



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2024

Numru 4

Rikors Numru 81/18TA

Helen Attard sive Meli Attard [KI 31658(M)]

vs

JSDimech Limited (C 34919)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Helen Attard sive Meli Attard (l-Attriċi) tad-29 ta' Jannar 2018 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi fit-tmienja (8) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) l-attici, flimkien mas-socjeta konvenuta, deheru fuq u ffirmaw konvenju (kopja annessa u mmarkata bħala **Dok. HA1**) fejn is-socjeta konvenuta obligat ruhha li tbiegħ lill-attriċi li obligat ruhha li tixtri u takkwista t-tliet (3) appartamenti internament immarkati bin-numri A5, A7 u A9, formanti parti minn blokk t'appartamenti, preżentement mingħajr numru u mingħajr isem, fi Triq San Luqa, Gwardamangia, limiti tal-Pieta', liema appartamenti huma sitwati fit-third, fourth u fifth floor level rispettivament u liema appartamenti huma delineati bl-aħmar fil-pjanti annessi mal-konvenju u mmarkati dokumenti 'B', 'C', 'D' u 'E' u t-tliet (3) lock-

up garages internament immarkati bin-numri għaxra (10), ħdax (11) u tnax (12) fil-livell minus two (-2) ta' kumpless ta' garaxxijiet, aċċessibbli minn Triq San Luqa, b'rampa u drive-in komuni flimkien mal-garaxxijiet l-oħra fil-kumpless ta' garaxxijiet, liema garaxxijiet huma delineati bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata dokument 'F', flimkien mad-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni u servizzi tal-blokka u numru ta' drittijiet fuq is-saqaf tal-blokk, kif aħjar kollox deskritt fl-istess konvenju u dana għall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Illi dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;
3. Illi dan l-istess konvenju kien validu sal-wieġed u tletin (31) ta' Dicembru 2017;
4. Illi billi s-soċjeta konvenuta ma resqitx għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, l-attrici ipprezentat ittra ufficjali fit- tnejn u għoxrin (22) ta' Dicembru 2017 fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta, f'liema ittra ufficjali interpellat lis-soċjeta' konvenuta sabiex tersaq u taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment favur l-attrici ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju u dan ai termini tal-ligi:
5. Illi s-soċjeta' konvenuta nonostante debitament interpellata sabiex tersaq, taddivjeni u tiffirma l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-proprjeta fuq indikata baqgħet inadempjenti u qed tirrifjuta li tersaq għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-proprjeta ai termini tal-ligi u ai termini tal-konvenju;
6. Illi minħabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetaħ il-prezenti kawża;
7. Illi l-attrici taf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant. tgħid għalhekk is-soċjeta konvenuta għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja l-għoti ta' kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, jogħgobha:

1. Tiddikjara illi s-soċjeta konvenuta hija obbligata ai termini tal-ligi u kif ukoll ai termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju datat tmienja (8) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016), illi tersaq u taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment li permezz tiegħu hija għandha tbiegħ, tassenja u titrasferixxi favur l-attrici l-proprjeta indikata fil-konvenju ossia t-tliet (3) appartamenti internament immarkati bin-numri A5, A7 u A9, formanti parti minn blokk t'appartamenti, prezentement mingħajr numru u mingħajr isem, fi Triq San Luqa, Gwardamangia, limiti tal-Pieta', liema

appartamenti huma sitwati fit-third, fourth u fifth floor level rispettivament u liema appartamenti huma delineati bl-aħmar fil-pjanti annessi mal-konvenju u mmarkati dokumenti 'B', 'C', 'D' u 'E' u t-tliet (3) lock-up garages internament immarkati bin-numri għaxra (10), ħdax (11) u tnax (12) fil-livell minus two (-2) ta' kumpless ta' garaxxijiet, aċċessibbli minn Triq San Luqa, b'rampa u drive-in komuni flimkien mal-garaxxijiet l-oħra fil-kumpless ta' garaxxijiet, liema garaxxijiet huma delineati bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata dokument 'F', flimkien mad-dritt ta' użu tal-partijiet komuni u servizzi tal-blokka u numru ta' drittijiet fuq is-saqaf tal-blokk, kif aħjar kollox deskritt fl-istess konvenju u dan għall-prezz u ai termini u l-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Tordna u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tersaq u taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment permezz ta' liema hija għandha tbiegħ, iċċedi, tassenja u titrasferixxi favur l-attrici l-proprjeta indikata fil-konvenju ossia t-tliet (3) appartamenti internament immarkati bin-numri A5, A7 u A9, formanti parti minn blokk t'appartamenti, preżentement mingħajr numru u mingħajr isem, fi Triq San Luqa, Gwardamangia, limiti tal-Pieta', liema appartamenti huma sitwati fit-third, fourth u fifth floor level rispettivament u liema appartamenti huma delineati bl-aħmar fil-pjanti annessi mal-konvenju u mmarkati dokumenti 'B', 'C', 'D' u 'E' u t-tliet (3) lock-up garages internament immarkati bin-numri għaxra (10), ħdax (11) u tnax (12) fil-livell minus two (-2) ta' kumpless ta' garaxxijiet, aċċessibbli minn Triq San Luqa, b'rampa u drive-in komuni flimkien mal-garaxxijiet l-oħra fil-kumpless ta' garaxxijiet, liema garaxxijiet huma delineati bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata dokument 'F', flimkien mad-dritt ta' użu tal-partijiet komuni u servizzi tal-blokka u numru ta' drittijiet fuq is-saqaf tal-blokk, kif aħjar kollox deskritt fl-istess konvenju u dan għall-prezz u ai termini u l-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;
3. Tiddikjara, tordna u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta, jekk ikun meħtiegħ, sabiex tersaq għall-publikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;
4. Tiffissa lok, jum u ħin għall-publikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment u jekk ikun meħtiegħ għall-publikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;
5. Tinnomina u tiddelega lin-Nutar Malcolm Licari jew Nutar Pubbliku iehor, sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgħ u

trasferiment relattiv u jekk ikun meħtieġ kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffixxati minn din l-Onorabbli Qorti;

6. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment relattiv u jekk ikun meħtieġ kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffixxati minn din l-Onorabbli Qorti.
7. F' każ li jirrizulta illi l-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma jkunx jista' jiġi ppublikat, ai termini tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat tmienja (8) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) tiddikjara lill-istess soċjeta' konvenuta responsabbli għad-danni;
8. Tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;
9. Tikkundanna u tordna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lill-attriċi d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali bin-numri 2721/2017 u 4721/2017, b'riżerva ta' atti kawtelatorji li jistgħu jigu intavolati fil-mori tal-proceduri kontra s-soċjeta' konvenuta ingunta minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra li tikkompeti lill-attriċi skond il-Liġi, kontra s-soċjeta' konvenuta.”

Rat ir-risposta ġuramentata ta' JS Dimech Ltd (is-Socjeta' konvenuta) tat-28 ta' Frar 2018 li biha wieġbet is-segwenti:

- “1. Illi, preliminarjament, jiġi rrilevat li r-Rikors Ġuramentat tal-attriċi huwa irritu u null a tenur tal-Artikolu 789(1)(c) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan b'referenza għal dak provdut fl-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan, *stante* illi, fl-istess nifs, l-attriċi qed tipproponi żewġ azzjonijiet distinti u separati, msejsa fuq kawżali alternattivi, *cioe* azzjoni għall-infurzar ta' obbligi naxxenti mill-att ta' konvenju datat tmienja ta' April tas-sena elfejn u sittax (08.04.2016), fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari (*vide* d-dokument anness mar-Rikors Ġuramentat tal-attriċi u hemm immarkat bħala 'Dok. HA 1'), kif ukoll talbiet alternattivi u sussidjarji għal-likwidazzjoni u għall-konsegwenzjali ħlas ta' danni, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti kellha tiddikjara li l-bejgħ prospettat ma jkunx jista' jiġi konkluż, liema

konfużjoni tilledi d-drittijiet ta' difiża tal-esponenti – *electa una via non datur reursus ad alteram*.

F'dan ir-rigward, jiġi rrilevat li fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti kellha tiddikjara li, għal xi raġuni jew oħra, l-imsemmi bejgħ ma jkunx jista' jiġi konkluż, kwalunkwe eżerċizzju relattiv għal-likwidazzjoni ta' xi forma ta' danni dovuti f'dan ir-rigward għandu jiġi rizervat għal proċedimenti ġudizzjarji separati, u dan sabiex jiġu rispettati d-dritt tas-soċjeta' konvenuta li tiddefendi ruħha kif imiss.

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u filwaqt illi żżomm ferm il-kontestazzjoni tagħha relattiva għan-nullita' tar-Rikors Ġuramentat tal-attriċi kontenuta fl-ewwel (1) eċċezzjoni suesposta, is-soċjeta' esponenti qiegħdha tirriżerva kull dritt spettanti lilha li tressaq linji difensjonali u eċċezzjonijiet ulterjuri, kemm proċedurali u kemm fil-mertu fl-eventwalita' li din l-eċċezzjoni ma kellhiex tiġi kkunsidrata jew milqugħa minn din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja d-dikjarazzjonijiet opportuni f'dan ir-rigward sabiex jiġu rispettati d-dritt ta' difiża tal-istess esponenti.
3. Illi, fil-mertu jiġi rrilevat li s-soċjeta' esponenti ma kinitx marbuta u obligata li taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att ta' kompra-vendita relattiv, u dan in vista tal-ftehim pattwit fil-klawżola bin-numru ħmistax (15) tal-att ta' konvenju surreferit, *ossia* r-rikonoxximent li l-ebda parti ma kienet obligata li taddivvjeni għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att pubbliku fl-eventwalita' li d-daqs tal-propjeta' in kwistjoni kellu jvarja b'iktar minn ħamsa fil-mija (5%) mid-daqs indikat fil-pjanti annessi mal-istess att ta' konvenju fil-mori tal-perjodu ta' validita' tal-istess att ta' konvenju.
4. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat li l-attriċi għandha titqies bħala inadempjenti għar-rigward tal-obbligu tagħha li l-attriċi tgħaddi l-ħlas tal-ammont rappreżentanti d-depożitu akkont tal-prezz globali pattwit għall-begħ tal-propjeta' formanti l-mertu tal-att ta' konvenju in kwistjoni, u dan stante li *c-cheque* relattiv, utilizzat mill-attriċi għal dan il-għan, spiċċa biex tilef l-effikaċja tiegħu in vista tat-trapass ta' iktar minn (6) xhur mid-data tal-iffirmar tal-istess skrittura, u dan mingħajr ma ġie effetwat depożitu ġdid in ottemperanza ma' dan l-obbligu.
5. Salv eċċezzjonijiet oħra premess mil-Liġi."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża;

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa mill-partijiet fil-perkors ta' dawn il-proċeduri;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

1. Din il-Kawża tirrigwarda konvenju tat-8 ta' April 2016 li bis-saħħa tiegħu s-Socjeta' konvenuta wegħdet li tbiegħ u titrasferixxi lill-Attriċi tlett appartamenti enumerati A5, A7, u A9 fi blokka bini bl isem fi Triq San Luqa, G'Mangia limiti tal-Pieta' u kif ukoll tlett *lock-up garages* internament markati bħala 10, 11 u 12 u kif aħjar deskritta din il-propjeta' fir-rikors ġuramentat u l-konvenju inkwistjoni (a; fol 7).

2. Skont l-imsemmi konvenju dawn kellhom ikunu trasferiti kwantu għall-appartamenti versu l-prezz ta' erbgħa mija u ħamsin elf ewro (€450,000) u kwantu għall-garages versu l-prezz globali ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

3. L-Attriċi ħallset 10% tal-ammont tal-prezz bħala depositu li kellu jithalla f'idejn in-Nutar u rilaxxjat biss lis-Socjeta' konvenuta "*when the searches are made and they result to be in order and that the permits are in order and that the relative ground rent burdening the site has been received and the Vendor produces the cancellation/waiver letter for the hypotechs presently burdening the property*" (a' fol 15). Dan il-konvenju kien jagħlaq fil-31 ta' Diċembru 2017.

4. Jirrisulta, li dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (a' fol 74). Jirrisulta ukoll li l-kawża ġiet presentata entro t-terminu tal-liġi u li l-partijiet huma paċifiċi dwar dan.

5. Is-Socjeta' konvenuta interpellata biex tersaq għall-finali trasferiment permezz ta' ittra uffiċjali datat 22 ta' Diċembru 2017 baqgħet ma resqitx għall-kuntratt. Għalhekk l-Attriċi kienet kostretta li tippresenta din il-Kawża.

Punti ta' liġi

6. L-azzjoni Attriċi hija manifestament magħmula abbażi tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

“(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) 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 tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjaħx 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'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien”.

7. F'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza tat-**13 ta' Lulju 2020 fil-kawża fl-ismijiet Eighty Two Company Limited et -vs- Carmelo Stivala Group Limited** fejn ingħad hekk li hija kostanti u paċifika l-

ġurisprudenza tal-qradi tagħna illi f'każ li dak previst mill-Art. 1357 tal-Kap. 16 ma jkunx osservat, il-konvenju jitlef is-saħħa tiegħu u mill-mument li jiskadi l-konvenju, il-partijiet imorru lura għall-*istatus quo ante*.

8. Dan ifisser li ġaladarba fil-każ odjern jirrisulta l-proċedura iddettata mill-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ġiet osservata, u dwar dan anke l-partijiet huma konkordi, din il-Qorti tista' tipproċedi biex tqies il-mertu ta' din il-Kawża.

Konsiderazzjonijiet

9. Il-Qorti eżaminat b'reqqa l-atti kollha tal-Kawża u waslet għall-konkluzjoni li minkejja d-diluvju ta' provi li tressqu fil-kors tal-kawża, fis-sewwa dawn setgħu faċilment jiġu limitati biex jindirizzaw biss tlett eċċezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta. Il-Qorti tfakkar, li bħal ma hija ċirkoskritta bit-talbiet Attrici daqstant ieħor hija marbuta bl-istess mod bl-eċċezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta u ma tistax tqanqal eċċezzjonijiet oħra li ma jkunux ingħataw mill-parti, salv għal dak li jiddisponu l-artikoli 774 u 732A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Issa minn eżami tan-nota ta' eċċezzjoni tlieta huma dawk sostanzjali u li jinċidu verament fuq il-mertu li għandha quddiemha din il-Qorti u dawn huma s-segwenti:

1. Ir-rikors huwa irritu u null ai termini tal-artikolu 789(1)(c) u dan b'referenza għall-artikolu 156(1)(a) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jingħad għaliex skont din l-eċċezzjoni, l-Attrici proponiet

żewġ azzjonijiet distinti u separati imsejsa fuq kawżali alternattivi u dan għaliex fil-waqt li l-Attriċi talbet il-kundanna tas-Soċjeta' konvenuta biex tiddivjeni għall-kuntratt finali alternattivament qed titlob ukoll, li fin-nuqqas li dan jista' jsir is-Soċjeta' konvenuta għandha tkun ikkundannata tħallas lill-Attriċi d-danni u li għalhekk għandha tapplika l-ażjoma ta' *electa una via non datur recursus ad alteram*.

2. Illi s-Soċjeta konvenuta ma kienitx vinkolata li tersaq għall-kuntratt finali għaliex skont klawnsola 15 tal-konvenju l-partijiet qablu li ebda waħda minnhom ma kellha l-obbligu li tersaq għall-kuntratt finali fil-każ li jirrisulta li l-propjeta' inkwistjoni tvarja b'iktar minn 5% mid-daqs kif indikat fil-pjanti annessi mal-konvenju.

3. Li l-Attriċi għandha titqies bħala inadempjenti fir-rigward tal-obbligu tagħha li tgħaddi l-ħlas tal-ammont tad-depositu fuq imsemmi u li tħallas akkont tal-prezz globali u dan għaliex ic-cheque relattiv spicċa tilef l-effikaċċja tiegħu in vista' tat-trapass ta' 6 xhur mid-data minn meta ġie ffirmat il-konvenju. Il-Qorti tifhem li b'din l-eċċezzjoni is-Soċjeta konvenuta qed tinvoka ukoll l-ażjoma legali li *in inadimplenti non est in adimplentum*.

11. Għalhekk il-Qorti ser tittratta kull eċċezzjoni fl-ordni fuq imsemmija.

Irritwalita' tat-talbiet

12. Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni il-Qorti mill-ewwel tirreferi lis-Socjeta' konvenuta għal dak li jstipula l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li *"jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant."*

(Emfaži tal-Qorti). Dan ifisser li hija l-istess liġi li tqies l-azzjoni għad-danni bħala waħda alternattiva meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir u dan sakemm tkun ġiet rispettata l-proċedura ddetтата minn dan l-artikolu.

13. Ġie diversi drabi deċiż li talba għad-danni mhux sostenibbli jekk ma tiġix segwita l-proċedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe' li ssir interpellazzjoni b'att uffiċjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tiġi presentata ċitazzjoni fiż-żmien li trid il-liġi. (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' Frar 1990 fl-ismijiet M. Brownrigg et -vs- Taddeo sive Teddy Camilleri u tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Novembru 1998 fl-ismijiet Carmelo Silvio -vs- Loreta Casha**).

14. Skont il-ġurisprudenza, jekk ma jsirux il-proċeduri kollha li trid il-liġi, cioe' l-att ġudizzjarju u ċ-ċitazzjoni, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u malli hekk jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-posizzjoni tagħhom kif kienet qabel ma ġie ffirmat l-istess konvenju.

15. Il-liġi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed. Ma tgħid xejn aktar. Fis-silenzju tal-liġi, din il-Qorti għandha taġixxi b'mod li l-inqas tista' tohloq aktar tbatija għall-partijiet, f'dan il-każ anke fl-interess tas-Socjeta' konvenuta. Bil-mod li din qed targumenta, li tħalli kwistjoni bħal dik tad-danni pendenti, tkun qegħdha

biss tikkreja stat ta' incertezza għaliha u aktar tul ta' żmien inutili. Għalhekk huwa ukoll fil-interess tagħha li dan il-punt jiġi investit kontestwalment.

16. Huwa għalhekk irragjonevoli għall-añhar, kieku din il-Qorti kellha taċċetta t-teżi li għad-danni għandhom isiru proċeduri separati meta kwistjoni bħal din tista' dejjem tiġi determinata fil-istess ġudizzju mingħajr ma toħloq ebda preġudizzju lill-konvenut. Dan tant huwa huwa minnu, li għalkemm is-Socjeta' konvenuta fil-eċċezzjoni tagħha tgħid li għandu jkun hemm proċedimenti ġudizzjarji separati biex tkun tista' tiddefendi ruħha añjar, f'din l-Kawża ma sabet ebda diffikulta' biex tagħmel dan.

Il-Kwistjoni tal-5% varjazzjoni fil-kejl.

17. Bħala fatt jirrisulta, li minħabba l-policies tal-MEPA, inkwantu żewġt appartamenti ċkienu għal żewġt ikmamar tas-sodda flok tlieta. Il-kejl imwiegħed fil-konvenju tassew kien ser jonqos. Il-Perit Amber Wismayer, inkarigata mill-Attriċi biex tara l-permessi kif approvati sab, li żewġ appartamenti kien ser ikollhom żewġt ikmamar tas-sodda u mhux tlieta u l-kejl superfiċjali li kellu jkun ta' 465m² skond il-permessi niżel għal 433m², differenza ta' 32m². Issa 5% fil-mija ta' 465m² huma 23mt. Tajjeb li jinghad ukoll li skond Oliver Magro, rapprestant tal-MEPA, jikkonferma li tnejn mill-appartamenti ma setgħux ikunu approvati għaliex, skond il-policy l-appartamenti riedu jkunu 115m² u dawn ma kienux partikularment appartament A7 (a' fol 60). B'hekk sewwa tgħid is-Socjeta' konvenuta li kejl kien ser jeċċedi il-5%.

18. Għalhekk minhabba f'hekk is-Socjeta' konvenuta qed targumenta, li minhabba li kejl kien jaqbeż dak miftiehem b'5%, kull parti kellha l-fakulta' li tirtira mill-konvenju u in sostenn ta' dan l-argument, tagħmel referenza għall-klawsola 15 tal-konvenju li fiha hemm imniżżel hekk:

“The parties hereby agree that they shall reciprocally be bound to honour this agreement if the size of the property as indicated in the above mentioned plans varies by not more than five percent (5%)”.

19. Dan ifisser, li li kieku l-kejl kien anqas, il-partijiet kollha kienu jkunu vinkolati bil-konvenju u ma jistgħux jirtiraw minnu. Pero' dan ma jfissirx li jekk kien aktar, b'hal ma huwa l-każ, kull parti kellha d-dritt li hekk tirtira. F'din l-eventwalita' irid jiġi eżaminat a favur min saret din il-klawsola. Ir-raġuni tiddezza, li din saret a favur tal-Attriċi , għaliex differenza ta' aktar minn 5% fil-kejl lilha jaqbel li tirtira għaladarba ser tieġu anqas minn dak li kien imwiegħed. Pero' ma hemm xejn jżommha milli xorta tkompli bil-bejgħ jekk tagħżel li tagħmel hekk mingħajr ma l-venditur jista' jżommha milli tagħmel dan.

20. Meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni b'hal dik li tkun favurih

jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni (**Maġ. (Għ) AE 27.10.2009 fil-kawża fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et**).

21. Skond din il-Qorti, din hija klawsola sospensiva a favur tax-xerrej, f'dan il-każ l-Attriċi. Minħabba li l-obbligazzjoni li jseñh il-bejgħ kienet tiddependi minn ġrajja li kien għadha trid isseñh u li ma kinetx ħaġa żgura u dan kif jiddisponi artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili. Illi għal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni sospensiva, jingħad li *“durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca”* (**Torrente Manuale di Diritto Privato (9a Ediz. (1975), § 135-bis p 236 et. Seq)**). Meta jkun hemm xi kundizzjoni bħal dik, l-obbligazzjoni ma teżistix qabel ma sseñh il-ġrajja miftehema f'dik il-kundizzjoni. (**Qorti tal-Appell Superjuri, Deċiża 27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet E. Grech Cristal Bath Limited -vs- VG Shutter & Concrete Works Limited**).

22. Il-Qorti fehmet, li ż-żewġ partijiet jaqblu, li dawn il-klawsoli għandhom ikunu meqjusa fil-kuntest ta' kejl anqas minn dak imwiegħed. Ovvjament, kull wiegħed minnhom jgħid dan, minn perspettiva u ottika fattwali differenti, li tiddipendi mill-interessi rispettivi tagħhom. L-interess tal-Atturi, li jibqgħu għaddejjin bil-bejgħ u tal-konvenuti li jieqfu minnu.

23. Il-Qorti hija tal-fehma, li fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li

tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'izomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw jew ma ġrawx. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda “*de ineundo contractu*”.

24. B'mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll, li r-rieda tal-parti l-oħra, li tkun wegħdet li tbiegħ m'hijiex meħtieġa biex dan iseħħ u li l-anqas tista' tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b'mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra (Ara **App. Ċiv tal-11 ta' Marzu 1957 fl-ismijiet Xuereb -vs- Muscat et (Kollez. Vol: XLI.i.147)** u **App. Ċiv 31 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet Paul Scicluna -vs- E.T. Mons Nikol Cauchi noe u Maġ. (Għ) AE tas-27 ta' Ottubru 2009 fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe -vs- Maurice Borg et**).

25. Issa minn eżami tar-rikors ġuramentat u tal-azzjoni li qed tkun esperita mill-Attriċi, ma hemm xejn x'jindika li hi trid xi tnaqqis fil-prezz minħabba diskrepanza fil-kejl. Hi qegħdha kjarment titlob li takkwista l-fondi mertu mingħajr riservi kif kienet l-għażla tagħha li tagħmel kif spjegat aktar 'l fuq, Għalhekk anke din l-eċċezzjoni ser tkun riġettata.

In inademptenti non est in ademptum

26. Fid-19 ta' Lulju 2017, Timothy Willie bagħat ittra lin-Nutar Malcolm Licari fejn infurmah li peress li li l-Attriċi ma kienitx ħallset id-depositu waqa' u għalhekk setgħu ibiegħu lil ħadd ieħor (a' fol 142 ara ukoll xhieda tan-Nutar Malcolm Licari li jikkonferma dan a' fol 123). Minn din l-ittra jirrsulta li fl-ewwel lok jissemma' biss id-depositu u mhux il-kejl u li fit-tieni lok kien hawn fejn issemmiet espressament din l-ażjoma legali meta Timothy Willie kiteb hekk:

"In view of this, in terms of thye legal maxim inadimplenti non est inadimplentum we no longer considered ourselves bound with the terms of the POS and proceeded to "resell" the apartments. This decision was taken following legal advice" (Emfażi tal-awtur tal-ittra).

27. Kif għidu bl-Ingliż, "true to his word" jirrisulta li hekk għamlet is-Socjeta' konvenuta. Mingħajr ma qieset sewwa l-import tal-konvenju li kellha mal-Attriċi għaddiet biex tbiegħ lil ħadd ieħor l-immobbli kollha mertu tal-konvenju. Di fatti permezz ta' nota datata 11 ta' Ġunju 2019 l-Attriċi presentat numru ta' dokumenti li juru li l-parti l-kbira tal-propjeta' mertu tal-konvenju bejn il-partijiet tassew inbiegħet (dan jikkonfermah anke in kontro esami Josef Dimech a' fol 555 tergo). Il-Kumpanija li bieghet hija Malta Luxury Developments Ltd u mhux is-Socjeta' konvenuta u deher fuq uħud mill-kuntratti l-imsemmi Josef Dimech. Timothy Willie, li kien il-persuna in kuntatt mal-Attriċi f'din il-Kawża, deher fuq il-bqija.

28. Għall-ittra ta' Timothy Willie fuq imsemmija, l-Attriċi b'ittra datat 28 ta' Lulju 2017, infurmat lis-Socjeta' konvenuta li l-konvenju ma waqax u li d-

depositu ma setgħax ikun rilaxxjat għaliex il-kundizzjonijiet kienu għadhom ma seħhewx u li għalhekk ma setgħux ibiegħu lil hadd ieħor. Għalhekk jidher ċar, li b'din l-eċċezzjoni s-Socjeta' konvenuta hasset li kellha d-dritt li tirretroċedi mill-konvenju unilateralment għaliex id-depositu ma tħallasx jew ma għaddiex lilha.

29. Kwantu għall-ħlas ta' depositu fuq konvenju, dan jista jsir billi l-ħlas tiegħu jsir direttament lill-venditur jew li jitħalla f'idejn terzi, li normalment dejjem ikun in-nutar, li jkun jista' jirrilaxxjah biss jekk javveraw rwieħhom ċertu kondizzjonijiet bħal ma huwa l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. L-eċċezzjoni tagħha is-Socjeta' konvenuta tibbażaha fuq il-fatt li "*ic-cheque relativa, utilizzata mill-Attrici għal dan il-ghan, spicca biex tilef l-effikaccja tieghu in vista tat-trapass ta' aktar minn sitt xhur mid-data tal-iffirmar tal-istess skrittura u dan minghajr ma gie effettwat depositu gdid in ottemperanza ma; dan l-obbligu*". (a' fol 39).

30. F'dan ir-rigward l-Attrici tgħid li dan ic-cheque gie depositat f'akkont tal-istess nutar ftit jiem wara l-konvenju fejn għadu depositat sal-lum (a' fol 47 ara xhieda ta' Jeanette Lepre' għal-Lombard Bank a' fol 107 u kif ukoll ta' Johanna Bartolo għall-BOV fejn tikkonferma li dan gie depositat fil-kont tan-Nutar Malcolm Licari a' fol 114, 115 u a' fol 122 xhieda tan-nutar Malcolm Licari). Għalhekk ma huwa veru xejn li hemm bżonn li jkun hemm depositat ammont ieħor mill-Attrici jew li għad-dirittura dan ic-cheque ma ġiex onorat. Kienu l-istess partijiet fuq il-konvenju li qablu li dan għandu jkun depositat man-Nutar Malcolm Licari pero' li kellu jirrilaxxjah biss favur

is-Socjeta' konvenuta purche' javveraw dawn is-segwenti kundizzjonijiet u cioe' "*when the searches are made and they result to be in order and that the permits are in order and that the relative ground rent burdening the site has been recieved and the Vendor produces the cancellation/waiver letter for the hypotechs presently burdening the property*" (a' fol 15).

31. Minhabba d-diżgwid li inqala' fuq il-kejl, sar ftehim ieħor fejn ittieħdu inkonsiderazzjoni t-tibdillet mill-konvenju oriġinali. Pero' dan il-ftehim ma ġiex iffirmit, għaliex is-Socjeta' konvenuta riedet li jgħaddi għandha d-depositu. L-Attriċi ma rieditx għaliex il-kundizzjonijiet li kienu ftehmu fuqhom biex jgħaddi d-depositu kienu għadhom ma seħħewx (Ara ittra a' fol 53). F'dik il-laqgħa anke n-Nutar qal li ir-riċerki ma kienux għadhom *in order* (a' fol 49). Kundizzjoni *sine qua non* biex ikun rilaxxat id-depositu.

32. Joseph Dimech, direttur tas-Socjeta' konvenuta, jammetti li din il-blokka ma kienitx propjeta' tas-Socjeta' konvenuta, iżda da parti tagħha kienet fuq konvenju ma' ħadd ieħor. Għid ukoll li tnejn mill-appartamenti illum huma mibjugħin u wieħed għadu ser isir il-kuntratt u jibqa' jinsisti li bieghu għaliex l-Attriċi ma kienitx telqet id-depositu (a' fol 120). Għalkemm f'mument tax-xhieda tiegħu Joseph Dimech għid li huwa ma kienx għatxan għad-depositu, il-fatti juru mod ieħor. Is-Socjeta' konvenuta persistentement kienet titlob li jgħaddi d-depositu. Eżempju ta' dan l-ittra fuq imsemmija ta' Timothy Willie lin-Nutar. Il-Qorti kienet ukoll tistenna li fuq il-konvenju jkun dikjarat li s-Socjeta' konvenuta ma kienitx propjetarja

tal-fond u mhux b'hal donnu l-Attriċi saret taf b'dan meta riedet tippresenta mandat ta' inibizzjoni.

33. Mill-provi jirrisulta li fil-fatt bosta mill-kundizzjonijiet li kien soġġett għalih ir-rilaxx tad-depositu ma kienux seħħew. Ma rrisulta xejn dwar il-kwistjoni taċ-ċens u l-anqas dwar il-kanċellamenti jew waivers ta' ipoteki li mill-konvenju jirrisulta li kienu jaggravaw is-sit fil-mument li sar tant li jiddikjaraw li *“the Vendor produces the cancellation/waiver letter for the hypotechs presently burdening the property”* (Emfażi tal-Qorti). Għalkemm irid jingħad, li s-Socjeta' ma kienitx il-propjetarja iżda kienet Malta Luxuries Ltd, li tagħha l-istess Josef Dimech huwa Direttur tant li biex tipproteġi l-interessi tagħha l-Attriċi l-anqas setgħet titlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kif ben tajjeb qaltilha l-avukat tagħha. Din il-Qorti ma tħarisx b'mod favorevoli lejn strateġemmi u prassi kummerċjali ta' din ix-xorta li f'każ ta' diżgwid dejjem ipogġu parti fi żvantaġġ.

34. F'dan ir-rigward il-Qorti **tagħmel referenza għas-Sentenza fl-ismijiet General Cleaners Co. Ltd vs Accountant General et datata 29 ta' Novembru 2001 fejn il-Qorti Ċivili Prim' Awla tenniet dan il-prinċipju:**

“Jibda biex jingħad illi bhala prinċipju generali, l-ligi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi “Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni”.

35. Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. *Pacta sunt servanda*". (**A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines**). Għalhekk fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni s-Socjeta' konvenuta ma għandhiex raġun.

Id-danni

36. Issa kif diġa' rilevat aktar 'l fuq, ma hemm xejn xi jzomm lil din il-Qorti li tittrata il-kwistjoni tad-danni f'dawn il-Kawzi. Stante li propjeta' mertu tal-konvenju giet trasferita lill-terzi ma hux possibbli li mill-ewwel sas-sitt talba Attrici jistgħu jintlaqgħu. Il-fondi mertu tal-konvenju f'din il-Kawza kollha ġew trasferiti lill-terzi.

37. Jekk is-Socjeta' Attrici ħasbet li għamlet xi opra, fil-fatt żbaljat bil-kbir tant li l-aġir irresponsabbli tagħha jimmerita li jkun tradott f'somma flus li tkun tirrifletti d-danni sofferti mill-istess Attrici. F'dan ir-rigward tajjeb ukoll li jingħad li fl-istess konvenju l-partijiet ftehm u hekk: *"The parties are agreeing that in case that the vendors seek for damages against the purchaser, the amount of preliquidated damages shall be equivalent to the value of deposit left on this agreement"*. Ergo, dan ifisser li għaladarba ma intqal xejn dwar jekk jiġri bil-maqlub, allura x-xerreja huma fil-posizzjoni li jfittxu lis-Socjeta' konvenuta għad-danni pero' mingħajr ma giet stabbilita limitazzjoni fuq l-ammont li jista' jintalab.

38. Il-liġi ta'hebb għad-danni naxxenti minn konvenju fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obligazzjoni, biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed kif inhu f'dan il-każ (ara **Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Settembru, 2016, fl-ismijiet Angelo Zahra et -vs- Carmelo Vella et**). Hekk ukoll, fis-**Sentenza tal-Appell tat-3 ta' Diċembru, 2010, fl-ismijiet Alexandra Dalmas -vs- Mark Micallef et**, kien ittrattat il-każ fejn saret talba kemm dwar l-inadempiment, kif ukoll talba għad-danni u qalet hekk:

“Dan premiss din il-Qorti tosserva li l-ligi tagħna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li għandu jgħri kemm fil-kaz li jista' jsir ttrasferiment f'liema eventwalita` l-bejgħ jigi enforzat, kemm fil-kaz ta' meta l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed jsir, f'liema kaz għandhom jithallsu d-danni lill-accettant. Huwa minnu li l-atturi fl-istess citazzjoni talbu z-zewg alternattivi u cioe` l-ezekuzzjoni tal-konvenju bit-trasferiment tal-proprjeta` jew il-hlas tad-danni. Dan mhux normali izda lanqas ma hija normali sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru talbiet alternattivi ma jgħiebx in-nullita` tac-citazzjoni, kif propost mill-appellant u dan għas-semplici raguni li, fic-cirkostanzi partikolari, wahda ma teskludix lill-ohra. ... Pero` mhux gust u lanqas ma hu logiku li l-konvenuti jigu kundannati jaddivienu għal kuntratt ta' bejgħ, u fl-istess hin jigu kundannati jhallsu d-danni minhabba l-inadempjenza tagħhom.”

39. Issa fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti is-Socjeta' konvenuta mhux ser tkun ikkundannata tersaq għall-kuntratt għaliex il-bejgħ illum

huwa impossibbli jsir. Dan ifisser għalhekk, li jridu jiġu likwidati id-danni, li huma ta' natura kuntrattwali stante l-inadempjenza kuntrattwali da parti tas-Socjeta' konvenuta. Fis-**Sentenza tat-18 ta' Ġunju 2013, Prim Awla, fl-ismijiet Rita Calleja -vs- Mark Micallef** intqal, li d-danni kuntrattwali li għalihom irid jirrispondi l-konvenut huma għat-telf soffert u l-profitt mankat da parti tal-attriċi (art. 1135 Kap. 16). Il-konvenut jirrispondi għad-danni li kienu jew setgħu kienu previsti bin-nuqqas tiegħu u li huma l-konsegwenza diretta u immedjata tan-nuqqas ta' adempiment (art. 1136 u 1137 Kap. 16).

40. Issa ma għandu jkun hemm ebda dubbju, li meta s-Socjeta' konvenuta ħalliet lis-Socjeta' Malta Luxuries Properties Ltd tbiegħ kienet taf li jekk l-Attriċi kellha tixtri propjeta' oħra simili għal dik li kienet ser tixtri il-probabbilta kienet tkun li ser tixtri bi prezz ogħla. L-awment astronomiku fil-prezzijiet tal-bini illum huwa magħruf u notorju ma' kulhadd. Setgħet ukoll tobsor li biċ-ċaħda ta' dawn il-propjetajiet fil-mument li ġew hekk imċaħħda kienet ukoll qed tiflew l-opportunita' li tikrihom anke jekk skont Josef Dimech għid li ridithom għal uliedha. Bil-kelma seta' basar f'sens legali, din ma tfissirx li dak li jkun jobsor fil-waqt li jkun qiegħed iwettaq l-att dannuż, iżda huwa kejl ta' dak li huwa mistenni minn persuna raġjonevoli u intelliġenza medja. Mill-mod kif xehed Josef Dimech din il-Qorti ma tistax tasal għall-konkluzjoni li kien nieqes minn din ix-xorta ta' intelliġenza anke jekk għid li ma jafx jaqra.

41. Is-sentenza appena citata kellha fatti simili għall-aħħar għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti u osservat li "*B'hekk l-attriċi bin-nuqqas da*

parti tal-konvenut li jittrasferixxi dak imwieghed u bil-fatt ulterjuri li baqa' jinsisti sad-data tas-sentenza finali li ma kienx obligat li jittrasferixxi cahhad lill-attrici minn proprjeta li fl-epoka tas-Sentenza finali kien jiswa hafna izjed"

42. Għalhekk din il-Qorti ser timxi fuq ir-rapport tal-Periti addizzjonali sa fejn jirrigwarda d-danni sofferti mill-Attriċi. Skont il-periti addizzjonali l-valur tal-appartamenti illum globalment hu ta' sebgħa mija u ħamsin elf ewro (€750,000). Fuq il-konvenju dawn huma valutati għal erbgħa mija u ħamsin elf ewro (€450,000). Għalhekk id-differenza hija ta' tlett mitt elf ewro (€300,000).

43. Kwantu għal garaxxijiet dawn huma valutati globalment għal sitta u sittin elf ewro (€66,000). Fuq il-konvenju dawn ġew valutati ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000). Għalhekk id-differenza ta' wieħed u għoxrin elf ewro (€21,000). Għalhekk b'kollox tlett mija u wieħed u għoxrin elf ewro (€321,000).

44. Apparti dan l-Attriċi qed titlob ukoll it-telf li setgħet għamlet mill-kirjiet fir-rigward ta' dawn il-fondi. F'dan ir-rigward il-periti addizzjonali stabbilew li għal kull apartment il-valur ta' kera huwa ta' elf ewro (€1000) fix-xahar, għalhekk għat-tlieta li huma tlett elef ewro (€3000) fix-xahar, issa l-Kawża infetħet fid-29 ta' Jannar 2018, kwazi ħames snin esatt. Għalhekk il-kera mankata hija €3000 (xahar) x 12 (sena) x 5 (snin) = mija u tmenin sena (€180,000). Iżda fil-każ tal-kera, din il-Qorti trid tiegħu in konsiderazzjoni li mhux bil-fors kienet ser issib tikrihom jew tikrihom b'dawn l-ammonti.

Għalhekk qed tnaqqas minnu 30% biex tagħmel tajjeb għal din il-kontinġenza. Dan ifisser li l-ammont hu ta' mija u sitta u għoxrin elf ewro (€126,000).

45. Il-garages flimkien ġew kalkolati li jistgħu iġibu mitejn u tmenin ewro (€280) fix-xahar. Għalhekk €280 (xahar) x 12 (sena) x 5 (snin) + (€17,100). Għal darba oħra jitnaqqsu 30% għar-raġuni fuq imsemmija li jammontaw għad-dritt għal-tnax-il elf ewro (€12,000). Għalhekk b'kollox għall-erbgħa mija u disgħa u ħamsin elf ewro (€459,000). Oltre dan iridu jitħallsu ukoll il-capital gains kollha li ħallset l-Attriċi fl-ammont ta' erbgħat elef disgħa mija u ħamsin ewro (€4,950 a' fol 18). Għalhekk is-somma kollha li s-Socjeta' konvenuta għandha tħallas lill-Attriċi fit-total tagħha hija erbgħa mija tlieta u sittin elf, disgħa mija u ħamsin ewro (€ 463,950).

46. Ma għandniex xi ngħidu li d-depositu li għadu fil-pussess tan-nutar għandu jkun rilaxxat lill-Attriċi bla riservi.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-ewwel sitt talbiet Attriċi għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tilqa' is-sebgha talba Attrici u stante li l-bejgħ ma għadux jista' jsir tort tas-Socjeta' konvenuta u tiddikjara għalhekk li hija responsabbli għad-danni sofferti mill-Attrici.

Tilqa' it-tmien talba Attrici u tillikwida d-danni fis-somma ta' erbgħa mija tlieta u sittin elf, disgħa mija u ħamsin ewro (€463,950).

Tilqa' id-disgħa talba Attrici u tikkundanna lis-Socjeta' Konvenuta tħallas lill-Attrici s-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali millum sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes kontra s-Socjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur