



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **973/2021 AD**

JOSEPH MARY AGIUS (KI 374774M) U
RITA AGIUS (KI 329872M)

VS

LARA INVESTMENTS LIMITED (C 24441),
JEFFREY ATTARD (KI 428673M) U
CHARTER PROPERTIES LIMITED (C 69311)

Seduta tal-Ġimgħa, sittax (16) ta' Frar 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar somma rappreżentanti penali għal elf u ħamsa u tletin (1,035) ġuranta ta' dewmien fit-tlestija ta' xogħlijiet ai termini ta' kuntratt t'appalt datat sbatax (17) ta' Lulju 2017, allegatament dovuti mill-

intimati lir-rikorrenti fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€ 34,155);

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-ewwel (1) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti **Joseph Mary Agius u Rita Agius** ippremettew:

- a. *Illi permezz ta' kuntratt ta' appalt datat is-sbatax (17) ta' Lulju 2017 (kopja hawn annessa bħala Dok A), is-soċjeta' intimata Lara Investments Limited obligat ruħha versu r-rikorrent Joseph Mary Agius li tibni l-arja li tinsab fit-tielet sular (second floor), tal-kejl superfiċjali ta' circa 166.34 metri kwadri, f'appartament li ser ikun internament u mhux uffiċjalment innumerat tnejn (2), f'korp ta' bini li ser ikun bin-numru uffiċjali tnejn u għoxrin (22), bl-isem mhux uffiċjali 'Fairlane Close', fi Triq Caruana Gatto, F'Attard u li twettaq dawk ix-xogħolijiet elenkati fid-dokument immarkat bl-ittra 'A' anness mal-istess kuntratt ta' appalt;*
- b. *Illi s-soċjeta' intimata Lara Investments Limited obligat ruħha wkoll li tlesti dawn ix-xogħolijiet sal-wieġed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018), u fin-nuqqas li jitlestew tali xogħolijiet għal kwalsiasi raġuni, tkun applikabbli penali dovuta mis-soċjetajiet intimati Lara Investments Limited u Charter Properties Limited a favur ir-rikorrent Joseph Mary Agius ta' tlieta u tletin Ewro (€33.00) għal kull ġurnata ta' dewmien, liema penali tibda tiddekorri mill-ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018);*
- c. *Illi l-intimat Jeffrey Attard personalment ikkostitwixxa ruħu garanti tal-obbligi assunti mis-soċjetajiet intimati fuq dan il-kuntratt ta' appalt in kwistjoni favur ir-rikorrent Joseph Mary Agius, kif ser jirrizulta waqt is-smiġħ tal-kawża;*

- d. *Illi sa llum ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u tlestija li kellhom jitwettqu ai termini tal-kuntratt ta' appalt in kwistjoni għadhom ma tlestewx tant li x-xogħol fuq il-korp ta' bini li minnu għandu jiffirma parti l-appartament tar-rikorrent għadu fi stadju bikri ħafna u effettivament ix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-appartament innifsu, proprjeta' tar-rikorrenti u mertu tal-kuntratt ta' appalt, għadu lanqas biss inbeda;*
- e. *Illi għalhekk il-penali ta' €33.00 għal kull ġurnata ta' dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet hi applikabbli mill-ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) 'l quddiem, sat-tlestija tal-istess xogħolijiet;*
- f. *Illi għal finijiet tal-kawża odjerna l-komputazzjoni tal-penali dovuta se tiġi limitata sat-30 ta' Settembru 2021, u dan b'riserva għad-dritt tar-rikorrenti li jressqu azzjoni ulterjuri għall-penali dovuti mill-ewwel (1) t'Ottubru 2021 'l quddiem sat-tlestija effettiva tax-xogħolijiet in kwistjoni u b'riserva għad-drittijiet ulterjuri tar-rikorrenti fir-rigward tax-xogħolijiet mertu tal-kuntratt ta' appalt tas-17 ta' Lulju 2017;*
- g. *Illi bejn l-ewwel (1) ta' Diċembru 2018 u t-tletin (30) ta' Settembru 2021 iddekorrew elf u ħamsa u tletin (1,035) ġurnata, li mmultiplikat bi tlieta u tletin Ewro (€33.00) għal kull ġurnata jammonta għas-somma ta' erbgħa u tletin elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€34,155);*
- h. *Illi għalhekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' erbgħa u tletin elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€34,155) rappreżentanti penali għall-elf u ħamsa u tletin (1,035) ġurnata ta' dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet ai termini tal-kuntratt ta' appalt tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017, dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Diċembru 2018 sat-tletin (30) ta' Settembru 2021, bir-rata ta' tlieta u tletin Ewro (€33.00) għal kull ġurnata;*
- i. *Illi għalkemm interpellati sabiex jersqu għall-ħlas tal-penali dovuti għan-nuqqas tat-tlestija tax-xogħolijiet, l-intimati baqgħu inadempjenti;*
- j. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

k. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

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

- i. Taqta' u tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiġħ ai termini tal-Artikoli 167 et sequitur tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
- ii. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€34,155) dovuti in kwantu penali għall-elf u ħamsa u tletin (1,035) ġurnata ta' dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet ai termini tal-kuntratt ta' appall tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017, dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Dicembru 2018 sat-tletin (30) ta' Settembru 2021, bir-rata ta' tlieta u tletin Ewro (€33.00) għal kull ġurnata ta' dewmien;*
- iii. Konsegwentement, tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' erbgħa u tletin elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€34,155), bl-imgħax sad-data tal-pagament effettiv.*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat kontestwalment, kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2021, b'ordni lill-konvenuti sabiex jidhru f'dik il-ġurnata u jwieġbu għat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tgħaddi biex tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;
5. Rat in-nota ppreżentata mill-konvenuti nhar is-sittax (16) ta' Marzu 2022 u semgħet is-sottomissjonijiet magħmula mid-difensur tal-konvenuti, u sussegwentement, b'digriet mogħti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta'

Marzu 2022, awtorizzat lill-konvenuti jipprezentaw risposta ġuramentata tagħhom;

6. Permezz ta' risposta ġuramentata datata sebgħa (7) t'April 2022, il-konvenuti **Jeffrey Attard et** eċċepew:

- a. *Illi preliminarjament, irid jiġi eċċepit u minn kif jidher mill-ftehim ta' appalt anness mar-rikors ġuramentat tal-atturi, illi kull ftehim rigwardanti x-xogħol ta' appalt dejjem kien bejn Lara Developments Limited (C 42868) u mhux bejn is-Socjeta' Lara Investments Limited (C 24441) u għaldaqstant, Lara Investments Limited (C 24441) għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, jew se mai l-atturi, in vista tal-fatt li hemm isem ta' soċjeta' kummerċjali li n-numru tagħha huwa ta' isem soċjeta' kummerċjali ieħor, l-atturi misshom, fir-rikors ġuramentat tagħhom, ipproċedew kontra ż-żewġ soċjetajiet u cioe Lara Investments Limited u Lara Developments Limited sabiex ikunu huma li jgħidu minn minnhom kien fir-realta' qiegħed jitratta, għalkemm irid jingħad li anke mill-isem hija Lara Developments Limited li twettaq xogħolijiet ta' bini ta' kostruzzjoni u appalt, u mhux Lara Investments Limited li hija soċjeta' li għandha għanijiet speċifiċi; u li allura minn hawn joħroġ li jekk kien hemm nuqqas, dan sar da parti ta' min għamel id-drafting;*
- b. *Illi fil-waqt li wieħed għandu josserva li fil-kuntratt ta' appalt u fil-kuntratt finali, bi żvista ġie mniżżel in-numru ta' registrazzjoni ta' Lara Investments Limited wara l-isem ta' Lara Developments Limited, l-atturi għoġobhom jintavolaw din il-kawża kontra Lara Investments Limited, u dan meta fil-liġi tagħna isem ta' soċjeta' kummerċjali huwa kompost kemm mill-isem u kemm minn numru ta' registrazzjoni uffiċjali tal-istess soċjeta', liema għażla għaliex imxew man-numru ta' registrazzjoni u mhux mal-isem, hija biss għażla tagħhom;*
- c. *Illi in linea mal-paragrafu preċedenti, irid jingħad li fil-prattika bejn persuni li jkunu qegħdin jikkuntrattaw, huwa l-isem tas-soċjeta' kummerċjali li l-aktar konvenjentament jingħata piż u mhux in-numru ta'*

reġistrazzjoni; u f'dan il-kuntest kienet dejjem Lara Developments Limited li kkuntrattat mal-atturi u mhux Lara Investments Limited, u għaldaqstant, permezz ta' sentenza preliminari, is-soċjeta' kummerċjali Lara Investments Limited għandha tkun liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

- d. Illi fit-tieni lok, kif jidher sew mid-dokumenti annessi u mmarkati "A" u "B" mar-rikors ġuramentat ta' din il-kawża odjerna, is-soċjeta' konvenuta Charter Properties Limited (C 69311) ma hix parti mill-ftehim ta' appalt magħmul fis-17 ta' Lulju tas-sena 2017; u għaldaqstant, għal darbha l-pendenza ta' din il-kawża tikkonsisti biss fuq il-multli li skont l-atturi huma dovuti għaliex ix-xogħol ta' kostruzzjoni u appalt tal-appartament li kellu jingħata lill-atturi ma ġiex imlesti fil-ħin stipulat u allura skont l-atturi bdew jiskattaw il-multi, is-soċjeta' Charter Properties Limited fl-ebda mument ma tinkwadra f'tali ftehim ta' appalt u għaldaqstant Charter Properties Limited qiegħda tiġi rinfaccjata b'kawża kontriha inutilment u għaldaqstant għandha wkoll, permezz ta' sentenza preliminari, tiġi meħlusa mill-osservanza tal-gudizzju;
- e. Illi fit-tielet lok, kif jidher mis-seba' (7) paragrafu tal-ftehim tal-appalt anness mill-atturi fir-Rikors Ġuramentat tagħhom, il-konvenut Jeffrey Attard dañal bñala garanti għall-obbligi assunti mill-kuntrattur li hija Lara Developments Limited li ma hix konvenuta f'din il-kawża u għaldaqstant, in vista li Lara Developments Limited ma hix parti f'din il-kawża, għalkemm il-konvenut Jeffrey Attard huwa azzjonist u direttur fl-imsemmija soċjeta', legalment il-pożizzjoni tal-garanti f'din il-kawża ma hix sostenibbli fl-assenza li Lara Developments Limited ma hix konvenuta f'din il-kawża odjerna;
- f. Illi kieku s-soċjeta' Lara Developments Limited kienet fil-kawża, l-ewwel kien ikollu jiġi muri li fl-assenza li hija ma jirnexxilhiex tiddefendi sodisfaċentement u turi lil din l-Onorabbli Qorti l-għaliex hija ma wettqitx ix-xogħol fil-ħin stipulat li l-garanti jidhol legalment responsabbli għaliha; għaldaqstant, fl-assenza li min dañal għall-obbligazzjonijiet

assunti fil-ftehim tal-appalt ma ġiex kġamat fil-kawża, il-garanti għandu wkoll ikun liberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex proċeduralment il-kawża hija insostenibbli;

g. Illi fir-raba' lok u fil-mertu, filwaqt li fir-rikors tagħhom, senjatament fit-tieni talba l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas tal-penali fl-ammont ta' €34,155 dovuti in kwantu penali għall-elf u ħamsa u tletin (1,035) ġurnata ta' dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet ai termini tal-kuntratt ta' appalt tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017, dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Diċembru 2018 sat-tletin (30) ta' Settembru 2021, bir-rata ta' tlieta u tletin Ewro (€33.00) għal kull ġurnata ta' dewmien, l-atturi stess qegħdin jikkontradixxu lilhom infushom meta l-kuntratt finali tal-akkwist minnhom tal-arja imsemmija, liema kuntratt huwa datat 10 ta' Diċembru 2018 u sar fl-atti tan-Nutar Robert Micallef u li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u markat "Dok A", jistipula, fost ħafna materji oħra, li l-kostruzzjoni tal-appartament u l-bqija tax-xogħol tal-appalt skont kif miftihem fil-ftehim tal-appalt anness mar-rikors ġuramentat, tali kuntratt finali ta' kompro-vendita' sar fl-10 ta' Diċembru tas-sena 2018 (1) u allura huwa ovvju li Lara Developments Limited (C 4268) qatt ma setgħet tibda x-xogħol tal-bini tal-appartament meta hija ma kinitx ingħatat l-'go ahead' sabiex tibda għaliex l-atturi ma kinux għadhom sidien tal-arja fejn kellu jinbena l-appartament, apparti l-fatt li fir-rikors ġuramentat l-atturi qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tinforza l-penali kontemplati fil-ftehim t'appalt, meta fil-kuntratt finali ta' kompro-vendita insibu li l-partijiet kollha fuq dak il-kuntratt qablu u aġġornaw id-dati meta għandhom jibdew jiddekorru l-penali u anke l-ammonti ta' penali;

h. Illi fil-ħames lok, għalkemm jista jagħti l-każ li l-atturi huma miżżewġin u hemm il-komunjoni tal-akkwisti tirregola r-regim matrimonjali tagħhom, huwa legalment dubjuż kemm tali ftehim ta' appalt u ċessjoni huma validi meta għalihom jidher biss Joseph Mary Agius waqt li fil-kawża odjerna tidher ukoll Rita Agius, meta sia fil-ftehim t'appalt u dak ta' ċessjoni kkuntrattati bejn Joseph Mary Agius u Lara Developments

Limited, Charter Properties Limited u Jeffrey Attard, Rita Agius ma hix parti;

- i. Illi ukoll, f'pagna 9 tal-kuntratt finali ta` kompro-vendita, l-atturi qablu li l-multa kellha tkun ta` ħamsin Ewro (€50) għal kull jum jew parti minn jum dekorribli mit-30 ta` Ġunju tas-sena 2019 jekk ix-xogħolijiet maqbula bejn il-partijiet fl-imsemmi ftehim ta` appalt ma jkunux lesti sat-tletin (30) ta` Ġunju tas-sena 2019 (!) u allura, in vista li l-kuntratt finali ta` kompro-vendita datat 10 ta` Diċembru 2018 hawn anness u markat **Dok A**, jissupera l-ftehim ta` appalt għaliex jistipula multi u dati differenti minn dak stipulat fil-ftehim ta` appalt, l-ebda multa ma` hija dovuta da parti tal-konvenuti; u dan apparti l-fatt li fil-kuntratt finali ta` kompro-vendita, ma` hemm l-ebda referenza għal xi ftehim tali datat 6 ta` Lulju 2017 imma biss dak tas-17 ta` Lulju 2017;*
- j. Illi ukoll, in kwantu tat-terminu li fih Lara Developments Limited kellha twettaq ix-xogħol jidher li loġikament kellu jkun mit-30 ta` Ġunju 2019 sat-30 ta` Ġunju 2020, u għaldaqstant, it-terminu imsemmi mill-istess atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom evidentament jidher biċ-ċar li ma` hux reali għaliex ġie superat mill-istess kuntratt finali ta` kompro-vendita` li sar xhur wara li suppost kellu jibda x-xogħol tal-kostruzzjoni u li meta wieħed jaqrah faċilment jinduna li kien hemm problemi legali kif spjegat f'din ir-risposta ġuramentata, għaliex fost l-oñrajn jitratta mhux biss it-trasferiment tal-art, imma x-xiri tal-arja tal-garaxx u l-kostituzzjoni ta` servitujiet;*
- k. Illi in linea mall-paragrafu preċedenti, l-atturi jafu li xhur wara il-iffirmar tal-ftehim ta` appalt bejn Lara Developments Limited u l-attur Joseph Mary Agius, u ċ-ċessjoni tal-konvenju bejn Charter Properties Limited u l-imsemmi Joseph Mary Agius li ġie iffirmit kontestwalment mall-ftehim ta` appalt, kien hemm ħafna problemi legali mhux biss fil-konfront ta` Lara Developments Limited (C42868) imma ukoll fil-konfront tal-atturi bñala sidien għaliex fost l-oñrajn:-*

- i. *Victor Said u martu Mary Said bħala sidien tal-garaxx sotostanti opponew għal ftuħ ta` aperturi tal-appartament li kienu ser ikunu jagħtu direttament għal fuq il-garaxx tiegħu u kien għalhekk li sar il-kuntratt finali ta` kompro-vendita li kien jinkludi ukoll ix-xiri tal-arja u l-kostituzzjoni ta` servitu` ta` fuq l-istess garaxx ċitat;*
 - ii. *Għal xi xhur, fis-sena 2019, wara t-traġedja fejn Miriam Pace kienet tilfet ħajjitha mirduma f`darha stess fil-lokalita` ta` Santa Venera minħabba skavar li kien qiegħed isir ġewwa fond adjaċenti mad-dar matrimonjali tagħhom, il-Gvern kien issosspenda it-tħammil u l-bini, bil-konsegwenza li Lara Developments Limited kellha tieqaf;*
 - iii. *Il-ġar tal-fond fejn huwa programmat li jinbena l-appartament tal-atturi, is-Sinjura Azzopardi, ma` ħallietx lil Lara Developments Limited twaqqqa l-ħajt diviżorju għaliex qalet li l-ħajt diviżorju kien tagħha biss;*
 - iv. *Kien hemm bosta kjarifiki mitluba mill-Awtorita` tal-Ippjanar qabel ma` ingħata l-permess finali.*
- l. Illi f`dan il-kuntest, huwa legalment improponibbli li fi ftehim t`appalt jinkiteb illi l-fatt li ma` joħroġx il-permess tal-bini ma għandux jkun raġuni valida il-għaliex il-kuntrattur ma jkunx lesta l-Propjeta` skond ma` hu indikat f`dan id-dokument, u dan minħabba li huwa l-obbligu tal-kuntrattur li jgib il-permessi; u dan għaliex huwa legalment inaċċettabbli li kuntrattur jibda jiskava u jibni art QABEL ma jkun ottjena l-permessi neċessarji kollha mill-Awtoritajiet Pubbliċi;*
- m. Illi fil-mertu irid jiġi spjegat illi l-kwistjoni li tat lok għal din il-kawża hija li s-Soċjeta` konvenuta Charter Properties Limited daħlet f`konvenju ma` ċertu Godwin Catania u martu sabiex l-istess Charter Properties Limited tixtri u takkwista l-maisonette fi Triq Caruana Gatto, f`Hat-Attard mill-poter tal-imsemmi konjugi Catania imma ġara illi sussegwentament, wara l-iffirmar tal-konvenju bejn is-soċjeta` esponenti Charter*

Properties Limited u l-konjugi Catania, permezz ta` kuntratt ta` ċessjoni, is-Soċjeta` Charter Properties Limited ċediet il-konvenju tax-xiri u l-akkwist tal-imsemmi 'maisonette' bl-arja tiegħu lil erba (4) kumpraturi potenzjali li kull wieħed minnhom xtara u akkwista parti mill-arja ta` dan il-maisonette f`saffi orizzontali, b'dan li s-sular tal-atturi jiġi fit-tieni sular, fejn wara li l-atturi xtraw u akkwistaw l-arja, sabiex huma jkunju jistgħu jibnu l-appartament tagħhom huma inkarigaw lis-Soċjeta` Lara Developments Limited (C42868) sabiex tibni l-arja f'appartament li eventwalment ġie akkwistat mill-atturi;

- n. Illi imma ġara li meta ħareġ l-ewwel permess inizjali għal bini mill-Awtoritajiet kompetenti, sid il-garaxx sottostanti l-'maisonette' li fuqu kellhom jinbnew l-appartamenti, fosthom l-appartament tal-atturi, oppona lil Lara Developments Limited kif rappreżentantha mill-konvenut Jeffrey Attard li ma setax isir bini għaliex kien hemm oġġezzjonijiet legali minħabba li tali bini kien ser iżid is-servitujiet li kien hemm diġa` u kien għalhekk li Lara Developments Limited (liema Soċjeta` kummerċjali ma hix parti fil-kawża) baqgħet ma issodisfatx l-obbligi kuntrattwali tagħha;*
- o. Illi f'dan ir-rigward, għal din ir-raġuni miġjuba fil-paragrafu ta` fuq kif għall-eċċezzjonijiet preliminari u dawk fil-mertu miġjuba f'dan ir-rikors, il-konvenuti kollha f'din il-kawża ma` għandhomx jiġu kkundannati għall-ebda penali kif kjamat mill-atturi, anke għaliex, ġialadarba kien hemm ċessjoni da parti tas-Soċjeta` konvenuta Charter Properties Limited versu l-atturi, tali obbligi kuntrattwali da parti ta` Lara Developments Limited f'li ma setgħux jissodisfaw l-obbligi kuntrattwali minnhom, ma` hux tort ta` Lara Development Limited (li hi parti mill-ftehim t'appalt u ċessjoni kif spjegat imma Lara Developments Limited ma hix parti minn din il-kawża), imma ukoll ta` Joseph Mary Agius li ma` ħax l-azzjonijiet legali sabiex il-pendenzi mas-sid tal-garaxx sottostanti l-'maisonette' jiġu sorvolati.*

- p. *Illi in linea mall-paragrafu preċedenti, in riferenza ma` dak patwit fiċ-Ċessjoni ta` konvenju kkuntrattat fis-17 ta` Lulju tas-sena 2017 bejn Charter Properties Limited u Joseph Mary Agius, fejn in partikolari kien ġie maqbul li ċ-ċedent u l-vendituri iridu jiggwarantixxu fuq l-att finali illi iċ-ċedent jottjeni l-permessi neċessarji mingħand is-sidien tal-beni sottoposti sabiex jiġi kkomunikat is-sistema tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita, jiġu estenditi x-xaftijiet u jkunu jistgħu jifetħu l-aperturi li jñarsu fuq il-beni sottopost, f'dan is-sens allura, din il-kawża kellha ssir ukoll kontra l-vendituri li eventwalment dehru fuq il-kuntratt ta` kompro-vendita` u cioe` Godwin u Josette konjugi Catania li kienu s-sidien tal-maisonette li fl-arja tiegħu kien ser jinbena l-appartament lill-atturi; kif ukoll Victor u martu Mary miżżewġin Said li kienu l-propjetarji tal-garaxx sottopost l-imsemmi 'maisonette' għaliex kienu huma li opponew li jiżdied is-servitu`;*
- q. *Illi għaldaqstant, in vista tal-mankanzi proċedurali li hemm fl-okkju u in vista tal-bosta eċċezzjonijiet preliminari u dawk fil-mertu, il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u għalhekk meħlusa minn kull ħtija ta` penali;*
- r. *Illi jekk qatt kien hemm xi problemi legali fejn jirrigwarda servitujiet, dan ma kienx tort ta` Charter Properties Limited li ċediet id-drittijiet tagħha fuq il-konvenju lill-atturi, imma tal-atturi li kellhom jiżguraw li jekk jakkwistaw l-fond permezz ta` kuntratt ta` kompro-vendita`, bñala sidien kellhom d-dritt legali kollu li Lara Developments Limited (C42868) tkun tista tirrealizzaw l-proġett tal-atturi; għaliex dak li qegħdin jikkjamaw l-atturi huwa insostenibbli, sia proċeduralment u sia legalment;*
- s. *Illi irid jiġi aċċennat li s-Socjeta` konvenuta Charter Properties Limited ċediet lill-atturi d-drittijiet tagħha fuq konvenju u mhux bieġnet lill-atturi art fejn tat garanzija ta` drittijiet legali u reali li effettivament irriżulta li ma kellhiex jew li ma jeżistux, u allura l-atturi meta daħlu f'konvenju kellhom kull obbligu legali li jeżaminaw d-drittijiet reali u legali tal-*

propjeta` li kellhom kull intenzjoni li jixtru minflok jistitwixxu kawża inutli kontra l-konvenuti;

- t. Illi tant dan huwa minnu li fl-ewwel paragrafu fit-tieni pagna tal-ftehim ta` appalt insibu s-segventi: Dan il-kuntratt huwa sugġett għal-kundizzjoni li jsir il-kuntratt finali ta` bejgħ tal-propjeta` hawn fuq imsemmija u f'każ illi l-imsemmi kuntratt ma jsirx għal kwalunkwe raġuni, dan il-kuntratt ta` appalt għandu jitqies bħala null u bla effett.*
- u. Illi għal dawn ir-raġunijiet kollha u oħrajn li ser jiġu mressqa fil-kors tal-prezentazzjoni tal-provi mill-konvenuti, mhux biss l-atturi ma` għandhomx raġun, u mhux biss il-kawża kif proposta proċeduralment u fil-mertu hija insostenibbli, talli minn kif jidher mill-fatti esposti, jidher ċar li l-atturi qegħdin permezz ta` din il-kawża jittentaw jagħmlu attentat sabiex jisolħu lill-attur flejjes li ma` humiex ġustifikati la fil-fatt u l-anqas fid-dritt.*
- v. Illi r-raġuni vera għaliex l-atturi naqsu li jesebixxu l-kuntratt finali ta` kompro-vendita hawn anness u markat bħala Dok A u għaliex naqsu milli almenu jagħmlu referenza għalieg fir-rikors ġuramentat tagħhom, għandha trid tiġi mistgħarġa; imma jekk xejn turi nuqqas ta` koerenza da parti tagħhom, b'wieħed jispera li dan huwa nuqqas ġenwin u mhux attentat fin sabiex tintrebañ kawża b'mod inġust billi jiġu pprezentati fatti meta tali fatti fil-mertu ġew superati minn kuntratt finali ta` kompro-vendita fejn fih il-partijiet irregolaw u ssuperaw l-ftehim t'appalt kif ukoll l-pendenzi fuq iċ-ċessjoni; u li dan sar għaliex minn wara tali ftehim ta` appalt u kuntratt ta` ċessjoni, kien hemm l-akkadut tal-kwistjonijiet legali tas-servitujiet da parti tal-kontraenti Victor u Mary konjugi Said, liema problemi legali ma` kinux prevedibbli la minn Charter Properties Limited, la minn Lara Developments Limied, la mill-konvenut Jeffrey Attard u l-anqas mill-atturi;*
- w. Illi għaldaqstant u għal dawn ir-raġunijiet miġjuba f'din ir-risposta, il-konvenuti huma tal-umli fehma li t-talbiet tal-atturi, tenut anke kont li suppost din kienet kawża li kellha tinstema taħt l-artikolu 167 et seq tal-*

kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta, għandhom jiġu kollha miċħuda fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kollha ikunu kollha a karigu tal-atturi.

II-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe (a) kopja tal-kuntratt ta' appalt tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017 (immarkat **Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess) u (b) kopja tal-kuntratt ta' ċessjoni ta' konvenju tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017 (immarkat **Dok B** a fol 8 *et seq* tal-proċess);
8. Rat illi l-konvenut ġie awtorizzat jippreżenta nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmintax (18) ta' Marzu 2022, wara illi l-Qorti rat in-nota preżentata mill-konvenuti datata sittax (16) ta' Marzu 2022 u semgħet is-sottomissjonijiet minnhom magħmula waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022 stess;
9. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti datata sebgħa (7) t'April 2022, u d-dokument anness magħha, cioe kuntratt ta' kompra-vendita u kostituzzjoni ta' servitujiet datat għaxra (10) ta' Diċembru 2018 publikat fl-atti tan-Nutar Robert Micallef (**Dok A** a fol 41 *et seq* tal-proċess);
10. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Joseph Mary Agius** (**Dok JMA** a fol 74 *et seq* tal-proċess), u d-dokumenti annessi miegħu;
11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Jeffrey Attard** waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2022¹;
12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Richard Scotto** in rappreżentanza tal-**Building Construction Authority**, prodott mill-konvenuti, waqt is-seduta

¹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 129 *et seq* tal-proċess

tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2022², u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok RS1** (a fol 150-151 tal-proċess);

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Robert Micallef** prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2022³, u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RM1 sa RM5** (a fol 160 *et seq* tal-proċess);
14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mary Said**, prodotta mill-konvenuti waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Jannar 2023⁴;
15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Victor Said**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Jannar 2023⁵;
16. Rat l-affidavit ta' **Jeffrey Attard** immarkat **Dok A** a fol 261 *et seq* tal-proċess;
17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Jeffrey Attard**, prodott mill-atturi in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023⁶;
18. Rat id-dokument esebit mir-rikorrenti mmarkat **Dok IVG** a fol 281 *et seq* tal-proċess;
19. Semgħet it-trattazzjoni finali tar-rikorrenti waqt is-seduta tat-tnax (12) t'Ottubru 2023;
20. Rat illi, minkejja illi ġew mogħtija terminu ta' xahrejn sabiex fih jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti naqsu milli jagħmlu dan fit-terminu lilhom konċess;
21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

² It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 146 *et seq* tal-proċess

³ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 152 *et seq* tal-proċess

⁴ It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 248 *et seq* tal-proċess

⁵ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 253 *et seq* tal-proċess

⁶ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 269 *et seq* tal-proċess

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Leġittimu Kontradittur

23. Dwar dak illi għandu jiġi kkonsidrat leġittimu kontradittur, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et**⁷:

Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawliha obligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setghu iwasslu għall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz - illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif

⁷ Ċit Nru 1365/92, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001. Ara wkoll Rik Ġur 512/2016, **M&Z (Marketing) Limited vs Darren Casha**, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ A Felice, 17 ta' Ġunju 2019 (in ġudikat)

proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie legittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estraneju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

A. 1. Is-Socjeta' Lara Investments Limited

24. Gie eccepit illi s-socjeta' kummercjali Lara Investments Limited ghandha tiqi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi kienet is-socjeta' Lara Developments Limited li kkuntrattat mal-atturi, u mhux is-socjeta' Lara Investments Limited;

25. Il-Qorti rat illi huwa minnu illi, fil-kuntratt t'appalt datat sbatax (17) ta' Lulju 2017⁸, giet identifikata s-socjeta' Lara Developments Limited bhala parti mill-ftehim; madanakollu, gie indikat ukoll in-numru ta' registrazzjoni ta' kumpanija C 24441, liema numru ta' registrazzjoni jappartjeni ghas-socjeta' Lara Investments Limited. Il-konvenuti qed jikkontendu illi s-socjeta' Lara Developments Limited hija dik illi twettaq xogholijiet ta' bini ta' kostruzzjoni u appalt, u mhux Lara Investments Limited, illi ghandha ghanijiet specifici. Jghidu wkoll illi kien bi zvista illi min draftja l-ftehim indika numru zbaljat mal-isem tas-socjeta' illi kellha tkun parti mill-ftehim, b'dana

⁸ Anness mar-rikors promotur u mmarkat **Dok A**, a fol 5 et seq tal-process

illi indika n-numru ta' registrazzjoni tas-soċjeta' Lara Investments Limited
flok tas-soċjeta' Lara Developments Limited;

26. **Prof A Muscat**, fil-ktieb tiegħu '*Principles of Maltese Company Law*',
jgħid:

*The name gives the company an identity. After all, a company is a juridical person and – as with physical persons – a name helps to identify it in the eyes of third parties. Admittedly, a company is, on registration, given a registration number. **Theoretically, at least, such number should be sufficient to identify it.** However, just as an individual is not in practice identified merely by his passport or identity card number, so too, it would be impracticable to refer to a company merely by its registration number.⁹*

27. Huwa għalhekk mifhum illi l-*principal identifier* ta' kumpanija huwa n-numru ta' registrazzjoni, u mhux l-isem, b'dana illi l-isem jintuża fl-identifikazzjoni ta' soċjeta' sempliċiment għall-pratticità'. Infatti, dan huwa evidenti wkoll mill-fatt illi n-numru ta' registrazzjoni ta' kumpanija ma jinbidilx, irrispettivament minn kemm-il darba jinbidel l-isem tal-istess soċjeta', preċiżament peress illi huwa n-numru ta' registrazzjoni ta' kumpanija illi jagħti lill-kumpanija l-identita', bħala n-numru illi jitniżżel fuq iċ-ċertifikat ta' registrazzjoni, liema ċertifikat il-Prof Muscat isejjaħ "*the company's certificate of birth as a juridical person*"¹⁰;

28. Għaldaqstant, din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti in kwantu jsostnu illi s-soċjeta' Lara Investments Limited għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, stante illi f'każ fejn l-isem tal-kumpanija u n-numru ta' registrazzjoni ma jaqblux, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa n-numru ta' registrazzjoni ta' kumpanija illi jipprevali, b'dana għalhekk illi jirriżulta illi hija

⁹ Muscat A, *Principles of Maltese Company Law* (MUP, 1st edn) p 108-109 (emfasi miżjud)

¹⁰ Ibid, p 239

s-soċjeta' Lara Investments Limited illi ntrabtet fil-ftehim redatt bejn il-partijiet, u mhux is-soċjeta' Lara Developments Limited;

29. Dan huwa aktar u aktar evidenti mill-fatt illi:

(a) mhux minnu illi s-soċjeta' Lara Investments Limited twaqqfet b'għanijiet speċifiċi illi ma kellhomx x'jaqsmu ma' xogħol ta' bini, kostruzzjoni u appalt. Infatti, il-Memorandum and Articles of Association tas-soċjeta' Lara Investments Limited esebiti mir-rikorrenti¹¹ jagħmluha ċara illi s-soċjeta' twaqqfet, *inter alia*, "to act as property development contractors, real estate agents and to carry on the business of general construction contractors and civil engineering contractors and to provide any other service which is connected with the building trade, including but not limited to plastering, decorating, rendering, finishing or any other type of service which is in line with the trader" u "to construct, reconstruct, renovate, alter, improve, decorate, enlarge, pull down and remove or replace, furnish and maintain property [...]";

(b) l-applikazzjoni għal żvilupp tal-proprjeta' mertu tal-kawża ġiet intavolata mis-soċjeta' Lara Investments Limited¹², u mhux minn Lara Developments Limited;

30. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija konvinta illi s-soċjeta' Lara Investments Limited hija legittima kontradittrici fil-kawża odjerna, u għalhekk m'għandhiex tinheles mill-osservanza tal-ġudizzju, **b'dana illi l-ewwel tliet (3) eċċezzjonijiet tal-konvenuti għandhom jiġu miċħuda.**

A. 2. Is-Soċjeta' Charter Properties Limited

31. F'dak li jirrigwarda s-soċjeta' **Charter Properties Limited**, l-intimati jsostnu illi din is-soċjeta' mhix parti mill-ftehim t'appalt datat sbatax (17) ta'

¹¹ Vide **Dok M1** anness mal-affidavit ta' Joseph Mary Agius a fol 103 *et seq* tal-proċess

¹² Vide **Dok IVG** a fol 281 tal-proċess

Lulju 2017, u għaldaqstant, peress illi din il-kawża hija dwar il-multi illi skont l-atturi huma dovuti għal xogħol ta' kostruzzjoni u appalt tal-appartament illi ma tlestiex f'hin stipulat, din il-Qorti għandha tillibera lill-istess soċjeta' mill-osservanza tal-ġudizzju;

32. Din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenuti;

33. Il-Qorti rat illi, fil-konvenju datat sbatax (17) ta' Lulju 2017 illi permezz tiegħu is-soċjeta' Charter Properties Limited (indikata bħala '*ic-Ċedent*') obligat ruħha illi ċċedi d-drittijiet u l-obbligi tagħha favur l-atturi, illi, min-naħa tagħhom, obligaw ruħhom li jakkwistaw il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna¹³, ġie dikjarat is-segwent:

- *"Illi Ċedent u l-Vendituri iridu jggarantixxu fuq l-att finali, illi ic-Ċedent ottjena l-permessi neċessarji mingħand is-sidien tal-beni sottopost sabiex: a) jikkomnika il-blokka (inkluż fejn ser tkun żviluppata l-Proprjeta'), mas-sistema tad-dranagġ u tal-ilma tax-xita; b) jestendi x-xaftijiet, u partijiet oħrajn intieži għal użu komuni u c) jkunu jistgħu jinfetħu aperturi li jħarsu fuq il-beni sottopost; u dan ukoll mingħajr ebda kumpens dovut lis-sidien tal-proprjeta' li tiġi sottoposta l-kumpless."*
- *"Illi l-Vendituri u ic-Ċedent se jrin fl-att finali jggarantixxu a favur tal-Akkwirenti illi l-Proprjeta' hija ħielsa minn kull servitujiet u drittijiet a favur ta' terzi (salv għal dawk rizzultanti minn dan id-dokument u mill-pożizzjoni tal-proprjeta' fil-korp ta' bini), u li s-sit li fiha l-Proprjeta' ser tinbena mhux sugġetta għal ebda kondizzjonijiet dwar kif tista' tinbena l-sit li fiha ser tinbena l-Proprjeta' u/jew il-mod li bih ser tiġi żviluppata l-Proprjeta' u/jew il-mod li għalih ser tintuża."*

34. In oltre, imbagħad, fil-kuntratt finali datat għoxrin (20) ta' Lulju 2017¹⁴, ġie miftiehem illi:

¹³ Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 8 *et seq* tal-proċess

¹⁴ Vide **Dok X** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 79 *et seq* tal-proċess

- *“5. Il-proprjeta’ qiegħda tiġi trasferita bħala illi hija ħielsa minn servitujiet u drittijiet a favur terzi, salv dawk naxxenti mill-pożizzjoni fiżika tal-proprjeta’.”*
- *“11. Iċ-Ċedent qiegħed jiggarantixxi a favur ta’ Portelli, Scicluna, Agius u Vella (u dan kollu a spejjeż tiegħu salv fejn indikat mod ieħor):-*

[...]

(d) Illi huwa ntitolat illi jiftaħ aperturi ġodda fuq il-proprjeta’ ta’ terzi sottoposta għall-proprjeta’ hawn in vendita u dan mingħajr kumpens għas-sidien tal-proprjeta’ sottoposta u jekk tali kumpens huwa dovut jitħallas miċ-Ċedent;

(e) illi huwa l-kompitu tiegħu illi a spejjeż tiegħu jottjeni l-permess tal-iżvilupp tal-proprjeta’ hawn in vendita sabiex tiġi kostruita fil-korp ta’ bini kif deskritt aħjar hawn fuq;

[...]

(i) illi m’hemmx restrizzjonijiet gravanti l-proprjeta’ sabiex din tiġi żviluppata fil-korp ta’ bini illi għandu jiġi kostruit kif indikat aktar qabel fuq dana l-att stess;

35. Huwa għalhekk evidenti illi s-soċjeta’ Charter Properties Limited lagħbet irwol fl-istorja illi wasslet sabiex tiġi intavolata l-kawża odjerna, u din il-Qorti għandha tindaga jekk id-dewmien kienx per kawża ta’ xi obbligi illi dahlet għalihom is-soċjeta’ Charter Properties Limited u ma wettqithomx. Dan irrispettivament mill-fatt illi l-istess soċjeta’ ma kinitx parti fil-ftehim t’appalt, u b’mod partikolari tenut kont illi kienu l-konvenuti stess illi sostnu illi d-dewmien kien, *inter alia*, per kawża tal-fatt illi kellhom jiġu kostitwiti xi servitujiet ġodda. Konsegwentement jirriżulta b’mod awtomatiku illi s-soċjeta’ Charter Properties Limited għandha tibqa’ parti f’din il-kawża, u

m'għandhiex tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, b'dana illi **r-raba' (4) eċċezzjoni tal-konvenuti għandha tiġi miċhuda;**

A. 3. Jeffrey Attard

36. Dwar jekk huwiex leġittimu kontradittur Jeffrey Attard *proprio*, din il-Qorti għal darb'oħra tagħmel referenza għall-konvenju suriferit, illi fih ġie pattwit is-segwent:

Jiġi ċċarat illi l-istess Jeffrey Attard proprio qed joqgħod bħala garanti għal obbligi assunti miċ-Ċedent fuq dan il-ftehim u fuq il-ftehim tal-appalt iffirmit illum u dan a favur tal-Akkwirenti li jaċċetta.

kif ukoll għall-kuntratt finali, fejn ingħad:

(j) illi ċ-Ċedent u Jeffrey Attard personalment qiegħed jagħmel tajjeb għall-obbligi assunti minnu u mill-kumpanija kummerċjali 'Lara Developments Limited', serje tar-registrazzjoni tal-kumpanija C 24441 fil-kuntratti ta' appalti illi l-istess 'Lara Developments Limited' iffirmit ma' Portelli, Scicluna, Agius u Vella.

37. Bl-istess mod bħal fil-każ tas-soċjeta' Charter Properties Limited, jirriżulta illi Jeffrey Attard dañal garanti mhux għall-obbligazzjonijiet assunti mis-soċjeta' illi kienet parti mill-kuntratt t'appalt biss, iżda saħansitra anke għall-obbligazzjonijiet assunti mis-soċjeta' Charter Properties Limited. Fid-dawl tal-fatt illi din il-Qorti għandha tagħmel eżami ta' dak kollu illi wassal sabiex kien hemm dewmien fil-kostruzzjoni u l-*finishing* tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, inkluż għalhekk l-obbligi assunti minn Jeffrey Attard u l-kumpaniji illi tagħhom huwa Direttur, din il-Qorti hija tal-fehma illi Jeffrey Attard f'ismu proprju għandu jitqies ukoll bħala leġittimu kontradittur;

38. Konsegwentement **qiegħda tiġi miċħuda wkoll il-ħames eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.**

B. Il-Mertu tal-Kawża odjerna

39. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu penali għall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Diċembru 2018 u t-tletin (30) ta' Settembru 2021, bir-rata ta' tlieta u tletin Ewro (€33.00) kuljum, skont il-kuntratt t'appalt tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017, għal total ta' erbgħa u tletin elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€34,155);

40. Mill-banda l-oħra, il-konvenuti jeċċepixxu illi:

- a. Ħafna mix-xogħol tal-appalt skont kif miftiehem fil-ftehim t'appalt kellu jsir f'arja illi tagħha l-atturi kienu għadhom mhumiex sidien, stante illi l-kuntratt finali ta' kompro-vendita ġie ffirmat fl-għaxra (10) ta' Diċembru 2018;
- b. Fil-kuntratt tal-għaxra (10) ta' Diċembru 2018, l-atturi qablu għal multa ta' ħamsin Ewro (€50) kuljum, dekorribbli mit-tletin (30) ta' Ġunju 2019, u għalhekk dan il-ftehim jissupera l-ftehim t'appalt;
- c. Kien hemm problemi legali oħra illi minħabba fihom dam ma beda x-xogħol, fosthom: (a) is-sidien tal-garaxx sottostanti opponew għall-ftuħ ta' aperturi tal-appartament li kienu ser jagħtu direttament fuq il-garaxx tagħhom, u kellu jsir kuntratt finali ta' kompro-vendita li kien jinkludi x-xiri tal-arja u l-kostituzzjoni ta' servitu' ta' fuq l-istess garaxx; (b) kien hemm xi xhur fis-sena 2019 illi fihom il-Gvern issospenda tħammil u bini; (c) il-ġar tal-arja fejn kellu jinbena l-appartament tal-atturi m'aċċettatx illi jaqa' l-ħajt diviżorju; u (d) kien hemm bosta kjarifiki mitluba mill-Awtorita' tal-Ippjanar qabel ingħata l-permess finali;

41. Primarjament, il-Qorti rat illi fil-kuntratt tal-għaxra (10) ta' Diċembru 2018¹⁵ ġie dikjarat illi, *“dwar il-korp ta' bini hawn fuq imsemmi nħareġ permess għall-iżvilupp serje PA sbarra zero tmienja tnejn tnejn erbgħa sbarra wieħed tmienja (PS/08224/18)”*. Minn dan jirriżulta illi l-permess relattiv kien diġa nħareġ, b'dana illi l-iskuża għad-dewmien impressqa mill-konvenuti rigward informazzjoni ulterjuri mitluba mill-Awtorita' tal-Ippjanar tirriżulta infondata;

42. Il-Qorti tirriskontra erba' perjodi differenti meta tqis il-fatti illi jwasslu għall-mertu tal-kawża odjerna:

- 1 ta' Diċembru 2018 sad-9 ta' Diċembru 2018: Dan kien il-perjodu minn meta kellhom jibdew jiddekorru l-penali skont il-kuntratt t'appalt, sa meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kompro-vendita illi permezz tiegħu ġew kostitwiti s-servitujiet godda;
- 10 ta' Diċembru 2018 sat-12 ta' Ġunju 2019: Dan kien il-perjodu minn meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kompro-vendita suriferit, sa meta l-Gvern ordna illi jiġu sospiżi l-iskavar u d-demolizzjonijiet kollha f'Malta;
- 13 ta' Ġunju 2019 sal-24 ta' Ġunju 2019: Dan kien il-perjodu illi fih ma setax isir skavar u xogħol ta' demolizzjoni f'Malta;
- 25 ta' Ġunju 2019 'il quddiem: Dan huwa l-perjodu l-aktar riċenti, illi beda jiddekorri hekk kif ħareġ l-Avviż Legali 136/2019 u żviluppaturi ġew awtorizzati jkomplu x-xogħol ta' skavar u demolizzjoni taħt regoli godda;

43. Li kien hemm dan id-dewmien huwa fatt mhux kontestat. Dak illi huwa kontestat huwa jekk il-partijiet jew min minnhom għandhomx jinżammu responsabbli għad-dewmien illi ġie arrekat f'kull perjodu;

¹⁵ Vide **Dok A** anness mar-risposta ġuramentata, a fol 42 *et seq* tal-proċess

44. Skont il-kuntratt t'appalt tas-sbatax (17) ta' Lulju 2017, il-ftehim bejn il-partijiet kien kif isegwi:

Il-Kuntrattur jobbliga ruħu illi jlesti dawn ix-xogħolijiet sal-wieħed u tletin ta' Awissu elfejn u tmintax (31-08-2018); u f'każ li ma jitlestewx għal kwalsiasi raġuni allura tapplika penali dovuta mill-Kuntrattur u miċ-Ċedenti a favur tas-Sidien ta' tlieta u tletin Euro (€33.00c) għal kull ġurnata ta' dewmien li tinqata' mill-ammont dovut lill-Kuntrattur dejjem jekk possibbli. Tali penali tibda tiddekorri mill-ewwel ta' Diċembru elfejn u tmintax (01-12-2018).

45. Huwa minnu illi l-atturi akkwistaw il-porzjon diviża mill-arja tal-biṭha tal-garaxx, u s-servitu' ta' prospett u ftuħ ta' aperturi u terrazzini iħarsu fuq l-arja tal-biṭha tal-garaxx ta' Said per forza tal-kuntratt datat għaxra (10) ta' Diċembru 2018; madanakollu, din il-Qorti tinnotta illi f'dan il-kuntratt, għalkemm ġew stabbiliti penali godda, ġie speċifikat illi, *"Salv dak hawn fuq maqbul, dwar il-ftehim ta' appalt iffirmit bejn Agius u Lara nhar is-sitta ta' Lulju elfejn u sbatax (06-07-2017) (sic), l-imsemmija partijiet qegħdin jaqblu u jiftehmu illi għandu jibqa' japplika dak maqbul bejn l-istess partijiet fl-imsemmi ftehim ta' appalt u dan kemm bħala terminu u kif ukoll bħala penali."*¹⁶ **Minn dan, il-Qorti tifhem illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi l-penali kif stabbiliti fil-kuntratt t'appalt tal-2017 kellhom jibqgħu japplikaw għar-relazzjoni bejn il-partijiet tal-kawża odjerna;**

46. Ciononostante, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fil-kuntratt t'akkwist tal-għoxrin (20) ta' Lulju 2017, ġie stabbilit is-segweni:

11. Iċ-Ċedent [cioe, Charter Properties Limited] qiegħed jigarantixxi a favur ta' Portelli, Scicluna, Agius u Vella (u dan kollu a spejjeż tiegħu salv fejn indikat mod ieħor):-

¹⁶A fol 46 tal-proċess

[...]

(d) illi huwa ntitolat li jiffaħ aperturi godda fuq il-proprjeta' ta' terzi sottoposta għall-proprjeta' hawn in vendita u dan mingħajr kumpens għas-sidien tal-proprjeta' sottoposta u jekk tali kumpens huwa dovut jitħallas miċ-Ċedent;

[...]

(i) illi ma jkunx hemm restrizzjonijiet gravanti l-proprjeta' sabiex din tiġi żviluppata fil-korp ta' bini illi għandu jiġi konstruit kif indikat aktar qabel fuq dana l-att stess; u

(j) illi ċ-Ċedent u Jeffrey Attard personalment qiegħed jagħmel tajjeb għall-obbligi assunti minnu u mill-kumpanija kummerċjali 'Lara Developments Limited' (sic), serje tar-registrazzjoni tal-kumpanija C24441 fil-kuntratti ta' appalti illi l-istess 'Lara Developments Limited' iffirmit ma' Portelli, Scicluna, Agius u Vella.

47. Għaldaqstant, jekk hemm xi ħadd illi għandu jinżamm responsabbli għall-fatt illi kien hemm dewmien per konsegwenza tal-fatt illi l-atturi kienu għadhom mhux sidien tal-arja kollha u kien għad iridu jiġu kostitwiti xi servitujiet, din hija s-soċjeta' Charter Properties Limited, u mhux Lara Investments Limited, stante illi kienet is-soċjeta' Charter Properties Limited li għamlet ċertu garanziji illi effettivament irriżultaw mhux minnhom;

48. F'dak illi jirrigwarda t-tieni perjodu, u cioe bejn l-għaxra (10) ta' Diċembru 2018 u t-tmax (12) ta' Ġunju 2019, mill-assjem tal-provi ma jirriżultax illi kien hemm raġuni valida illi għaliha ma setax jitkompla x-xogħol. Il-konvenut isemmi illi kien hemm xi kwestjoni dwar ħajt diviżorju, iżda ma jgħib l-ebda prova tal-istess, b'dana illi din il-Qorti hija tal-fehma illi għad-dewmien

matul dan il-perjodu hija biss is-soċjeta' Lara Investments Limited illi għandha tinżamm responsabbli;

49. F'dak illi jirrigwarda t-tielet perjodu, u cioe bejn it-tlethax (13) ta' Ġunju 2019 u l-erbgha u għoxrin (24) ta' Ġunju 2019, din il-Qorti tifhem illi ma kienx ħtija tal-konvenuti illi x-xogħol kollu ta' demolizzjoni u skavar waqaf, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, seta' jsir bini. Il-Qorti, iżda, rat illi l-konvenut Jeffrey Attard pprova jikkonvinċiha illi kien hemm xhur sħaħ illi fihom ma setax isir xogħol, meta effettivament imbagħad irriżulta illi dan kien perjodu ta' ġimagħtejn biss. Infatti jixhed **Richard Scotto** in rappresentanza tal-**Building Construction Authority**¹⁷:

Scott Iva, kien hemm kważi ġimagħtejn fejn l-ebda xogħol ta' demolition jew skavar ma seta' jsir hawn Malta.

Dr Galea Bini seta' jsir pero'?

Scotto Iva

Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi l-introduzzjoni ta' leġislazzjoni ġdida ġabet magħha miżuri ġodda illi kellhom jidhlu fis-seħħ u tat responsabbiltajiet ġodda lill-kuntratturi, din il-Qorti ma tarax illi kien hemm għalfejn id-dewmien imur oltre mill-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 'l quddiem, iżda aktar hija inklinata temment illi d-dewmien kien tort ta' tkaxkir ta' saqajn da parti tas-soċjeta' Lara Investments Limited u Jeffrey Attard, hekk kif isostnu r-rikorrenti. Infatti, il-fatt illi l-iżvilupp tas-sit mertu tal-kawża odjerna ma kienx qiegħed jingħata prijorita' mill-konvenuti jirriżulta saħansitra minn dak illi jixhed **Richard Scotto**:

Aħna m'għandna ebda records ta' ebda garanzija li qatt xi darba ġiet sottomessa lill-BRO dak iż-żmien. Fil-fatt

¹⁷ A fol 148 tal-proċess

*rajna li kien qed jgħid kien hemm no clearance, qatt ma kien hemm clearance għax-xogħol tiegħu, u fil-fatt l-enforcement tagħna kienu ħarġulu multa.*¹⁸

Li kieku l-konvenuti kienu qed jagħtu prijorita' lix-xogħol mertu tal-kawża odjerna, kienu jaraw illi jkollhom id-dokumenti u l-permessi kollha f'posthom sabiex ix-xogħol ikun jista' jibda minnufih, u mhux iħallu żmien twil jgħaddi mingħajr anqas biss jitolbu *clearance* sabiex isir ix-xogħol;

50. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi illi filwaqt illi konvenuti m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-fatt illi ma sar l-ebda xogħol fil-perjodu bejn it-tlettax (13) ta' Ġunju 2019 u l-erbegħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2019, is-soċjeta' Lara Investments Limited u Jeffrey Attard għandhom jinżammu responsabbli għall-fatt illi ma sar l-ebda xogħol fil-perjodu mill-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 2019 'il quddiem;

51. Il-konvenut Jeffrey Attard isostni illi f'dan il-perjodu kellu xi problemi finanzjarji, iżda din il-Qorti trid tqis illi fuq in-naħa l-oħra tal-miżien hemm ukoll id-drittijiet tar-rikorrenti, illi għamlu investiment u baqqgħu mingħajr il-proprjeta' illi akkwistaw. Irriżulta diversi drabi fil-mori tal-kawża illi dak illi verament iridu r-rikorrenti huwa illi x-xogħol jitkompli, iżda din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ħlas ta' penali għall-perjodu illi fih ma sarx xogħol għandu jtaffi ftit mid-delużjoni illi sofrew ir-rikorrenti per konsegwenza ta' wegħdiet magħmula mill-konvenuti illi baqqgħu ma twettqux;

52. Konsegwentement, din il-Qorti sejra takkorda l-penali kif isegwi:

- Għall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Diċembru 2018 u d-disgħa (9) ta' Diċembru 2018 (perjodu ta' tmint (8) ijiem): €33.00 x 8 = **€ 264.00**

¹⁸ A fol 147 tal-proċess

- Għall-perjodu bejn l-għaxra (10) ta' Diċembru 2018 u t-tnax (12) ta' Ġunju 2019 (perjodu ta' mija u erbgħa u tmenin (184) jum): €33.00 x 184 = **€6,072**
- Għall-perjodu bejn it-tlethax (13) ta' Ġunju 2019 u l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2019 m'għandhomx jithallsu penali;
- Għall-perjodu bejn il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 2019 sa meta ġiet intavolata l-kawża odjerna fl-ewwel (1) t'Ottubru 2021 (perjodu ta' tmien mija u disgħa u għoxrin (829) jum): €33.00 x 829 = **€27,357**

53. Filwaqt illi s-socjeta' Charter Properties Limited u Jeffrey Attard sejrjn jiġu ordnati jħallsu s-somma ta' **€264.00** flimkien u solidalment bejniethom, is-socjeta' Lara Investments Limited u Jeffrey Attard sejrjn jiġu ordnati jħallsu s-somma ta' **€33,429** flimkien u solidalment bejniethom.

Decide

54. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- (i) **Tastjeni milli tieġu konjizzjoni** tal-ewwel talba tar-rikorrenti, stante illi din ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża;
- (ii) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-konvenut in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;
- (iii) **Tilqa'** *in parte* t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-konvenuti **Charter Properties Limited u Jeffrey Attard** huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' **mitejn u erbgħa u sittin Ewro (€264)**, filwaqt illi l-konvenuti **Lara Investments Limited u Jeffrey Attard** huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' **tlieta u tletin elf, erba' mija u disgħa u għoxrin Ewro (€33,429)**, rapreħentanti penali għal

dewmien fit-tlestija ta' xogħlijiet fil-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

- (iv) **Tilqa'** *in parte* t-tielet talba tar-rikorrenti u tikkundanna u tordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-penali hekk likwidati, bl-imghax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju illi ġie preżentat kontestwalment mal-kawża odjerna a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Karen Bonello
Deputat Registratur**