QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 412/2020 AF

Stefan u Annabel konjugi Borg

vs

Chapelle Residences Ltd (C-68025)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Stefan u Annabel konjugi Borg, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' konvenju iffirmat fis-6 ta' Dicembru 2016 (Dok. A) il-kumpannija ntimata wieghdet illi tbiegh u tittrasferixxi lir-rikorrenti l-appartament internament numerat bin-numru tnejn (2) fil-blokk internament msemmi Block B *Boulogne* fil-kumpless ta' appartamenti u stabbilimenti ohra maghruf bhala Chapelle Residences f'Mosta Road, San Pawl il-Bahar. Dan l-appartament kif ukoll il-partijiet komuni tal-blokk li jinsab fih u l-partijiet komuni u fatilitajiet ohra tal-kumpless Chapelle Residences kellu jigi mibjugh u trasferit fi stat komplut skond l-ispecifications imsemmija fil-konvenju sa mhux aktar tard mis-6 ta' Frar 2019, li kienet id-data ta' skadenza originali tal-istess konvenju.

Mal-konvenju r-rikorrenti hallsu s-somma ta' erbghin elf Ewro (EUR40,000) akkont tal-prezz pattwit fil-konvenju, liema somma issa hija f'idejn il-kumpannija ntimata.

Peress illi kien hemm dewmien fl-esekuzzjoni u twettieq tax-xogholijiet fil-kumpless in kwistjoni u fl-appartament innifsu, l-konvenju fuq imsemmi gie estiz sal-31 ta' Marzu 2020 permezz ta' ftehim datat 20 ta' Marzu 2019 (Dok B).

Fil-mori tal-konvenju kif estiz, t-terminu tieghu gie sospiz temporanjament permezz tal-Avviz Legali 75 tal-2020 (*Suspension of Legal Times relating to Promise of Sale Agreements, Notarial and Other related matters (Epidemics and Infectious Disease) Order (Amendment) Order, 2020*) sakemm l-istess sospensjoni giet imnehhija fit-22 ta' Mejju 2020 permezz tal-Avviz Legali numru 207 ta' 2020 biex b'hekk id-data ta' skadenza tal-konvenju giet estiza sal-11 ta' Gunju, 2020.

Fl-20 ta' Mejju 2020, ir-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali kontra l-kumpannija ntimata fejn interpellawha sabiex tlesti minnufih ix-xogholijiet kollha kif miftiehem fil-konvenju sa mhux aktar tard mid-data ta' skadenza imminenti tal-konvenju sabiex

b'hekk ikun jista' jsir il-kuntratt finali u avzawha wkoll illi fin-nuqqas ir-rikorrenti jiehdu l-passi kollha mehtiega skond il-ligi kemm ghar-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnhom kif ukoll ghad-danni (Dok C). Din l-ittra ufficjali saret ukoll ghall-finijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

Fil-frattemp, il-kumpannija ntimata naqset milli tlesti l-appartament, l-partijiet komuni u l-fatilitajiet hawn fuq imsemmija u fil-fatt sad-data tal-lum l-istess appartament, partijiet komuni u fatilitajiet ghadhom mhux lesti u r-rikorrenti huma nfurmati illi l-kumpannija ntimata ma hijiex ser tkun f'posizzjoni illi tlesti l-appartament u l-partijiet komuni tal-blokk qabel Dicembru 2020 filwaqt illi l-partijiet komuni kollha tal-kumpless u tal-fatilitajiet marbuta mal-istess kumpless mhux ser jitlestew qabel Dicembru 2021.

Ghalhekk il-kumpannija ntimata ddekadiet mill-obbligi taghha naxxenti mill-konvenju u b'rizultat ta' dan il-kuntratt ta' bejgh finali ma jistax isiri kif pattwit.

Ghalkemm skond il-konvenju stess, jekk il-kuntratt ta' bejgh ma jistax isir ghal kwalunkwe raguni mhux imputabbli ghar-rikorrenti, l-istess rikorrenti ghandhom id-dritt ghar-rifuzjoni immedjata tad-depozitu mhallas minnhom (klawsola 5b. a fol. 4 tal-konvenju), l-kumpannija ntimata ghalkemm interpellata biex taghmel dan, regghet naqset milli twettaq dak ikkuntrattat minnha.

In konsegwenza ta’ dan kollu, u peress illi l-kuntratt ta' bejgh kontemplat fil-konvenju mertu ta' din il-kawza ma jistax isir kif pattwit, ir-rikorrenti ghandhom dritt kemm ghar-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnhom fuq il-konvenju kif ukoll ghad-danni illi soffrew u qed isofru minhabba l-agir tal-kumpannija ntimata, liema danni jinkludu l-ispejjez illi r-rikorrenti nkorrew fir-rigward tal-istess konvenju, d-danni rizultanti mid-dewmien fit-twettieq tal-obligazzjonijiet tal-kumpannija ntimata li permezz tieghu r-rikorrenti ccahdu mill-uzu tal-flus depozitati minnhom fuq il-konvenju, l-ispejjez legali kollha illi nefqu in konnessjoni ma' din il-vertenza u danni konsegwenzjali ohra illi jigu pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kumpannija intimata naqset milli tonora l-obbligi kontrattwali taghha naxxenti mill-konvenju iffirmat fis-6 ta' Dicembru 2016 fir-rigward tal-appartament internament numerat bin-numru tnejn (2) fil-blokk internament msemmi Block B - *Boulogne* fil-kumpless ta' appartamenti u stabbilimenti ohra maghruf bhala Chapelle Residences f'Mosta Road, San Pawl il-Bahar, hekk kif estiz.

2. Tiddikjara ghalhekk illi l-konvenju huwa mahlul skond il-ligi ghaliex il-kumpannija ntimata naqset mill-obbligi kuntrattwali taghha u tordna lill-istess kumpannija ntimata tirrifondi minnufih lir-rikorrenti s-somma ta' erbghin elf Ewro (EUR40,000) mhallsa mir-rikorrenti akkont tal-prezz tal-appartament mertu tal-konvenju *de quo*.

3. Tiddikjara wkoll illi r-rikorrenti soffrew danni minhabba l-agir tal-kumpannija ntimata illi naqset milli twettaq l-obbligi kuntrattwali taghha.

4. Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti in konsegwenza tal-agir tal-kumpannija ntimata.

5. Tikkundanna lill-kumpannija ntimata sabiex thallas dik is-somma hekk likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficjali numru 1210/2020 datata 20 ta' Mejju 2020 u tal-mandati kawtelatorji pprezentati kontestwalment ma' dan ir-rikors mahluf kontra l-kumpannija ntimata u bl-imghaxijiet legali.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta Chapelle Residences Ltd li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Huwa minnu li s-socjetà intimata esponenti iffirmat konvenju mar-rikorrenti atturi fis-6 ta' Dicembru, 2016.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti hallsu s-somma ta' erbghin elf Euro [€40,000] bhala hlas akkont tal-prezz miftiehem.

Huwa minnu wkoll li l-konvenju gie estiz.

Huwa minnu wkoll li l-validità tal-konvenju giet ulterjorment u statutorjament estiza.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti pprezentaw ittra gudizzjarja fl-20 ta' Mejju, 2020, ghall-liema ittra gudizzjarja s-socjetà esponenti wiegbet.

Ma huwiex minnu li s-socjetà intimata esponenti ddekadiet mill-obbligi taghha naxxenti mill-konvenju u dan peress li s-socjetà intimata tikkontendi illi t-terminu ghat-tlestija tal-appartament u tal-partijiet komuni kollha skond il-konvenju gie estiz kawza tal-fatt li l-permess ghall-varjazzjonijiet tal-pjanti originali approvati, u li ghalih hemm riferenza specifika fil-konvenju tas-6 ta' Dicembru, 2016, kif sussegwentement estiza, gie approvat f'Awissu, 2019. Konsegwentement is-socjetà intimata esponenti fadallha zmien sabiex thejji u tlesti l-appartament, il-partijiet komuni u l-amenitajiet u facilitajiet skond l-imsemmi konvenju.

Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti atturi kif dedotti fir-rikors guramentat odjern taghhom, ghandhom jigu respinti bl-ispejjz kontra l-istess rikorrenti atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba maħlufa tas-soċjetà konvenuta Chapelle Residences Ltd li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

L-esponenti rikonvenzjonanti kienet iffirmat konvenju mar-rikorrenti rikonvenzjonati fis-6 ta' Dicembru, 2016.

Skond l-imsemmi konvenju s-sit li fuqu kellu jinbena l-izvilupp li kien jikkomprendi l-appartament, il-partijiet komuni u l-amenitajiet u facilitajiet imsemmija fl-imsemmi konvenju tas-6 ta' Dicembru, 2016 kellu jinbena skond il-permess approvat fid-data tal-iffirmar tal-konvenju kif emendat b'permessi ohra.

Effetivament l-permess originali approvat kellu jissubixxi varjazzjonijiet liema varjazzjonijiet gew definitivament approvati f'Awwissu 2019 u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza.

Il-htiega tal-varjazzjonijiet fil-permess approvat u l-approvazzjoni eventwali tieghu f'Awwissu 2019 gabu maghhom estensjoni naturali u awtormatika ta' kull terminu previst fl-imsemmi konvenju in vista ta' dak li gie maqbul u provdut fl-istess imsemmi konvenju fis-sens li l-appartament, il-partijiet komuni u l-amenitajiet u facilitajiet imsemmija fil-konvenju tas-6 ta' Dicembru, 2016 kellhom jinbnew skond il-permess approvat fid-data tal-iffirmar tal-konvenju kif emendat b'permessi ohra.

In vista tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti rikonvenzjonati li permezz taghha dawn ta' l-ahhar qeghdin jitolbu li s-socjetà rikonvenzjonanti tigi dikjarata hatja li naqset milli tonora l-obbligi taghha naxxenti mill-imsemmi konvenju u li konsegwentement l-imsemmi konvenju tas-6 ta' Dicembru, 2016 jigi dikjarat xolt, li l-hlas akkont tal-prezz jigi ritornat lill-atturi rikonvenzjonati u li s-socjetà rikonvenzjonanti tigi dikjarata hatja ta' danni u kkundannata ghall-hlas ta' l-istess danni, is-socjetà rikonvenzjonata ma baqalhiex ghazla ghajr li tressaq talba rikonvenzjonali sabiex dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tordna li t-terminu ta' skadenza jew ta' validità previst fil-konvenju tigi estiz mid-data tal-hrug tal-permess tal-varjazzjonijiet tal-permess originali approvat u dan skond l-intenzjoni espressa tal-kontraenti ossija ir-rikorrenti rikonvenzjonati u s-socjeta rikonvenzjonata.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenju iffirmat mir-rikorrenti rikonvenzjonati u mis-socjetà rikonvenzjonanti fis-6 ta' Dicembru, 2016 jipprovdi li l-bini tal-appartament, il-partijiet komuni u l-amenitajiet u facilitajiet oggett u mertu tal-kawza promossa mir-rikorrenti rikonvenzjonati, isir u jsehh skond il-permess approvat fil-data tal-iffirmar tal-konvenju kif emendat b'permessi ohra.

2. Konsegwentement tiddikara u tiddeciedi li l-iskadenza jew l-validità tal-konvenju gew estizi mid-data tal-approvazzjoni tal-permess ghall-varjazzjonijiet tal-permess originali approvat tal-izvilupp.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati li minn issa jinsabu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta maħlufa tal-atturi Stefan u Annabel konjuġi Borg għat-talbiet rikonvenzjonali tas-soċjetà konvenuta Chapelle Residences Limited, li permezz tagħha eċċepew illi:

Din ir-risposta mahlufa qed issir fir-rigward tat-talbiet rikonvenzjonali tal-kumpannija ntimata hekk kif prezentati fil-kontrotalba taghha datata 1 ta' Ottubru 2020.

It-talbiet rikonvenzjonali tal-kumpannija ntimata huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha u dan ghar-ragunijiet segwenti.

Kif jidher mill-konvenju *de quo* kif estiz, ma huwiex minnu illi t-terminu tal-konvenju kien b'xi mod marbut mal-permessi tal-ippjanar marbuta mal-kumpless ta' bini li tieghu jifforma parti l-appartament mertu tal-istess konvenju. Lanqas ma huwa minnu illi l-istess terminu kien marbut mal-emendi allegati li saru (jekk saru) fl-istess permessi tal-ippjanar. It-terminu ta' skadenza tal-konvenju kien terminu prefiss u miftiehem bejn il-partijiet u dan it-terminu prefiss gie estiz ghal darba biss ghal terminu prefiss iehor li wkoll ma kien soggett ghal ebda kundizzjonijiet partikolari.

Dan jirrizulta bl-aktar mod tar mill-konvenju innifsu (Dok. A mar-rikors promotur) u senjatament mill-artikolu 20 tal-istess li ma jaghmel ebda riferenza ghall-permessi ta' l-ipjannar jew emendi ghal-istess. Dan jirrizulta wkoll mill-iskrittura ta' estensjoni tat-terminu tal-konvenju ffirmat fl-20 ta' Marzu 2019 (Dok A mar-rikors promotur) li ma jaghmel ebda riferenza ghall-permessi jew ghall-emendi ghall-istess.

Fil-fatt meta giet iffirmata l-estensjoni tal-konvenju fil-prezenza tan-nutar Andrea Zammit Tabona, Michael Costa, Raymond

Camilleri u persuni ohra, ma ssemmiet qatt il-htiega tal-estensjoni minhabba permessi jew emendi ghall-istess, u l-kumpannija ntimata taf (u dawn il-persuni kollha jistaw jikkonfermaw) illi l-estensjoni kienet mehtiega ghaliex il-kumpannija ntimata kienet ghadha lura ferm (kif *del resto* ghadha sad-data tal-lum) fit-twettieq tax-xogholijiet u t-tlestija tal-progett minhabba nuqqasijiet taghha jew tal-kuntratturi taghha.

Minghajr pregudizzju, sa fejn jafu l-esponenti ma kien hemm ebda emendi materjali fil-permessi relattivi fis-sena 2019 kif qed tistqarr il-kumpannija ntimata u jekk kien hemm xi emendi dawn ma kienux emendi materjali jew emendi illi kellhom jew seta' jkollhom xi impatt fuq l-andament tax-xogholijiet ghaliex il-kumpannija esponenti qatt ma giet mehtiega milli twaqqaf jew tissospendi x-xogholijiet skond il-permessi mahruga u fi kwalunkwe kaz il-kumpannija esponenti kienet gja tard fit-twettiq tax-xogholijiet, sitwazzjoni li tippersisti sal-lum.

Huwa evidenti illi t-talbiet rikonvenzjonaii tal-kumpannija ntimata huma ghal kollox fittizji, frivoli u vessatorji u ntizi biss bhala skuza ohra (li tinghaqad ma l-iskuzi kollha precedenti illi tat) biex tipprova tiggustifika d-dewmien fit-twettiq tax-xogholijiet u l-ksur lampanti min-naha taghha tal-kundizzjonijiet tal-konvenju kif estiz u sabiex tipprova tevita illi tirrifondi d-depozitu moghti lilha mill-esponenti flimkien mal-imghaxijiet kollha relattivi.

Ghaldaqstant it-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-kumpannija ntimata.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-nota ta' Stefan u Annabel konjugi Borg li permezz taghha it-talba taghhom giet ridotta ghas-somma ta' €15,000 oltre l-imghax legali u spejjez kif mitluba fir-rikors promotur.

Ikkunsidrat illi permezz tal-kawża odjerna, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti kif adita tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta ddekadiet mill-obbligi kontrattwali tagħha skont kif pattwiti fuq il-konvenju tas-6 ta' Diċembru 2016 redatt min-Nutar Jean Paul Farrugia. Qegħdin ukoll jitolbu lil Qorti tiddikjara l-konvenju maħlul u konsegwentement tordna r-rifużjoni tad-depożitu mħallas mill-atturi fis-somma ta' €40,000 kif ukoll tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta għall-ħlas tal-ammonti likwidati.

Is-soċjetà konvenuta wieġbet illi dan mhuwiex każ ta' dekadenza. Żiedet tgħid illi fil-konvenju saret referenza għall-permessi u pjanti kif approvati u għal emendi li jistgħu ikunu meħtieġa. Eċċepiet illi stante l-fatt illi l-emendi ġew approvati f'Awwissu tas-sena 2019, is-soċjetà konvenuta għandha aktar żmien sabiex tlesti l-proġett tagħha.

Is-soċjetà konvenuta ressqet ukoll kontro-talba fejn essenzjalment talbet lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenju tas-6 ta' Diċembru 2016 jipprovdi għall-bini skont il-permess approvat sad-data tal-konvenju u kif sussegwentment emendat. Konsegwentement talbet dikjarazzjoni li l-konvenju għadu validu u li l-validità tiegħu ġiet estiża mid-data tal-permess oriġinali sad-data tal-permess kif emendat.

L-atturi rikonvenzjonati wieġbu illi l-perjodu ta' validità tal-konvenju qatt ma kien marbut mal-emendi għall-permessi kif oriġinarjmanet approvati. Eċċepew illi t-terminu tal-konvenju kien wieħed prefiss u l-estensjoni saret għal terminu ieħor prefiss.

Il-fatti li taw lok għal din il-kawża jafu l-bidu taghhom għall-iffirmar ta' konvenju tas-6 ta' Diċembru 2016 fejn il-partijiet qablu u ftehmu dwar il-bejgħ tal-appartament internament immarkat numru 2 fi Blokk B bl-isem *Boulogne* fil-kumpless t'appartamenti u stabbilimenti oħra magħruf bħala Chapelle Residences fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Baħar. Il-ftehim kien

jinvolvi l-bejgħ tal-imsemmi appartament, tal-komun u ta' faċilitajiet oħra fil-kumpless fi stat komplut skont l-*ispecifications* imsemmija fil-konvenju liema xogħolijiet kellhom jitlestew sas-6 ta' Frar 2019, liema data kellha tkun ukoll id-data ta' skadenza oriġinali tal-konvenju.

Fuq il-konvenju l-atturi ħallsu depożitu fis-somma ta' €40,000 akkont tal-prezz, liema somma n-Nutar riċeventi ġie awtorizzat jirrilaxxja favur is-soċjetà konvenuta.

Jirriżulta qbil bejn il-partijiet illi x-xogħolijiet ma tlestewx fit-terminu pattwit u għaldaqstant, il-partijiet qablu li jestendu l-validita' tal-konvenju għal perijodu ulterjuri.

Permezz ta' ftehim datat 20 ta' Marzu 2019, il-partijiet estendew il-konvenju sal-31 ta' Marzu 2020.

L-Artikolu 1357 jirregola l-wegħda ta' bejgħ. Id-disposizzjoni taqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi 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-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat 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."*

Minn qari ta' din id-disposizzjoni, partikolarment tat-tieni paragrafu li huwa dak l-aktar rilevanti għall-vertenza odjerna, jidher evidenti li dak li huwa vitali huwa l-fatt tan-nuqqas ta'

interpellazzjoni uffiċjali minn parti fil-konfront tal-oħra sabiex issir il-pubblikazzjoni tal-att finali.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Carmelo Byers et vs Paul Caruana et deċiża fis-7 t'April 2011, il-Qorti fissret l-effetti tal-Art 1357 (2) tal-Kap. 16 hekk:

> *"Illi din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Del Negro v. 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 **ppreżentat 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**." (sottolinear ta' din il-Qorti)*
>
> *Biex konvenju jinzamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva.*
>
> *…*
>
> *Illi l-effett ta' l-ittra uffiċjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu 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.*
>
> *Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Bianchi v. JMA Developments Ltd, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti aċċettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 ġialadarba tiġi ppreżentata ittra ufficjali 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 (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

Dan l-istess prinċipju ġie riaffermat fis-sentenza fl-ismijiet Rockap Development Ltd vs Premier Leasing & Investments Co Ltd deċiża fit-18 ta' Novembru 2016 fejn din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> "*Dan il-kunċett legali ġie ribadit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza* ***Brownrigg vs Camilleri****, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-każ* ***Loreto Abela vs Tereza Spiteri****, Appell Ċivili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li 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 kien qabel sar il-konvenju.*
>
> *Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini 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*."

Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-partijiet iffirmaw konvenju fis-6 ta' Frar 2016. Fuq l-istess konvenju esprimew ix-xewqa li dan il-konvenju jkollu validità sas-6 ta' Frar 2019. Il-konvenju għalhekk skada u tilef l-effikaċja tiegħu fis-6 ta' Frar 2019. Sa dak inhar u cioè sas-6 ta' Frar 2019 ebda waħda mill-partijiet ma sejjħet fuq il-parti l-oħra b'att ġudizzjarju kif trid il-liġi sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Mill-provi jirriżulta li l-partijiet intraprendew diversi diskussjonijiet bejniethom wara l-iskadenza tal-konvenju u kien biss wara li laħqu ftehim verbali li

qablu li jestendu l-validità tal-konvenju. Il-Qorti ma tistax ma tosservax li din l-estensjoni saret meta kien diġa tard wisq. Waqt li l-konvenju skada fis-6 ta' Frar 2019, l-estensjoni tal-konvenju saret bi ftehim tal-20 ta' Marzu 2019. Dan ifisser illi fil-mument meta ġiet iffirmata l-estensjoni, il-konvenju kien ilu għadd ta' ġimgħat illi skada. Jidher illi n-Nutar ma qiesx li jinforma lill-partijiet dwar dan il-punt tant vitali u mexxihom sabiex jiffirmaw att t'estensjoni li fil-verità ma kellu siwi ta' xejn. L-effett ta' dan kollu huwa illi la darba l-konvenju skada l-partijiet irritornaw *ipso iure* għall-*istatus quo ante* bil-konsegwenza li issa l-atturi jistgħu biss jitolbu r-radd lura tad-depożitu.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, u tenut kont tal-konklużjoni li qegħda tasal għaliha l-Qorti, il-Qorti sejra tilqa' t-talba tal-atturi dwar ir-rifużjoni tad-depożitu minnhom imħallas, tiċħad it-talbiet tal-atturi għall-ħlas tad-danni u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet, tal-kontro-talba u tal-eċċezzonijiet rikonvenzjonali.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba u waqt illi tiddikjara l-konvenju maħlul stante skadenza tat-terminu ta' validità tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ridotta ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000) minnhom imħallsa akkont tal-prezz bl-imghax legali kif mitluba fir-rikors promotur.

3. Tiċħad il-bqija tat-talbiet kif dedotti.

4. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet kif sollevati mis-soċjetà konvenuta.

5. Tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet rikonvenzjonali.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Chapelle Residences Limited.

IMHALLEF

DEP/REG