavit ta' **Letizia Chetcuti** ippreżentat fit-30 ta' Ottubru 2021 (fol 71).
5. Semgħet ix-xhieda ta' Isidora Chetcuti in kontro-eżami tad-9 ta' Ġunju 2021 (fol 82).
6. Rat l-affidavit ta' **Michelle Vella** ippreżentat fl-10 ta' Novembru 2021.
7. Rat l-affidavit tal-**Perit Matthew Psaila** ippreżentat fl-20 ta' Jannar 2022 (fol 99).
8. Rat l-affidavit ta' **David Psaila** tal-20 ta' Jannar 2022 (fol 106).
9. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Matthew Psaila ta' l-24 ta' Novembru 2022 (fol 116).
10. Semgħet ix-xhieda ta' Michelle Vella in kontro-eżami tal- 24 ta' Novembru 2022 (fol 125).
11. Semghet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit David Psaila** in kontro-eżami tat-2 ta' Marzu 2023 (fol 131).
12. Rat li fit-2 ta' Marzu 2023, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.
13. Rat is-sottomissjonijiet finali bil-miktub ta' Isidora Chetcuti ippreżentati fit- 23 ta' Mejju 2023 (fol 137).
14. Rat is-sottomissjonijiet finali ta' D. Summit Limited ippreżentati fid-9 ta' Awissu 2023 (fol 145).

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li fl-20 ta' Frar 2019, il-partijiet iffirmaw żewġ konvenji kontemporanjament, fejn is-soċjetà intimata wegħdet u obbligat ruħha li tittrasferixxi, b'titolu ta' bejgħ favur ir-rikorrenti is-segwenti:

    a. appartament mingħajr numru uffiċjali, immarkat numru 3 Blokk S1, The Summit, Triq il-Grigal Marsaskala Dok IC 1 fol 8, għall-valur ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€250,000).

    b. garaxx ġewwa Marsascala fl-upper basement level, fi Triq il-Grigal u trejqet it-Torri Marsaskala għall-prezz ta' ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000).

16. Jirriżulta, li qabel l-iffirmar tal-konvenju ir-rikorrenti ħallset lis-soċjetà intimata s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bil-premura li takkwista il-fond.

17. Jirriżulta wkoll, li matul il-perjodu, wara illi ottjeniet l-permess mingħand is-soċjeta' intimata, r-rikorrenti għamlet diversi xogħolijiet fl- appartament, li hija kien beħsiebha takkwista. Apparti minn hekk, hija ħallset ukoll depożitu akkont tal-prezz tal-propjeta' fl-ammont ta' tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000).

18. Jirriżulta li l-konvenju fuq il-garaxx indikat hawn fuq, ġie suġġett għall-kondizzjoni ulterjuri li ssir il-pubblikazzjoni ta' l-att finali tal-bejgħ tal-fuq imsemmi appartament.

19. Jirriżulta li l-konvenju kellu jiskadi fil-15 ta' Diċembru 2019.

20. Jirriżulta illi, qabel tali skadenza, is-soċjeta' intimata ippreżentat ittra uffiċjali fis-6 ta' Diċembru 2019 (fol 24) sabiex tinterpella lir-rikorrenti biex tersaq għall-kuntratt finali. In segwitu, ir-rikorrenti ippreżentat ittra uffiċjali fit-12 ta' Diċembru 2019 (fol 12) sabiex, da parte tagħha, tinterpella lis-soċjetà intimata tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ.

21. Jirriżulta, madanakollu, illi l-att finali baqa' ma sarx.

Fatti tal-każ

22. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti intavolat il-każ in eżami, sabiex jiġi dikjarat illi, wara konvenju datat 20 ta' Frar 2019, il-kuntratt finali baqa' qatt ma sar, tort tas-soċjeta' intimata, u għalhekk talbet li jiġi dikjarat li l-konvenju li prospetta t-trasferiment tal-appartament kif ukoll il-garage m'għadx baqagħlu forza. Talbet ukoll sabiex l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante* u għalhekk kellhom jiġu lilha rifużi l-flejjes kollha li ħallset kif ukoll l-oġġetti li kien hemm fil-fond jiġu lilha ritornati u tiġi kompensata għax-xogħlijiet kollha li laħqu saru fl-imsemmi appartament.

23. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata, sostniet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ladarba l-kumpratriċi, ossija r-rikorrenti, naqset milli tidher fuq l-att ta' bejgħ mingħajr ebda raġuni valida, bir-rizultat illi kwalsiasi flejjes mgħoddija għandu jintilef a favur is-soċjetà intimata bħala danni pre likwidati. Ġie sostnut ukoll fir-risposta tas-soċjetà intimata, li r-rikorrenti ma kinitx awtorizzata tagħmel xogħolijiet ta' dan it-tip fil-fond mertu tal-konvenju, u għalhekk l-ebda ħlas ma huwa dovut għax-xogħolijiet interkorsi minnha, filwaqt li ġie osservat li r-rikorrenti diġà ħadet lura kull mobbli, għamara, materjali u oġġetti mil-fond, u li ma tistax

tippretendi l-ħlas għal xogħolijiet, oġġetti, u materjal li jiffurmaw parti integranti minn fond magħmula min-naħa tagħha ta' natura permanenti meta dawn saru b'deċiżjoni tagħha.

Kunsiderazzjonijiet

24. Il-bażi u l-argument prinċipali tar-rikorrenti huwa li ż-żewġ konvenji tal-20 ta' Frar 2019 skadew, u għalhekk ir-rikorrenti kellha dritt titlob li tiġi rifuża lura s-somma mħallsa bħala depożiti fuq iż-żewġ konvenji imsemmija.

25. Min-naħa l-oħra, fis-sottomissjonijiet tagħha, s-soċjeta' rikorrenti sostniet li dak imħallas bħala depożitu mir-rikorrenti mhuwiex depożitu iżda s-soċjetà intimata hija intitolata iżżomm id-depożitu in pjena u assoluta proprjetà bħala danni prelikwidati, u dan a tenur ta' dak indikat fl-istess konvenju tal-20 ta' Frar 2019, fol 8.

26. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti trid tara u tistħarreġ il-klawsoli kif stipulati tal-konvenju in kwistjoni, fol 8 tal-proċess u huwa hawn sinifikanti dak indikat preċiżament fl-imsemmi konvenju tal-20 ta' Frar 2019 fejn ingħad hekk:

> *"Din il-wegħda ta' bejgh qegħda ssir u tiġi aċċettata bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet segwenti u cjoe`:*
>
> *versu l-prezz komplessiv bonarjament konvenut bejn il-partijiet ta' €250,000 li minnhom diġa tħallsu qabel illum is-somma ta' €2000 direttament lill-venditur u ta' liema jħalli d-debita riċevuta. In rigward tas-somma ta' €23,000 jitħallsu llum akkont tal-prezz bħala depożitu li jinżammu minn nutar Rueben Debono sa għaxar ġimgħat mil-lum, u ċioe` mhux aktar tard mit-2 ta' Mejju 2019, sa liema data, jekk il-konvenju tal-bejgħ tad-dar tar-residenza tal-kompratriċi jaqa' għal kwalunkwe raġuni, allura dan il-konvenju għandu jitqies daqs li kieku ma sarx u jitqies null* ab initio, *is-somma ta' €2000 tintilef bħala danni prelikwidati. Jekk sat-2 ta' Mejju 2019, il-kompratriċi ma tinfurmax bl-eżitu tal-konvenju tal-bejgħ tagħha, dan għandu jitqies illi il-konvenju tagħha tal-bejgħ għadu validu."*

27. Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li l-volonta tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata; *pacta sunt servanda*) (Ara **Gloria mart Jonathan Beacon et vs L-Arkitett Ingineer Ċivili Anthony Spiteri Staines**, Appell Ċivili deċiż fil-5 ta' Ottubru 1998).

28. Għalhekk, huwa il-kuntratt li jissanzjona ir-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, propju għaliex huwa preżunt li qabel ma iffirmaw dak il-konvenju l-partijiet qiesu iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u l-interessi tagħhom.

29. Il-fuq imsemmija klawsola tgħid speċifikament, li s-somma ta' elfejn Ewro (€2000) diġa tħallset lill-venditur. Għalhekk, dik is-somma ta' elfejn Ewro (€ 2000) ma tistax tiġi ikkunsidrata mal-ammont l-ieħor imħallas bħala depożitu.

30. Dwar is-somma ta' tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000) il-klawsola fil-konvenju tindika b'mod preċiż li din is-somma qed titħallas akkont tal-prezz, bħala depożitu li jinżamm

minn nutar Reuben Debono sa għaxar ġimgħat mid-data tal-konvenju. Di piu`, l-istess klawsola tkompli tistipula li jekk sad-data tat- 2 ta' Mejju 2019, il-konvenju tal-bejgħ tad-dar ta' residenza tal-kumpratriċi jaqa' għal kwalunkwe raġuni, dan il-konvenju għandu jitqies daqs li kieku ma sarx, u is-somma ta' elfejn Ewro (€2000) tintilef bħala danni pre-likwidati.

31. Għalhekk, din il-klawsola hija ċara, u tippreċiża li l-elfejn ewro (€ 2,000) biss, għandhom jiġu kkunsidrati bħala danni prelikwidati, u mhux is-somma ta' tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000), kif qiegħda tippretendi s-soċjeta' intimata, u dana propju għaliex is-somma ta' (€23,000) tħallset bħala depożitu akkont tal-prezz.

32. Jirriżulta illi, filwaqt illi r-rikorrenti tikkontendi illi l-kuntratt mas-soċjeta' intimata kien marbut mal-bejgħ tar-residenza tagħha, hija kellha, skond il-konvenju, sat 2 ta' Mejju 2019 sabiex tgħarrafhom jekk il-kuntratt finali setax isir jew le, u jidher illi sa dakinhar, hija ma infurmatx lis-socjeta intimata jekk kellhiex diffikulta' bil-kuntratt ta' bejgħ tar-residenza tagħha, u għalhekk ir-rikorrenti tilfet il-benefiċċju minnha ottjenut meta daħħlet tali kondizzjoni.

33. Mill-atti tal-każ, jirriżulta li l-ewwel ittra uffiċjali ntbagħtet mis-soċjetà intimata fis-6 ta' Diċembru 2019 filwaqt illi r-rikorrenti rrispondiet billi bagħtet ittra uffiċjali fit-12 ta' Diċembru 2019. Dawn l-ittri uffiċjali intbagħtu a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

34. Jiġi osservat ukoll illi fl-ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti lis-soċjetà intimata datata 12 ta' Diċembru 2019, ir-rikorrenti, mhux talli ma infurmat xejn dwar il-bejgħ tar-residenza tagħha, iżda interpellat lis-soċjetà intimata sabiex immedjatament taddivjeni għall-wegħda ta' bejgħ, u sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali għat-trasferiment tal-istess proprjetà taħt kundizzjonijiet kollha enunċjati fl-istess konvenju.

35. L-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16** jipprovdi hekk:

> *"L-effett ta' din il-weghda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk, jew jekk ma ikun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' isir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat 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 ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

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**, deċiża 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 ppreżentat 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 jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-*

azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

36. F'każ li konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta 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, dak ifisser 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).

37. Fil-każ **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2011, ingħad:

    *"Illi din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Del negro vs Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk:*

    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 jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat 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 titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

38. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-seħħ hemm bżonn żewġ rekwiżiti, li jridu jsiru:

    a. Parti ssejjaħ lill-parti l-oħra, qabel l-iskadenza tal-konvenju, biex tidher permezz ta' att ġudizzjarju.

    b. Parti tagħmel talba b'rikors ġuramentat biex tali wegħda titwettaq fi żmien tletin ġurnata minn meta jiskadi l-konvenju.

39. Jekk ir-rekwiżiti fuq imsemmija ma jsirux, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*, ta' qabel il-konvenju.

40. Jiġi puntwalizzat, li l-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss sabiex jestendi l-konvenju għal perjodu ta' xahar. Iżda qabel ma jiskadi dan it-terminu kif imġedded bl-ittra uffiċjali, trid tiġi ppreżentata 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).

41. Fil-kawża fl-ismijiet **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et** Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Mejju 2001, intqal:

    *"Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri** (Appell Ċivili 22 ta' Frar 1990), ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx proċeduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u ma jistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma*

> *jkunx jista' jsib. Skont is-sentenza **L.Abela vs T.Spiteri** (Appell 30 ta' Ottubru 1989) Jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplika dak il-konvenju fit-terminu tal-validita tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."*

42. Fil-kawża deċiża, mill-Qorti tal-Appell, **Bianchi vs JMA Developments Limited** fis-26 ta' Mejju 2006 ingħad:

> *"Din il-qorti tosserva pero li l-effett tal-ittra uffiċjali mhux dak ssottomess mis-soċjetà konvenuta. L-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar pero qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi."*

43. Dawn l-istess prinċipji jinsabu riflessi u enunċjati ukoll fil-każ **Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 2007; **Ekaterina Montcheva vs Danseller Company Limited et** (1015/10) deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Mejju 2016.

44. Fil-każ **Raymond Mercieca nomine vs Dominique Peter Werner Rudolf Hilbrunnet**, deċiż fil-25 ta' Novembru 2020 (120/2019) intqal li:

> *"Is-soċjetajiet konvenuti ma jistgħux jinsistu li jżommu depożitu meta l-pretiż titolu spiċċa bla effett, u lanqas ma ottjenew deċiżjoni ġudizzjarja li s-soċjetà attriċi ma kellhiex raġuni valida ma tersaqx għal pubblikazzjoni ta' l-att finali. Darba li titolu spiċċa bla effett qabel it-talba għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu, is-soċjetajiet konvenuti ma jistgħux jikkapparaw għalihom id-depożitu imħallas akkont tal-prezz."*

45. Fil-każ **Jeffrey John Mallia vs Adrian Caruana**, deċiż mill-Qorti tal-Appell, fit-18 ta' Lulju 2017, ingħad li:

> *"Il-liġi timponi fuq min jippretendi riżarċiment tad-danni (anke prelikwidati forma ta' penali), l-obbligu li jippreżenta kawża għall-istess fit-terminu impost. Il-liġi ma tiddistingwix jekk is-somma ġia pre likwidata bħala danni (in forma penali) hix ġia depożitati għand il-kreditu putattiv jew le. In-neċessità tal-proċediment maħsuba fil-liġi għalhekk tippersisti f' kull każ."*

46. L-istess prinċipju ġie ribadit ukoll fil-każ reċenti, **Joseph Bajada et vs Alfred Mallia** deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023.

47. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jidher evidentement li, fil-każ odjern, l-imsemmi konvenju skada fil-15 ta' Diċembru 2019 u ntbagħtu żewġ ittri uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju, ossija dik tas-6 ta' Diċembru 2019, mibgħuta mis-soċjeta' intimata, u dik tat-12 ta' Diċembru 2019, mibgħuta mir-rikorrenti, fol 12 tal-proċess. Ma saret ebda kawża da parte ta' ebda mill-partijiet entro tletin ġurnata mid-data meta skada il-konvenju, sabiex il-parti l-oħra tidher għall-kuntratt finali.

48. Fl-affidavit tagħha ir-rikorrenti Isidora Chetcuti, sostniet li hija talbet estensjoni għall-imsemmi konvenju peress li, fl-istess żmien, hija kienet fuq konvenju ieħor biex tbiegħ ir-residenza tagħha. Iżda, jirriżulta li, sad-data stipulata fl-istess konvenju ossija sat-2 ta' Mejju 2019, hija ma għarrfitx lis-soċjeta' intimata dwar il-bejgħ tar-residenza tagħha. Konsegwentement, is-soċjeta' intimata irrifjutat li tagħti estensjoni tal-imsemmi konvenju. Għalkemm il-kompratur għandu dritt jitlob estensjoni għall-konvenju, il-venditur mhuwiex neċessarjament obbligat li jiffirma u jikkonċedi estensjoni għall-konvenju. Fil-każ in eżami, ma jirriżulta l-ebda mod li saret estensjoni.

49. Din il-Qorti, ai finijiet tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili, tirrileva li filwaqt li s-soċjetà intimata li qed tikkontendi li għandha iżżomm id-depożitu li tħallas fuq iż-żewġ konvenji, jirriżulta, madanakollu, illi hija ma pproċedietx fit-terminu stabbilit fil-liġi billi ma ppreżentatx każ sabiex r-rikorrenti tersaq għall-kuntratt finali.

50. Dan il-fatt ġie ikkonfermat fil-verbal tal-10 ta' Novembru 2021 (fol 93), fejn l-avukat difensur tas-soçjetà intimata ikkonferma li ma ġiet ippreżentata ebda kawża fi żmien stabbilit fil-liġi. Iżda, s-soċjetà intimata ippreżentat biss ittra uffiċjali. Din il-Qorti, għalhekk, tqis li r-rekwiżiti meħtieġa skont dan l-artikolu 1357, ma ġewx segwiti mis-soċjeta' intimata, għaliex l-ittra uffiċjali ma ġietx segwita b'kawża.

51. Għaldaqstant, f'dawn iċ-ċirkostanzi, iż-żewġ konvenji in kwistjoni, dak a fol 8 u a fol 14, skadew, u l-effetti tagħhom ma jistgħux jiġu esegwiti. Għalhekk, il-konsegwenza ta' dan huwa li l-partijiet jerġgħu jirritornaw għall-pożizzjoni li kienu fiha qabel.

52. Konsegwentement, din il-Qorti, ser tilqa' l-ewwel tliet talbiet kif ukoll t-tmien talba, lkoll kif dedotti, filwaqt illi tilqa' r-raba' talba limitatament kif ġej.

53. Jirriżulta, kif ġia osservat, illi s-somma ta' €2,000 kienet mgħoddija u kkunsidrata bħala danni prelikwidati minn qabel, filwaqt illi s-somom ta' €23,000 u €2,500 kienu depositu għaż-żewġ konvenji.

54. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' limitatament ir-raba' talba għas-somma ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€ 25,500), rappreżentanti l-ammonti mħallsa bħala depożiti akkont tal-prezz, fil-konvenji mertu ta' din il-vertenza.

Il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet

55. Jirriżulta li r-rikorrenti, qed titlob ukoll ir-ritorn tal-materjal, tal-oġġetti, u xogħlijiet li sar fl-appartament mertu ta' dan il-każ. Hija talbet ukoll li f'każ li jkun impossibbli li jiġu ritornati ix-xogħlijiet, il-materjal, u l-oġġetti, jiġi likwidat il-valur tal-istess xogħlijiet, materjali, u oġġetti maħduma u mqiegħda fl-appartament in kwistjoni.

56. Fl-affidavit tagħha, r-rikorrenti tat elenku sħiħ u ddeskriviet ix-xogħlijiet kollha li saru minnha fosthom is-suffitt, xogħlijiet fil-kmamar tal-banju, airconditions, bibien interni, żebgħa, aluminju biex jiġu mgħottija l-airconditions fil-gallarija, u kif ukoll, 'labour costs' għal dawn ix-xogħlijiet kollha, inkluż depożitu tal-kċina, u 'wirings' għas-suffitt. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti issottomettiet li t-total tal-flejjes li ħallset għax-xogħlijiet fuq imsemmija jammontaw għal għoxrin elf, tlett mija sebgħa u tmenin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€ 20,387.31).

57. Mhuwiex ikkontestat mill-partijiet li r-rikorrenti kellha ċ-ċwievet tal-imsemmi appartament, li hija kienet beħsiebha takkwista peress li ngħatat iċ-ċwievet mis-soċjetà intimata. Madankollu kif sostna Matthew Psaila, fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti ingħatat iċ-ċwievet b'mera tolleranza, u żgur mhux għax hija kienet proprjetarja tal-fond. Għaldaqstant, kif sewwa ritenut mix-xhud Matthew Psaila, ix-xogħlijiet kollha li saru mir-rikorrenti fl-imsemmi fond, saru għar-riskju tagħha. Dan il-punt kien ukoll ikkonfermat minn missier Matthew Psaila, il-Perit David Psaila fil-kontro-eżami tiegħu, tat-2 ta' Marzu 2023, fejn ikkonferma li kienu avżaw lir-rikorrenti li dawn ix-xogħlijiet kienu qed isiru għar-riskju tagħha.

58. F'dan ir-rigward, sinjifikanti ħafna hija x-xhieda ta' l-istess rikorrenti, li fix-xhieda tagħha in kontro eżami, tad-9 ta' Ġunju 2021, meta mistoqsija li kien intqal lilha, li ser titħalla tagħmel ix-xogħlijiet, iżda dan għar-riskju tagħha, hija wieġbet li iva hekk hu, jiġifieri ikkonfermat li għamlet ix-xogħlijiet għar-riskju tagħha. Iżda kompliet tgħid, "*...jiena kont ċerta minn dak li qed nagħmel u li jiena ħa nasal għalih*". Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, it-talbiet tar-rikorrenti dwar ix-xogħlijiet imwettqa fl-appartament, ma jistgħux jitqiesu ġustifikati.

59. Għaldaqstant, din il-Qorti ser tiċħad il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet kif dedotti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet;

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

Tilqa' it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' intimata għall-motivi spjegati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tas-soċjeta' intimata.

Tilqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti kif ġej**:**

Tilqa' **l-ewwel talba** u tiddikjara li l-konvenju li prospetta t-trasferiment tal-appartament numru 3, Block S1, 'The Summit', Triq il-Grigal, Marsaskala datat 20 ta' Frar 2019, m'għadx baqagħlu forza legali, inkwantu skada t-terminu pattwit fih.

Tilqa' **t-tieni talba** u tiddikjara li l-konvenju li prospetta t-trasferiment tal-garaxx immarkat numru 6 ġewwa Triq il-Grigal u Trejqet it-Torri Marsaskala, datat 20 ta' Frar 2019, m'għadx għandu forza legali, in kwantu li l-kundizzjoni miftiehma fih, tat-trasferiment tal-appartament, numru 3, Block S1, 'The Summit' Triq il-Grigal Marsaskala, ma avveratx ruħha.

Tilqa' **it-tielet talba** u tiddikjara li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-*istatus quo ante* rispettivi tagħhom.

Tilqa' limitatament **ir-raba' talba** u tordna lis-soċjeta' intimata sabiex tirrifondi lura lir-rikorrenti s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€ 25,500) imħallsa bħala depożiti fuq iż-żewġ konvenji suċitati.

Tilqa' wkoll **it-tmien talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-konvenju datat 20 ta' Frar 2019, skada u ma għadx baqagħlu forza legali.

Tiċħad il-ħames, is-sitt u s-seba' talba għar-raġunijiet spjegati.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tas-soċjeta' intimata.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur