



Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imhalled Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 466/2021DC

Marlene Aquilina (K.I. Numru 251481M)

vs

Charter Properties Limited (C69311)
Lara Developments Limited (C42868)

Illum, 7 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attriċi** pprezentat fl-14 ta' Mejju, 2021 permezz ta' liema ppremettiet:-

1. Illi permezz tal-att ta' konvenju ffirmat nhar il-11 ta' Awwissu 2017 bix-xhieda tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', is-soċjeta konvenuta Charter Properties Limited intrabtet li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi versu u a favur tal-istanti (i) il-flat li kien għad irid jinbena u kellu jkun internament immarkat bin-numru tlieta (3), fit-third floor level, u kwindi kellu jkun sottopost għal penthouse u sovrappost għal flat ieħor beni tal-istess soċjeta konvenuta, formanti parti minn blokk bin-numru mija u sitta u erbghin (146) u mingħajr isem fi Triq Santa Katerina, fl-Imqabba, inkluż sehem pro rata mill-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu l-entrata u entratura tal-blokk, it-taraġ u t-tromba tat-taraġ sal-bejt, il-lift, lift shaft, shafts u s-sistema tad-drains u drenagg. Il-flat kellu jkun soġġett u jgawdi s-servitujiet attivi u passivi li jirriżultaw skond il-posizzjoni altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal; kif ukoll (ii) il-garaxx fil-livell tat-triq internament immarkat bin-numru tnejn (2) aċċessibbli minn rampa u drive-in komuni bla numru u bla isem li

tiżbokka fi Triq Santa Katerina, fl-Imqabba kif soġġett u jgawdi s-servitujiet attivi u passivi li jirriżultaw skond il-posizzjoni altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal u jinsab sottopost għal blokk ta' appartamenti gja' deskritti. Kopja tal-konvenju tinsab annessa u mmarkata Dok. A;

2. *Illi din il-promessa ta' komprovendita saret versu l-prezz ta' mija u sebghin elf euro (€170,000) mil-liema somma, kif jirriżulta mill-istess konvenju, tħallas depożitu ta' sbatax-il elf euro (€17,000) liema somma illum tinsab f'idejn l-intimata;*
3. *Illi kontestwalment mal-istess konvenju saret ukoll skrittura ta' appalt bejn l-istanti u Lara Developments Limited fejn l-esponenti intrabtet b'kuntratt ta' appalt mal-istess soċjeta sabiex isiru x-xogħolijiet fl-istess apartment u fil-condominium li minnu jiffirma parti kif ukoll ħallset depożitu ta' ħamest elef euro (€5,000). Kopja tal-iskrittura tinsab annessa u mmarkata Dok. B;*
4. *Illi l-istess konvenju gie estiż permezz ta' skritturi privati, waħda datata 11 ta' Ġunju 2019, oħra datata l-20 ta' Frar 2020 u oħra tal-11 ta' Diċembru 2020 permezz ta' liema l-konvenju kellu jagħlaq fit-30 ta' April 2021. Kopja ta' dawn l-iskritturi jinsabu annessi u mmarkati Dok. Ċ, D u E rispettivament;*
5. *Illi ciononostante, il-konvenuta Charter Properties Limited naqset milli taddivjeni għall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-opportun att ta' komprovendita;*
6. *Illi skond l-iskrittura tal-11 ta' Diċembru 2020 gie espressament pattwit illi fl-eventwalita li l-att finali tat-trasferiment ma jkunx gie pubblikat sat-30 ta' April 2021 minħabba raġuni imputabbli lil Charter Properties Limited u/jew il-finishes ma jkunux tlestew minn Lara Developments Limited st-30 ta' Ottubru 2021 jiddekorru penali ta' seba' mitt euro (€700) għal kull xahar jew parti minn xahar sakemm jitlestew il-flat u l-garage in vendita kemm in shell form mill-intimata Charter Properties Limited kif ukoll f'dak li jmiss ma' finishes mill-intimata Lara Developments Limited;*
7. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali tal-14 ta' April 2021, l-intimata Charter Properties Limited giet interpellata sabiex entro jumejn min-notifika tal-istess ittra uffiċjali tersaq għall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-att finali. Kopja tal-ittra uffiċjali tinsab annessa u mmarkata Dok. F;*

8. *Illi jiġi dikjarat li dan il-konvenju kif ukoll l-estensjonijiet relattivi ġew debitament notifikati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jiġb in-numru PS201710505. Kopja tal-avviż relattiv tinsab annessa u mmarkata Dok. G;*
9. *Illi sal-lum l-istess intimata Charter Properties Limited baqgħet ma resqitx għall-pubblikazzjoni u rinfaċċjata b'tali ċirkostanzi, l-esponenti ma baqgħalha ebda għażla oħra għajr li tirrikorri għall-odjerna procedura sabiex titwettaq il-wegħda li l-konvenuta kkuntrattat;*
10. *Illi min-naħa 'l oħra, l-intimata l-oħra Lara Developments Limited baqgħet ma bdiex twettaq l-obbligu tagħha u qed iżżomm id-depożitu li l-esponenti hallset kif fuq ingħad;*
11. *Illi għalhekk l-esponenti ma baqagħalha ebda għażla oħra għajr li tmexxi bl-odjerna kawża.*

Illi r-raġuni tat-talba hi li billi l-konvenuta Charter Properties Limited naqset milli twettaq l-obbligi minnha assunti skond il-konvenju preċitat, għandha tiġi kkundannata twettaq l-istess kif trid il-liġi waqt li jiġu imposti l-penali kif miftiehmha bejn il-partijiet u jiġu likwidati danni minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti jew min minnhom.

U wara li hekk ippremettiet l-attriċi talbet lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara li s-soċjeta konvenuta Charter Properties Limited naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti permezz tal-att ta' konvenju tal-11 ta' Awissu 2017, fejn intrabet li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi versu u a favur tal-attriċi (i) il-flat internament immarkat bin-numru tlieta (3), fit-third floor level, u kwindi kellu jkun sottopost għal penthouse u sovrappost għal flat ieħor beni tal-istess soċjeta konvenuta, formanti parti minn blokk bin-numru mija u sitta u erbgħin (146) u mingħajr isem fi Triq Santa Katerina, fl-Imqabba, inkluż sehem pro rata mill-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu l-entrata u entratura tal-blokk, it-taraġ u t-tromba tat-taraġ sal-bejt, il-lift, lift shaft, shafts u s-sistema tad-drains u drenagg; kif ukoll (ii) il-garaxx fil-livell tat-triq li ser ikun internament markat bin-numru tnejn (2) aċċessibbli minn rampa u drive-in komuni bla numru u bla isem li tiżbokka fi Triq Santa Katerina, fl-Imqabba billi ma dehrinx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali mingħajr raġuni valida fil-liġi;*
2. *Tikkundanna lis-soċjeta konvenuta Charter Properties Limited sabiex entro terminu qasir u perentorju li tiġi lilha prefiss, tersaq u taddivjeni*

għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' komprovendita fir-rigward tal- (i) flat internament immarkat bin-numru tlieta (3), fit-third floor level, u kwindi kellu jkun sottopost għal penthouse u sovrappost għal flat ieħor beni tal-istess soċjeta konvenuta, formanti parti minn blokk bin-numru mija u sitta u erbgħin (146) u mingħajr isem fi Triq Santa Katerina, fl-Imqabba, inkluż sehem pro rata mill-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu l-entrata u entratura tal-blokk, it-taraġ u t-tromba tat-taraġ sal-bejt, il-lift, lift shaft, shafts u s-sistema tad-drains u drenagġ; kif ukoll (ii) tal-garaxx fil-livell tat-triq li ser ikun internament markat bin-numru tnejn (2) aċċessibbli minn rampa u drive-in komuni bla numru u bla isem li tiżbokka fi Triq Santa Katerina, fl-Imqabba u dan fit-termini tal-att ta' konvenju tal-11 ta' Awissu 2017;

3. *Tinnomina nutar pubbliku sabiex jirċievi l-att definittiv ta' komprovendita;*
4. *Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' trasferiment;*
5. *Tiffissa data, ħin, u lok għall-publikazzjoni tal-istess kuntratt;*
6. *Tiddikjara li skond skrittura tal-11 ta' Diċembru 2020 ġjaladarba l-att finali tat-trasferiment ma ġiex publikat sat-30 ta' April 2021 jiddekorru penali ta' seba' mitt euro (€700) għal kull xahar jew parti minn xahar sakemm jitlestew il-flat u l-garage in vendita kemm in shell form mill-intimata Charter Properties Limited kif ukoll f'dak li jmiss ma' finishes mill-intimata Lara Developments Limited;*
7. *Tillikwida l-penali hekk dovuti mill-intimati;*
8. *Tiddikjara li l-esponenti sofriet danni b'riżultat tan-nuqqas ta' inadempjenza tal-intimata Charter Properties Limited għal-liema danni jahtu l-intimati jew min minnhom;*
9. *Tillikwida, bl-opera occorrendo ta' periti nominandi d-danni hekk sofferti;*
10. *Tordna lill-intimati jew min minnhom jħallsu d-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż, kompriži dawk tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' April 2021 (Dok. F) kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment u bl-imgħax kontra l-intimati li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetajiet konvenuti Charter Properties Limited u Lara Developments Limited ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2021 permezz ta' liema eċċepixxew:-

- (1) *Illi preliminarjament ukoll u sabiex il-kawża ma titwalx għalxejn, il-konvenut jaqbel mall-paragrafi numerati minn wieħed (1) sa tmienja (8) imma ma taqbilx mal-bqija tal-paragrafi u t-talbiet tal-attriċi kif jinsabu fir-rikors ġuramentat tagħha.*
- (2) *Illi daqshekk ieħor, kif ser jispjega waqt il-produzzjoni tax-xhieda tiegħu, anke a skop ta' determinazzjoni minn din il-Qorti tal-oneru tal-spejjeż ta' din il-kawża fis-sentenza finali, il-konvenut bħala d-direttur maniġerjali taż-żewġ soċjetajiet konvenuti, irid jispjega li sfortunatament għall-ewwel darba, minhabba ċirkostanzi straordinarji lil hinn mill-kontrol taż-żewġ soċjetajiet konvenuti, l-imsemmija żewġ soċjetajiet ma onerawx l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom mhux b'kapriċċ imma għaliex finanzjarjament jinsabu f'sitwazzjoni temporanja ta' illikwidita' u minflok l-attriċi aċċettat id-depożiti lura bħalma għamlu persuni oħra fuq l-istess binja minhabba li 'for the foreseeable future' tali binja ma tistax tinbena minhabba tali illikwidita', l-attriċi intavolat din il-kawża sabiex iġġieghel lis-Soċjetajiet jersqu għal kuntratt finali meta realment dan ma hux possibli minhabba li irid isir it-tħammil u jinbnew il-garaxxijiet u l-appartamenti sottostanti l-appartament mertu ta' din il-kawża li kellu jkun jinsab fit-tielet sular u għaldaqstant ma hux ser ikun fattibli li xi qatt isir il-kuntratt tax-xiri, bejgħ u trasferiment tal-imsemmi appartament lill-attriċi fit-tielet sular għaliex il-binja ma hix ser tinbena sakemm iddum is-sitwazzjoni finanzjarja prezenti;*
- (3) *Illi ukoll, jidher ċar li l-konvenuta intavolat din il-kawża odjerna sabiex tipprova takkwista flus f' penali u danni, għal liema danni l-attriċi trid iġġib il-provi fil-grad li trid il-liġi;*
- (4) *Illi dan l-atteġġjament kattiv jidher mill-Mandat t'Inibizzjoni intavolat mill-attriċi fejn din rabtet il-propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta Charter Properties Limited b'valur ta' aktar minn żewġ miljuni meta l-propjeta' mertu tal-kawża hija ta' €170,000 (!) u huwa għalhekk li fil-jiem li ġejjin is-Soċjetajiet konvenuti ser jippreżentaw rikors sabiex din l-Onorabbli Qorti tikkonsidra tvarja tali digriet fejn permezz tiegħu laqgħet għat-talbiet tal-attriċi minhabba li d-diretturi tagħha ma kinux konxji tad-driftijiet tas-Soċjetajiet tagħhom f'dan ir-rigward;*

- (5) *Illi għaldaqstant, iż-żewġ soċjetajiet konvenuti ma għandhomx jiġu kkundannati għall-ispejjeż ta` din il-kawża, penali u danni minhabba li (a) tali kawża qatt ma missha giet ippreżentata għaladarba s-soċjetajiet konvenuti qatt ma ċaħdu li jirritornaw d-depożitu lura lill-attriċi u (b) minhabba li fiċ-ċirkostanzi l-appartament għadu ma hux mibni u l-binja ma hix ser tinbena u allura l-appartamenti sottostanti l-appartament mertu ta` din il-kawża ma jistax jiġi trasferit lill-attriċi;*
- (6) *Illi oltre minhekk, wieħed ma jistax jifhem li kif l-attriċi qed tittanta titlob lil din l-Onorabbli Qorti għad-danni mingħand iż-żewġ soċjetajiet konvenuti jew minn minhom, meta fl-iskrittura privata datata 11 ta` Diċembru 2020 li permezz tagħha estendew l-konvenju originali ffirmit fil-11 t`Awissu tas-sena 2017, fl-aħħar paragrafu l-partijiet qablu fuq danni pre-likwidati fl-eventwalita` li l-appartament ma jkunx għadu inbena 'in shell form' minn Charter Properties Limited u/jew jekk ikun inbena ma jkunux għadhom tlestew il-'finishes' mis-Soċjeta` konvenuta l-oħra Lara Developments Limited. Dan il-fatt biss juri l-intenzjoni taż-żewġ Soċjetajiet konvenuti li jibnu l-binja, ilestu bil-'finishes' kollha l-appartament mertu tal-kawża u jittrasferuh lill-attriċi.*
- (7) *Illi fl-aħħar u mhux l-anqas u in linea mas-sitt talba tal-attriċi, din il-Qorti għandha tiddikjara li tali penali fl-ammont ta` seba mitt ewro (€700) għandhom jiddekorru għaž-żewġ soċjetajiet konvenuti mid-dati msemmija fl-iskrittura tal-11 t`Awissu tas-sena 2017 u jieqfu sad-data tal-preżentata ta` din il-kawża.*

Rat id-digriet¹ tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Rat id-digriet² tal-ħatra ta' perit ġudizzjarju biex jistabilixxi l-valur fis-sena kurrenti (2023), tal-appartament li kellu jinbena fit-tielet sular li kellu jkun internament immarkat bin-numru 3 fl-indirizz 146 Triq Santa Katerina l-Imqabba.

Semgħet il-provi.

¹ Fol 132.

² Fol 155 u fol 156.

Rat l-atti proċesswali, nkluz in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi.³

Ikkunsidrat

Illi din hi kawża fejn l-attriċi u l-konvenuta Charter Properties Limited iffirmaw konvenju għal appartament u garaxx f'numru 146 Triq Santa Katarina l-Imqabba. Il-konvenju sar fuq il-pjanta u l-konvenuta kellha l-ewwel iwaqqa' l-proprjeta' eżistenti f'dan l-indirizz u mbagħad tibda tibni binja, li parti minnu kellhom ikunu l-appartament u l-garaxx mwegħda lill-attriċi. Flimkien mal-konvenju sar kuntratt ta' appalt bejn l-attriċi u Lara Developments Limited li obligat ruhha li tagħmel ix-xogħolijiet fl-istess appartament u fil-condominium li minnu jifforma parti. Gara li wara li Charter Properties waqqgħet d-dar waqfet mix-xogħol u ma bditx tibni; fil-fatt il-binja għadha mhix mibdija sallum. Fil-frattemp l-attriċi ffirmat diversi tiġdid tal-konvenju, pero' fl-aħħar ma riditx tkompli ggedded iktar.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien datat 11 t'Awwissu 2017⁴ u kien jittratta dwar appartament numru 3 fil-binja numru 146, Triq Santa Katarina Mqabba u garaxx numru 2 fil-livell tat-triq, f'kumpless ta' garaxxijiet taht din il-binja, u nkluz partijiet mill-komun. Din il-binja kellha tinbena wara li jitwaqqa fond fl-istess indirizz. Il-prezz maqbul tal-appartament u l-garaxx kien ta' mija u sebgħin elf euro (€170,000), li minnu l-attriċi diġa' ħallset sbatax-il elf euro (€17,000) akkont.⁵ L-appartament kellu jitlesta in shell form sa tmiem l-2018 u l-konvenju oriġinali kien validu sal-31 ta' Diċembru 2018. Dan il-konvenju kien irregistrat mal-Kummissarju dwar it-Taxxi⁶ wkoll u tħallset taxxa fl-ammont ta' elf mitejn u ħamsin euro (€1,250).

Illi l-attriċi daħlet ukoll fi ftehim t'appalt ma' Lara Developments Limited, ukoll datat 11 t'Awwissu 2017⁷. L-attriċi ħallset ħamest elef euro (€5,000)⁸ akkont minn ħamsin elf euro (€50,000) bħala ħlas tax-xogħol. F'dan il-ftehim hemm imnizzel li jekk Lara Developments ma tlestiex ix-xogħol sat-30 Settembru 2019, tehel penali ta' seba' mitt euro (€700) kull xahar sakemm jitlesta x-xogħol kollu.

³ In-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi tinstab a fol 204 waqt li l-konvenuti ma pprezentawx nota, għalkemm kellhom żmien sal-31 ta' Jannar 2024.

⁴ Dok A a fol 6.

⁵ Ara kopja ta' cheque a fol 37 tal-atti tal-mandat t'inbizzjoni Rik 726/21.

⁶ Dok G a fol 18.

⁷ Dok B a fol 12.

⁸ Ara kopja ta' cheque a fol 39 tal-atti tal-mandat t'inbizzjoni Rik 726/21.

Il-partijiet imbagħad ġeddeu il-konvenju sat-28 ta' Frar 2020⁹ u ġeddewh għal darb'ohra sal-31 ta' Diċembru 2020.¹⁰ Fl-aħħar tiġdid tal-konvenju, il-kuntratt kellu jiskadi fit-30 t'April 2021 u tal-appalt fit-30 t'Ottubru 2021¹¹. F'dan l-aħħar tiġdid, il-penali rabtu liż-żewġ konvenuti: il-ftehim iġdid li min minn Charter Properties jew Lara Developments ma jlestiex sad-dati maqbula jehel seba' mitt euro (€700) fix-xahar.

Illi meta, minkejja li l-binja oriġinal kienet twaqqgħet, l-binja l-ġdida ma bdiex tinbena, u waslet l-aħħar skadenza tal-konvenju, l-attriċi pprezentat ittra ufficjali datata 14 t'April 2021 kontra l-konvenut Charter Properties biex jersaq għall-kuntratt.

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Marlene Aquilina**¹² ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promutur. Qalet li kienet tkellmet mal-konvenuti permezz ta' emails fl-2017¹³. Qalet li hi sseparat fl-2015 u kienet qed tgħix mal-ġenituri fl-Imqabba u għalhekk kellha herqa kbira li ssib dar idealment fl-Imqabba, fejn setgħet tmur tgħix għal rasha mat-tifla tagħha, waqt li tkun qrib il-ġenituri. Qalet li mal-konvenju hallset €17,000 lil Charter Properties akkont tal-prezz finali u €5000 akkont tal-prezz tal-appalt lil Lara Developments. Qalet li hi kienet obligat ruħha li ġgib self mill-bank, liema self ġabbitu, u allura bdew għaddejjin l-ispejjeż tal-bank. Qalet li l-konvenuta Charter Properties akkwistat il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u allura setgħet tibda x-xogħol, pero' ma nbena xejn. Qalet li fid-29 ta' Frar 2020 intrama scaffolding madwar il-fond biex jibda t-twaqqiġ.¹⁴ Qalet li fil-25 ta' Settembru 2020 reġgħet marret fuq il-post u kienu tneħħew l-ingenji kollha minkejja li l-art riedet tithammel u jitneħħew il-pedamenti. Qalet li kellmet lil Jeffrey Attard kemm-il darba imma dan iwiegħed u ma jagħmel qatt. Qalet li l-garaxxijiet huma kollha fil-livell tat-triq u allura m'hemmx bżonn li jinqata' l-blat. Qalet li Attard kien qalilha li l-post hu arkeologikament sensitiv u kienu qed jistennew li jiġi xi ufficjal minn Heritage Malta. Qalet li pero' meta vverifikat hi ma' Heritage Malta, infurmawha li ma kienx hemm talba mill-konvenuti u lanqas minn Attard dwar dan. Qalet li t-tielet darba li ġie estiż il-konvenju, hi infurmat lil Attard li mhix lesta terġa' ġgedded il-konvenju u għalhekk stabbilew id-data tat-30 t'April 2021 sa meta l-bini kellu jkun lest f'shell form, u kien għalhekk ukoll li stabbilew il-penali. Qalet li fis-16 ta' Marzu 2021 Attard infurmaha li x-xogħol kien se jibda. Qalet li mbagħad Attard iltaqa' magħha fid-dar tal-ġenituri tagħha fl-20 ta' Marzu 2021 u qalilha li x-xogħol se jissokta fit-12 t'April 2021 għax kellu xogħol ieħor fil-Gżira li kien lest. Qalet li minkejja dan, ma kienx hemm żviluppi u għalhekk marret tieġu parir mingħand

⁹ Dok C a fol 14. Dan it-tiġdid sar wara li skada l-konvenju oriġinali, għax kien iffirmat fil-11 ta' Ġunju 2019 waqt li l-konvenju oriġinali skada fl-aħħar ta' Diċembru 2018.

¹⁰ Dok D a fol 15.

¹¹ Dok E a fol 16.

¹² Fol 45.

¹³ Fol 48.

¹⁴ Fol 49.

avukat. Qalet li fit-18 ta' Mejju 2021 irċeviet email¹⁵ mingħand il-konvenuta Charter Properties li biha giet infromata li l-art kienet se titnaddaf u ngħatat commencement date. Imma baqa' ma sar xejn. Qalet li hadd ma semmielha li għandhom problemi finanzjarji. Qalet li mhux veru li l-konvenuti għandhom problemi finanzjarji, anke għax hemm nies oħra li għandhom l-istess problema bħalha, mal-konvenuti stess, anke dwar appartamenti fl-istess blokka. Qalet li l-appartamenti tal-Imqabba għandhom reklamati taht 'Lara Investments' fuq is-sit elettroniku Maltapark¹⁶, minkejja li dawn kollha hemm konvenju dwarhom. Qalet li fit-30 ta' Settembru 2021 Jeffrey Attard qalilha li kien lest jagħtiha d-depożitu lura, pero' hi għamlithielu ċara li hi l-post trid, peress li llum hu diffiċli ssib post b'dak il-prezz li hi qablet dwaru quddiem nutar. Qalet li mħabba dan kollu, hi qed tehel penali mal-bank fuq is-self, li s'April 2021 kienu jammontaw għal €800¹⁷ u hemm il-penali li suppost jehel il-bejjiegħ u jew l-appaltatur skont il-konvenju u t-tigdid tiegħu. Qalet li hi trid li l-konvenuti iwettqu dak li wiegħdu u jhallsuha d-danni u l-penali.

Illi fix-xhieda tiegħu **il-perit Roderick Spiteri**¹⁸ qal li l-konvenuti huma klijenti tiegħu. Qal li fir-rigward tal-proprjeta' numru 146 Triq Santa Katarina l-Imqabba kien hu l-perit li applika għall-permess numru PA 8842/17 li ħareg u kien publikat fil-21 ta' Marzu 2018. Ix-xogħlijiet setgħu jibdew wara din id-data. Qal li sa dakinhar tax-xhieda hu kien għamel condition report ta' third party property. Qal li għadu ma pprezentax commencement notice għax qed jistenna garanzija bankarja u polza t'assigurazzjoni mingħand il-klijent. Qal li hemm ftehim mal-bennejja pero' ma jistax jibda' x-xogħol qabel ikollu l-approvazzjoni tal-BRO. Qal li hu għadu ma tax struzzjoni biex il-binja eżistenti titwaqqa' imma jaf li twaqqgħet. Qal li fil-pjanti m'hemmx thaffir, hlief bir, u pedamenti sakemm isibu l-blat. Qal li jehtiegu wkoll archeological monitoring tax-xogħol.

Illi fix-xhieda tiegħu **Joseph Aquilina**¹⁹ qal li hu missier l-attriċi u din il-kwistjoni għexha magħha u kien ikun magħha f'kull pass. Qal li bintu kienet qed tfittex post l-Imqabba u sabet dan l-appartament fuq il-pjanta li hu qrib tagħhom u għamlet konvenju f'Awwissu 2017 ma' Charter Properties u ma' Lara Developments għall-appalt, u l-kliem kien li x-xogħol jibda' f'Ġunju 2018 u s'April 2019 ikun lest. Qal li jikkonferma li fil-frattemp Charter Properties kienu akkwistaw id-dar li kienet se titwaqqa' għax id-depożitu tagħhom għadda għand Charter Properties meta dawn akkwistaw id-dar. Qal li Charter ma bdewx ix-xogħol u qalulhom li kellhom xi problem imma li se jkun lest in shell form sa Frar 2020. Qal li huma bdew jestendu l-konvenju u Jeffrey Attard (il-persuna wara ż-żewg kumpaniji konvenuti) kull darba jwiegħedhom li se jibda. F'Marzu

¹⁵ Fol 50.

¹⁶ Fol 51.

¹⁷ Fol 53.

¹⁸ Fol 59.

¹⁹ Fol 62.

2020 beda t-twaqqiegħ u d-dar waqgħet, ħlief kamra żgħira fil-ġnien. Qal li f'nofs Mejju 2020 din il-parti tax-xogħol lestewha u x-xogħol waqaf hemm.²⁰ Qal li imbagħad f'Awwissu 2020 tneħħiet dik il-kamra tal-ġnien u tneħħa l-materjal, nkluż dak ta' bejn il-pedamenti. Imbagħad neħħew l-inġenji u telqu. Qal li huma tul dan kollu kienu jċemplu lill-konvenuta Charter Properties kontinwament. Qal li Jeffrey Attard kien iġhidilhom li jeħtieġ archeological supervision pero' x-xhud qal li ma kienx hemm bżonn ta' tqattigh ta' blat skont il-pjanta. Qal li f'Diċembru 2020 għalaq il-konvenju u huma nfurmaw lill-konvenuta Charter Properties li mhux se jggedduh iktar il-konvenju. Qal li qalilhom li s'April 2021 il-flat ikun lest u qablu li jekk dan ma jigrix il-konvenuta tehel penali.²¹ Qal li dan tniżżel fuq il-ftehim ta' tiġdid tal-konvenju. Qal li fl-aħħar ta' Marzu 2021 baġtilhom price list²² imma huma nfurmawh li mhux se jggeddu iktar il-konvenju. Qal li mar ikellimhom id-dar fl-20 ta' Marzu 2021 u wiegħedhom li se jibda x-xogħol għax issa kien lesta xi xogħol il-Gżira. Qal li nfurmawh li jekk ix-xogħol ma jibdiex sat-12 t'April, huma jibdew proceduri l-Qorti. Qal li staqsewh b'mod dirett għandux xi problema finanzjarji u nnega. Qal li anke offrew li jhallsu lill-bennej direttament huma biex jgħinu. Imbagħad kellhom jibdew din il-kawża għax il-konvenuta baqgħat ma bditx ix-xogħol. Qal li f'Mejju 2021 baġatilhom email biex jagħtihom id-data meta se jibda x-xogħol, li kienet il-31 ta' Mejju 2021.²³ Qal li l-konvenuti baqgħu jirreklamaw l-appartamenti minkejja li hemm konvenju fuqhom.²⁴

Illi x-xhud **Charmaine Psaila Raji, f'isem APS Bank**²⁵ esebiet is-sanction letter²⁶ li ħarġet lill-attriċi f'Ottubru 2017, għall-ammont ta' self ta' €198,000. It-tieni sanction letter²⁷ ħarġet f'Lulju 2019 u emendat l-ewwel waħda peress li n-numru tal-garaxx kien indikat ħażin. It-tielet sanction letter²⁸ naqqset l-ammont tas-self għal €150,000 fuq talba tal-attriċi, u din ħarġet f'Marzu 2020. Bħala charges, kien hemm erba' charges li l-attriċi ħallset:

- Commitment fee li sal-10 ta' Jannar 2022 laħħaq €1,056. Din tibqa' tizzdied, sad-data tal-kuntratt, ladarba s-self għadu ma ttehidx. Ir-rata hi ta' 0.25% fuq €150,000 kull sena.
- Processing fee ta' €495 li ġa tħallset. Dan il-fee jingħata lura jekk il-kuntratt isir sal-11 ta' Ġunju 2022. Jekk le, dan il-fee ma jigrix rifuż.
- Booking fee ta' €150 li diġa tħallset u ma tingħatax lura.
- Legal fee li sal-jum tax-xhieda kienet €760, imma jekk isir il-kuntratt din tiġi rifuża. Jekk ma jsirx il-kuntratt, tithallas nofsha.

²⁰ Fol 73.

²¹ Fol 66.

²² Fol 75.

²³ Fol 68.

²⁴ Fol 69.

²⁵ Fol 83.

²⁶ Dok APS 1 a fol 84.

²⁷ Dok APS 2 a fol 94.

²⁸ Dok APS 3 a fol 96.

Illi fix-xhieda tagħha, **Jeanette Lepre**²⁹ f'isem **Lombard Bank** qalet li l-bank ma ħareġ ebda sanction letter lill-attriċi. Rigward il-konvenuti, qalet li l-bank ikun lest li jirriduċi jew jirrinunzja għall-garanzija li għandu fuq self lill-konvenuti permezz ta' proprjeta', biex dik il-proprjeta' tkun tista' tinbiegħ mill-istess konvenuti. Dan ikun jista' jsir mill-bank meta l-klijent jagħti lill-bank id-depożitu mill-bejgħ tal-proprjeta' (li minnu jkun tnaqqsu t-taxxa u senserija.) Pero' qalet li l-bank jonqsu kopja tal-konvenju biex jikkalkula kemm hu d-depożitu u kemm jista' jirriduċi l-garanzija u meta se jsir il-bejgħ. L-istess xhud³⁰ esebiet sanction letter dwar self li l-konvenuti għandhom fuq din il-proprjeta' fl-Imqabba. Mid-dokument Dok JL 1³¹ jidher li l-konvenuti ssellfu €210,000 biex jixtru l-proprjeta' numru 146 Triq Santa Katarina Mqabba u €105,000 biex ikopru l-ispejjeż tat-twaqqiġ u l-bini tal-binja l-ġdida. Qalet li bħala bilanċ ta' dan is-self fuq din il-proprjeta', fl-14 ta' Ġunju 2022 l-bilanċ hu €312,133.34.³² B'żieda ma' dan, l-istess xhud³³ qalet li l-bilanċ fuq is-self lill-konvenuti sa Jannar 2023 kien ta' €329,138.01. Qalet li l-bilanċ qed jikber. Hi esebiet statement tal-kont ta' dan is-self³⁴.

Illi **Jeffrey Attard**³⁵, **direttur taż-żewġ kumpaniji konvenuti**, ddikjara bil-ġurament li l-konvenuta Charter Properties se tibda x-xogħol tal-bini fil-fond in kwistjoni f'Novembru 2022.

Illi fl-affidavit tiegħu l-istess **Jeffrey Attard**³⁶ qal li hu xtara l-art fl-Imqabba fl-2018.³⁷ Ikkonferma li kellu konvenju mal-attriċi biex ibiegħlha appartament fit-tielet sular ta' binja ġdida fuq din l-art. Qal li n-negozju f'diversi proġetti marlu ħażin u ma setax jibni u jbiegħ kif wiegħed. Qal li qed jaħdem biex il-finanzi jerga' jissodahom u jkun jista' jwettaq dak li wiegħed. Qal li s'issa hu ġab il-permess meħtieġ³⁸, waqqa' d-dar li kien hemm u ħammel l-art li fuqha kellu jinbena l-appartament u l-garaxx.³⁹ Ikkonferma li hu qabel mal-ewwel tmien paragrafi tar-rikors ġuramentat tal-attriċi waqt li ma qabilx mal-bqija. Dwar il-penali qal li l-ftehim kien li dawn jiddekorru minn meta l-binja tkun inbniet shell sa meta tkun finished. Qal li f'ħajtu hu bena mitejn appartament u qed jittama li jwettaq din il-wiegħda u jibni din il-binja bl-appartament tal-attriċi fiha malajr kemm jista' jkun.

²⁹ Fol 103.

³⁰ Fol 113.

³¹ A fol 116.

³² Dok JL 2 a fol 124.

³³ Fol 145.

³⁴ Dok JL 3 a fol 148.

³⁵ Fol 125.

³⁶ Fol 158.

³⁷ Ara kuntratt t'akkwist a fol 40, data 30 t'Ottubru 2019, fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni.

³⁸ Fol 163.

³⁹ Ara ritratti a fol 161 u 162.

Illi in kontroezami **Jeffrey Attard**⁴⁰ spjega li kellu għaddejjin hafna proġetti, mill-inqas fi tliet postijiet differenti f'Malta. Qal li marrulu hażin għax il-likwidita' kienet baxxa. Qal li mal-bank diġa kien issellef biex akkwista l-binja tal-Imqabba u ha self żgħir ieħor biex jibni l-binja l-ġdida hemmhekk. Qal li s-self li ha użah biex għamel ix-xogħol, u anke d-depożitu fuq l-appartament użah ukoll. Qal li hu kien xtara l-art hafna qabel sar il-konvenju u fil-frattemp għolew hafna l-ispejjeż u kien hemm xi rekwiżiti oħra li żiedu l-ispejjeż. Ix-xhud ikkonferma li ma kienx hemm thaffir f'dan is-sit imma pero' kellu bżonn li jkun preżenti ufficjal biex jara li l-affarijiet mexjin sew. Qal li l-flus tas-self biex jixtri u biex jibni għaddew f'idejh. Qal li ssellef disgħin elf euro (€90,000) biex iwaqqa' l-post, għax trid thammel ukoll, permessi, etc u baqa' xihaga żgħira fil-loan. Qal li fuq l-istess binja għamel tliet konvenji oħra u kollha waqgħu, u baqa' dan il-konvenju. Mistoqsi għaliex kien halef quddiem il-Qorti li se jibda x-xogħol f'Novembru u dan ma bediex, qal li ma setax jagħmlu minhabba problemi ta' likwidita'. Qal li qatt ma ddikjara falliment finanzjarju għax għandu assi li jistgħu jgħinuh meta jehles minn xi affarijiet li għandu. Ikkonferma li rċieva ittri ufficjali minghand Lombard Bank li permezz tagħha isejhulu għall-hlas tas-self. Ikkonferma li hemm tliet sekwestri minn Lombard Bank kontra l-kumpaniji tiegħu għal madwar miljun u tmien mitt elf euro, minhabba s-self li ha, pero' qal li l-bank m'għamillux call in. Qal li ilu hafna ma jkollu laqgħat mal-bank. Qal li l-assi li għandu fl-Imqabba u fil-Mosta flimkien m'appartament u garaxx ieħor jagħmlu tajjeb għal dan id-dejn. Qal li għandu konvenju fuq art il-Mosta li bih jithallas parti kbira mid-dejn tas-self, għax il-valur hu ta' żewġ miljuni neqsin għoxrin elf euro. Dan il-konvenju jinsab imgedded. Qal li għandu garaxx kbir f'Hal Balzan li hu marbut b'konvenju wkoll, u l-prezz hu mija u sebghin elf euro (€170,000). Qal li l-konvenuta Lara Developments għandha hafna kredituri għax hi kumpanija li tagħmel ix-xogħlijiet. Qal li Charter Properties se thallas il-kredituri kollha meta tirrangja xi affarijiet fuq il-konvenji li hemm pendenti ma' nies li se jixtru l-appartamenti. Ikkonferma li hu obbliga ruħu li jbiegħ l-art bhala units individwali lill-persuni differenti, waqt li obbliga ruħu li jbiegħ l-art shiha lil xerrejja partikolari.

Illi f'xhieda ulterjuri **Jeffrey Attard** esebixxa konvenju⁴¹ ta' proprjeta' li qed ibiegħha u li qiegħda l-Mosta, liema konvenju qal li kien estiż diversi drabi u li qal li sa dakinhar tax-xhieda⁴² kien għadu validu. Qal li m'għandux kopja tal-konvenju tal-garaxx għax ma jistax jaqbad lin-nutar Micallef. Qal li qatt ma rċieva dik il-korrispondenza mil-Lombard li ssemmiet fix-xhieda ta' qabel.

⁴⁰ Fol 157.1.

⁴¹ Dok JA 6 a fol 200. F'dan il-konvenju Charter Properties Ltd twiegħed li tbiegħ lil SJFC Developments Limited is-sit ta' kostruzzjoni ġa okkupat mid-dar numru 100, bl-isem 'Eden' jew 'Saint Joseph House, inkluż il-garaxx sottopost, fi Triq Anglu Gatt il-Mosta, kif ukoll mid-dar numru 106, bl-isem 'Gojja' jew 'Govell' fl-istess triq inkluż l-arja u l-garaxx sottopost. Il-prezz miftiehem hu ta' €1,980,000. Skont id-dokumenti esebiti, dan il-konvenju jagħlaq fil-31 ta' Jannar 2023.

⁴² Fis-26 t'Ottubru 2023.

Illi fir-rapport tagħha, **l-perit ġudizzjarju**⁴³ qalet li waqt l-aċċess sabet plot mhux skavat. Qalet li wara li ħareġ il-permess, id-dar li kien hemm fuqu twaqqgħet u ma sar ebda xogħol ieħor. Qalet li m'hemmx tabelli obbligatorji mwahħla mal-gradha u hemm ħafna ħaxix ħazin li tela' tul xi snin. Il-permess numru PA 8842/17 skada fil-21 ta' Marzu 2023. Qalet li l-appartament li l-attriċi għamlet konvenju dwaru kellu jkun madwar 154 metru kwadru u kellu jkollu terrazin kbir fil-faċċata b'aċċess minn kċina u kamra tal-ikel. Kellu wkoll tliet kmamar tas-sodda, żewġ kmamar tal-banju u terrazin fuq il-biħta ta' wara bħala l-kmamar prinċipali. Qalet li użat il-comparison method biex waslet għall-valur tal-fond fl-2021, u kkunsidrat ukoll li dakinhar il-permess kien għadu validu, kif ukoll li l-konvenju kien jipprovdi għal appartament bħala shell form, bix-xogħlijiet t'appalt kif maqbula mal-attriċi, flimkien ma' garaxx fil-livell tat-triq. Qalet li l-valur tal-appartament u garaxx kif deskritti fil-kuntratti, għall-2021 kien ta' mitejn u tletin elf euro (€230,000) u fis-sena 2023 dawn l-istess proprjetajiet kellhom valur ta' mitejn u erbgħin elf euro (€240,000).⁴⁴

Illi ġew esebiti wkoll xi dokumenti fosthom vera kopja tal-ftehim t'appalt bejn il-partijiet u li fih il-lista ta' xogħlijiet li l-partijiet qablu li jsiru⁴⁵.

Illi l-atti tal-mandat t'inibizzjoni numru 726/21 kienu annessi u jiffurmaw parti mill-atti ta' din il-kawża.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi l-artikolu rilevanti għall-kwistjoni odjerna hu l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

(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 jhallas id-danni lill-aċċettant.

(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

⁴³ Fol 175.

⁴⁴ Fol 194.

⁴⁵ Fol 38.

gudizzjarju 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.

Illi għalkemm ma tqajjem ebda punt dwar il-validita' tal-konvenju, u dwar jekk setgħetx issir din il-kawża, l-Qorti se tevalwa dan il-punt.

Illi minn eżami tal-estensjonijiet tal-konvenji esebiti, jidher li t-tigdid sar kollu qabel l-iskadenza tal-ftehim ta' qablu, hlief għal dak esebit a fol 14. Dan it-tigdid sar wara li skada l-konvenju oriġinali, għax kien iffirmit fil-11 ta' Ġunju 2019 waqt li l-konvenju oriġinali skada fl-aħħar ta' Dicembru 2018.

Illi hadd mill-partijiet ma qajjem il-punt li l-konvenju m'għadx għandu saħħa legali għax kien lahaq skada qabel iġġedded. Barra minn hekk, fuq dan il-punt titfa' dawl ġurisprudenza riċenti tal-Qorti tal-Appell,⁴⁶ fejn il-Qorti qalet li tigdid ta' konvenju wara li l-konvenju jkun skada għandu jitqies xorta li għandu l-effett li jġedded il-konvenju diment li l-partijiet kollha jaqblu ma' dan it-tigdid. Għalhekk il-ftehim tal-11 ta' Ġunju 2019 se jitqies li qed iġedded il-konvenju oriġinali u konsegwentement il-Qorti ssib li l-konvenju kien imġedded fil-hin u baqa' validu sat-30 t'April 2021.

Illi l-Qorti tagħraf ukoll li l-konvenju kien registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi u thallset it-taxxa dovuta. Il-Qorti tagħraf ukoll li l-attriċi hallset depożitu akkont tal-prezz finali fuq dan il-konvenju. Għalhekk il-konvenju in kwistjoni issodisfa dawn ir-rekwiżiti wkoll.

Illi mbagħad rigward jekk din il-proċedura saritx skont il-liġi, fis-sentenza **Vella et vs Chrismarmig Co Ltd**⁴⁷ il-Qorti qalet:

*Illi f'dan il-każ jirriżulta li l-atturi ma preżentaw l-ebda ittra uffiċjali qabel ma' skada l-istess konvenju u għalhekk l-effetti tal-istess konvenju skadew u għalhekk il-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu (**“William Gatt et vs Realco Developments Limited”** – P.A. (RCP) – 21 ta' Ottubru 2001) u b'hekk l-partijiet jirrivertu għall-posizzjoni li kienu qabel ma' sar l-istess konvenju (**“Jason Formosa et vs Carmelo Sammut et”** – P.A. (PS) – 28 ta' April 2003; **“Edward Portelli et vs Hector Cassola”** (P.A. (GV) – 30 ta' April 2004) b'dan li kollox jerga' jmur għall-istatus ante quo.*

⁴⁶ **Joseph Mary Cutajar et vs S.C. and Company Ltd**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 t'Ottubru 2023.

⁴⁷ Deċiża mill-Prim Awla fis-26 ta' Marzu 2009, Rik 1405/2003, mhux appellata.

*Illi l-konsegwenza ta' dan hija li ovvjament li jiġihallas lura d-depositu akkont tal-prezz li tħallas fuq il-konvenju (“**Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo**” – P.A. (TM) – 11 ta' Diċembru 2003); “**Pace vs Dimech**” – P.A. – 30 ta' Settembru 1985; “**Abela vs Spiteri**” – P.A. – 14 ta' Lulju 1988; “**Baldacchino vs Galea**” P.A. – 25 ta' Ġunju 1992; “**Loreto Abela vs Teresa Spiteri**” – A.C. – 30 ta' Ottubru 1989; “**Pauline Manche vs Joseph Farrugia et**” – A.C. – 6 ta' Ottubru 1999; “**Schembri vs Camilleri**” A.C. – 27 ta' Frar 1988). F'dan il-kuntest l-ewwel talba attriċi fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta qed tiġi milqugħa.*

*Illi fil-fatt li meta wieħed jonqos li jibgħat tali ittra uffiċjali li tinterpella lill-parti l-oħra sabiex jersaq għall-konvenju, l-ammont li jiġihallas bħala akkont tal-prezz fuq konvenju għandu bħala regola jiġihallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma' jsirx (“**Victor Cini vs Andrew Agius et**” – A. K. 9 ta' Marzu 1988); “**Carmelo Cassar Limited vs Joseph Bezzina et**” (P.A. (RCP) – 30 ta' Mejju 2002; “**Anthony Mamo et vs Joseph Penza et**” – P.A. (RCP) 17 ta' Jannar 2001; “**Carmelo Sciberras et vs Nazzareno Muscat et**” – P.A. (RCP) – 20 ta' Ottubru 1999; u “**Christine Cassar Torregiani vs l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maestre nomine**” (A.C. – 25 ta' Mejju 2007).*

*Illi għal dak li jirrigwarda t-talbiet attriċi l-oħra jingħad li la darba l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju tħallew jiskadu mela allura ma hemmx lok għall-azzjoni ta' danni – u dan għaliex l-istess atturi ma ħadux ħsieb li jipproteġu l-interessi tagħhom skont id-disposizzjoni tal-istess artikolu, bl-ispedizzjoni ta' ittra uffiċjali skont is-sentenzi fuq indikati u dik fl-ismijiet “**Aldo Ciantar vs Alfred Vella**” – P.A. (GMB) – 18 ta' Novembru 1998 – Vol. VLXII.ii. 828). Dan huwa biżżejjed sabiex jingħad li l-azzjoni attriċi in kwantu jirrigwardaw it-talbiet attriċi għad-danni fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta ma jistgħux jiġu milqugħa; ma jidhirx li din il-Qorti hemm bżonn tidhol fil-portata tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet “**Gloria Pont vs J.L.J. Construction Limited**” (A.C. – 1 ta' Frar 2008 li mxiet fuq dak li ingħad fis-sentenza fuq ċitata “**Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo**” (P.A. (TM) – 11 ta' Diċembru 2003), u dan peress li f'dan il-każ lanqas l-ittra uffiċjali skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357 (2)** ma saret, aħseb u ara ċ-ċitazzjoni msemmija fl-istess deċiżjoni.*

Illi l-ittra uffiċjali kontra l-konvenuti kienet ipprezentata fl-14 t'April 2021, qabel l-iskadenza tal-konvenju li seħhet fit-30 t'April 2021. Il-kawża kienet ipprezentata fl-14 ta' Mejju 2021, fil-perjodu ta' tletin jum wara li skada l-

konvenju. Għalhekk fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, din il-proċedura saret b'mod regolari u skont kif jitlob l-artikolu 1357 tal-Kap 16.

IL-MERTU

Il-bejgħ tal-proprjeta'

Ikkunsidrat

Illi l-mertu ta' din il-kawża jaqa' b'mod ċar taħt l-artikolu 1357 tal-Kap 16. Il-partijiet iffirmaw konvenju għal bejgħ ta' proprjeta', liema bejgħ ma sarx. Għalhekk ladarba l-konvenju hu validu, permezz ta' din l-azzjoni, l-attriċi korrettement qed titlob li l-konvenut Charter Properties jersaq għall-bejgħ.

Illi mill-provi rriżulta li l-appartament u garaxx li kellhom jinbiegħu kellhom ikunu parti minn binja ġdida. Il-fond li kien hemm fuq l-art fejn kienet ġejja din il-binja fil-fatt kien akkwistat mill-konvenut Charter Properties permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 30 t'Ottubru 2019. Il-fond li kien hemm eventwalment twaqqas u l-art tnaddfet mill-materjal. Pero' x-xogħol waqaf hemm u la għadhom saru pedamenti u lanqas beda l-bini tal-garaxxijiet u tal-binja fuqhom.

Illi r-raġuni li gābet il-konvenuta Charter Properties għal dan hi li għandha problemi ta' likwidita'. Fl-atti hemm esebiti diversi dokumenti li juru l-assi tal-konvenuta Charter Properties kif ukoll is-self u d-djun tagħha. Hi realta' li xi kultant fin-negozju, xi proġetti ma jmorrux kif ikun ippjanat, pero' n-negozjant irid jaħseb anke għal dan ir-riskju u jagħmel il-kalkoli tajjeb biex ma jinqabadx fuq sieq waħda f'każ li xi proġett ma jirnexxi jew ma jmurx tajjeb jew jieħu ż-żmien biex isib il-milja tiegħu. Jista' jkun li fil-każ tal-konvenuta Charter Properties f'dan il-kalkolu ma nkludietx ċerti riskji, bil-konsegwenza li tbaxxiet haġna l-likwidita' tagħha. Fil-fatt, mill-provi rriżulta li Charter Properties haġdet self fuq dan il-proġett mil-Lombard Bank imma jidher li waqgħet lura fil-ħlasijiet. Għalhekk il-Bank u kredituri oħra pprezentaw diversi mandati kontra l-konvenuta Charter Properties. Hi tgħid li għandha proprjeta' li tiswa' u li qiegħda fuq konvenju u li kif tinbiegħ ikun jista' jaqta' haġna mid-djun. Pero' dan jidher li se jieħu ċertu żmien biex isehh, jekk isehh. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-qagħda tal-konvenuta Charter Properties mhix tali li turi li l-binja tal-Imqabba li minnha l-attriċi trid tixtri appartament u garaxx, se tinbena fiż-żmien qarib. Dan minkejja d-dikjarazzjonijiet, anke ġuramentati, tal-konvenuta Charter Properties, inkluż fl-atti tal-kawża stess, fejn ntqal li x-xogħol fuq il-binja l-ġdida se jibda f'Novembru 2022. B'hekk il-Qorti ssib li dan il-konvenju ma jistax jitwettaq u dan minħabba n-nuqqas tal-konvenuta Charter Properties li m'għandhiex tbat l-attriċi minħabba fihom.

Illi għalhekk ladarba l-konvenju ma jistax jitwettaq, dan jagħti lok għall-ħlas ta' danni mill-konvenut Charter Properties lill-attriċi, kif jipprovdi l-artikolu 1357.

Penali u Danni

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attiċi fil-fatt qed titlob kemm penali kif ukoll danni.

Illi dwar il-kwistjoni jekk hux permess, meta il-partijiet jkunu ftehm u dwar penali fil-kuntratt, li jintalbu danni ukoll. Dwar dan il-Qorti tirreferi għal dak li ntqal fis-sentenza **Kiomall vs Apap**⁴⁸:

*35. Illi l-artikolu 1120(3) tal-Kodiċi Ċivili jgħid: «Hu (il-kreditur) ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun giet miftiehma għad-dewmien biss». Fuq is-saħħa ta' din id-dispożizzjoni, ingħataw bosta deċiżjonijiet li żammew il-prinċipju li fejn il-partijiet kontraenti jiftehmu klawnsola penali, li hija meqjusa bħala l-likwidazzjoni preventiva u konvenzjonali tad-danni, mela f'każ ta' inadempiment hija biss il-penali li tista' tintalab, salv dawk il-każijiet fejn jiġi espressament pattwit li jkunu dovuti kemm il-penali u kemm danni oħrajn (ara f'dan is-sens **Rosario Merola pro et noe vs. Salvatore Caruso**, Appell Superjuri, 20/2/193522; **Neg. Antonio Tabone noe vs. Neg. Joseph Caruana**, Kummerċ, 29/11/195023; **Terrence Mirabelli vs. James Schembri**, Prim'Awla, 31/1/2003; **Elaine Schembri vs. Victor Gauci et**, Prim'Awla, 16/2/2024).*

*36. Madanakollu, il-ġurisprudenza tagħna dejjem għarfet li hemm żewġ forom ta' penali li l-kontendenti jistgħu jiftehmu, u ċjoè penali minħabba dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni, u penali minħabba inadempjenzi oħrajn (ara, per eżempju, **Negoziante Alessandro Gauci nomine vs. Onorevoli Joseph Huber nomine**, Prim'Awla, 1/4/192524). Fil-każ ta' penali minħabba dewmien, il-liġi stess teskludi l-applikazzjoni tal-prinċipju kontenut fl-artikolu 1120(3), li jfisser għalhekk li l-kreditur jista' jitlob kemm il-penali minħabba d-dewmien, u kemm danni oħrajn (ara, per eżempju, **Pierre Camilleri vs. Vincent Busutil**, Prim'Awla, 8/10/2004). Jibqa' però l-fatt li dawn id-danni l-oħrajn li jistgħu jintalbu mill-kreditur m'għandhomx ukoll ikunu konsegwenza tad-dewmien, la darba l-partijiet bil-ftehim ta' bejniethom espressament ftehm u dwar x'inhu l-indennizz li jmiss lill-kreditur jekk ikun hemm dak id-dewmien. La darba allura l-indennizz*

⁴⁸ Deciża mill-Prim' Awla fid-29 t' April 2024 mhux appellata.

dovut lill-kreditur għad-dewmien ikun gie preventivament likwidat bi ftehim tal-partijiet, mhux leċitu li l-kreditur jitlob ammonti verjuri dovuti b'konsegwenza tal-istess dewmien, għaliex b'hekk jiġi li l-kreditur ikun qed jiżvinkola ruħu minn dak li ftehm u l-kontraenti permezz tal-penali għad-dewmien. Dan sakemm ma jkunux ftehm u espressament mod'ieħor: «Secondariamente possono le parti stipulare in modo esplicito, e la penale e i danni. Questo patto non è certamente illecito, quando la penale e il risarcimento si riferiscono a categorie diverse di danni... .. Per altro simili stipulazioni non si presumano. Bisogna che la volontà di cumulare la penale coll'indennità, quando si riferiscono alla stessa categoria di danni, risulti chiara dal contratto; altrimenti si riterrà, che la prima tenga luogo d'indennizzazione» (Giorgi, Teoria delle Obbligazioni, Vol.IV, §460. Ara wkoll Pacifici Mazzoni, Istituzioni di Diritto Civile Italiano (3a edizione), Vol.IV, §98, pagna 182).

Ikkunsidrat

Illi fi-każ odjern il-penali l-ewwel issem mew biss fil-ftehim ma' Lara Developments; hemm kien miftiehem li l-penali għandhom ikunu seba' mitt euro (€700) għal kull xahar li jdum ma jitlestax x-xogħol t'appalt. Pero' mbaġħad fl-aħħar tiġdid tal-konvenju, fl-1 ta' Diċembru 2020 il-partijiet, fil-waqt li kkonfermaw il-ħlas ta' penali bir-rata ta' seba' mitt euro għal kull xahar fl-eventwalita li x-xogħolijiet ma jsirux minn Lara Developments għal raġunijiet imputabbli lilha, ftehm u ukoll li fl-eventwalita li l-att finali ma jsirix sad-data tal-iskadenza hemm miftehma minħabba raġuni imputabbli lill-venditur allura jiddekorru penali ta' seba' mitt euro għall kull xahar jew parti minnu ta' dewmien kontra l-venditur.

Illi huwa ċar li l-penali miftehma huma marbuta ma' dewmien għalhekk b'applikazzjoni tal-artikolu 1120(3) tal-Kap 16 l-attriċi tista' titlob il-penali skond il-kuntratt, li jirrapreżentaw danni preventivament miftehma biex jagħmlu tajjeb għad-danni li kawżati mid-dewmien. U tista' titlob ukoll danni oħra li mhum iex konsegwenza tad-dewmien.

Illi dwar il-penali l-attriċi tgħid li meta rat li minkejja t-tiġdid tal-konvenju, l-binja baqgħet ma nbdiex, iddeċidiet li ma ggeddux iktar u minflok titlob ħlas tal-penali għad-dewmien. Kif intqal qabel kienet Charter Properties li naqset li tibni l-binja fiż-żmien; Lara Developments fil-fatt ma taħti xejn għall-fatt li m'għamlitx xogħolha fiż-żmien mogħti, għax ovvjament l-appalt kellu jsir fuq il-binja l-għdida, u din baqgħet ma nbniex. Għalhekk il-penali huma dovuti minn Charter Properties.

Illi skond dak miftiehem il-penali għandhom jiddekorru bir-rata ta' €700 fix-xahar, minn meta skada l-konvenju fit-30 t'April 2021 sad-data tas-sentenza. Il-penali għalhekk huma kkalkolati hekk:

- €700 x12-il xahar x 3 snin (April 2021 – April 2024)	€25,200
- €700 x 6 xhur (Mejju 2024 sa Ottubru 2024)	€ 4,200
- Total ta' penali	€29,400

Ikkunsidrat

Illi kif intqal l-attriċi mhux qed titlob biss il-ħlas tal-penali miftehema imma anke qed titlob ukoll danni oħra inkluż id-differenza fil-prezz kieku kellha tixtri appartament simili llum. Il-perit tekniku stabilixxa li l-istess appartament li kienet se tixtri, kien jiżdied fil-prezz meta vvalutat illum. L-attriċi fil-fatt qed tippretendi li l-konvenuti jew min minnhom jagħmel tajjeb għal din id-differenza fil-prezz li skond ir-rapport tal-perit tammonta għal €70,000.⁴⁹ Pero din id-differenza fil-prezz u l-konsegwenti telf, ossia prezz oghla li ser jkollha tħasllas l-attriċi biex tixtri appartament ieħor llum, hija konsegwenza diretta tad-dewmien; din hija koperta bil-penali dovuta skond il-ftehiem ta' bejn il-partijiet. Għalhekk dan l-ammont ma jistgħax jiġi likwidat bħala danni separat mill-penali miftehema.

Illi l-istess ma jistax jingħad dwar spejjeż oħra li effettivament kellha tagħmel l-attriċi.

Ikkunsidrat

Illi mill-atti proċesswali rriżulta li l-attriċi ħallset **depożiti** kemm fuq il-konvenju kif ukoll fuq il-kuntratt tal-appalt. Fis-sentenza **Zammit vs De Maria**⁵⁰ il-Qorti qalet hekk dwar ir-rifużjoni ta' depożitu:

Għalhekk, bħala prinċipju, l-ammont depożitat jiġihallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx. (Appell Kummerċjali V. Cini vs A.Agius et, fuq citat).

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta li l-attur ħallas l-ammont ta' Lm10,000 bħala depożitu mal-konvenju, u l-intimat Dr. Jonathan de Maria ammetta li rċieva dan l-ammont permezz tal-konvenju li sar bejniethom.

Illi l-atturi sostnew li riedu jersqu għall-kuntratt finali, tant li nterpellaw lill-intimati biex jersqu għall-kuntratt, b'ittra uffċjali, Dok M1 (fol 86). Da parti tagħhom l-intimati kkontendew li peress li l-atturi

⁴⁹ €240,000 - €170,000 fil-konvenju = €70,000.

⁵⁰ Deċiża mill-Prim Awla fis-27 t'Ottubru 2016, Rik 496/2007, sentenza finali.

ma osservawx il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju, din kienet proprju ir-raġuni għaliex ma resqux għall-kuntratt finali, u l-proprjeta` sussegwentement inbiegħet lil terzi. Illi diġa gie stabbilit li l-prova prinċipali hija karenti, billi l-konvenju mhuwiex esebit. Madankollu, fl-ammissjoni tal-intimati li dawn l-Lm10,000 tħallsu bħala depożitu mal-konvenju, jimplika li dawn tħallsu bħala depożitu akkont tal-prezz u mhux forfeitable deposit....

Illi l-intimat Jonathan de Maria ammetta fix-xhieda tiegħu li Paul Zammit kien għaddielhom l-ammont ta' Lm10,000 mal-konvenju (fol 51). Da parti tagħha l-intimata Josephine Casabene, wkoll ikkonfermat fix-xhieda tagħha u qalet: "Hu tana deposit ta' għaxart elef". (fol 210). Illi għalhekk, in vista tas-suespost, u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, l-ammont ta' Lm10,000 għandu jiġi rifiż lura lill-atturi.

Illi f'din il-kawża m'hemmx kontestazzjoni li d-depożiti tħallsu mill-attriċi lill-konvenuti rispettivi. Ingabet prova li l-attriċi ħallset **€17,000** fuq l-appartament u l-garaxx u **€5,000** fuq il-ftehim tal-appalt. Għalhekk dawn iridu jithallsu mill-konvenuti rispettivi.

Illi l-attriċi gabet ukoll provi biżżejjed li juru diversi **hłasijiet u spejjeż** li hija għamlet minhabba dan il-konvenju u li ladarba l-konvenju ma sarx, irriżulta li dawn saru għalxejn. Għalhekk dawn il-hłasijiet iridu jkunu rifiżi ukoll. Il-hłasijiet u spejjeż kienu s-segwent:

1. Hłasijiet marbuta mas-self li l-attriċi ħadet mill-bank APS u jirriżultaw mix-xhieda tar-rappreżentant tal-istess bank:

Commitment fee li sal-10 ta' Jannar 2022 laħħaq €1,056. Din is-somma tibqa' tiżdied, sad-data tal-kuntratt, ladarba s-self għadu ma tteħidx, u tiżdied bir-rata hi ta' 0.25% fuq €150,000 kull sena. Għalhekk mal-€1,056 irid jizdied €750⁵¹ sad-data tas-sentenza, u b'kollox jiġi **€1806**.

- Processing fee ta' **€495**. Qalet li dan l-ammont jingħata lura jekk il-kuntratt isir sal-11 ta' Ġunju 2022, haġa li ma seħhitx. Altrimenti l-bank ma jirrifondix dan l-ammont.
- Booking fee ta' **€150** u din ma tingħatax lura.
- Legal fee li sal-jum tax-xhieda kienet €760. Qalet li jekk isir il-kuntratt din tiġi rifiża u jekk ma jsirx il-kuntratt, tithallas lura nofsha. Ma ngabitx prova li din is-somma tiżdied maż-żmien. Għalhekk l-attriċi se tirċievi lura nofs €760 mill-bank stess għalhekk hija ser tiġi li tkun ħallset nos din il-booking fee, **€380**, inutilment.

⁵¹ 0.25% x €150,000 kull sena, għal sentejn = €750.

Għalhekk it-total ta' ħlasijiet li l-attriċi kienet obbligata tħallas b'rabta mas-self, u li għandu għandu jiġi mħallsa lura lilha hu ta' **€2,831**.

2. Taxxa imħallsa fuq il-konvenju fl-ammont ta' **€1,250**.

Illi għalhekk it-total ta' danni li trid tagħmel tajjeb għalihom il-konvenuta Charter Properties huwa:

Rifuzzjoni ta' depożitu	€17,000
Ammonti mħallsa lill-APS bank li mhux ser jiġi rifiużi	€ 2,831
Taxxa	€ 1,250
Total	€21,081

Illi d-danni li trid tagħmel tajjeb għalihom l-konvenuta Lara Developments huma r-rifużjoni ta' depożitu mħallsa lilha għalhekk **€5,000**.

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

1. **tilqa' l-ewwel talba** u ssib li l-konvenuta Charter Properties Limited naqset milli tonora l-obbligi tagħha skont il-konvenju datat 11 t'Awwissu 2017 kif imġedded.
2. **tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames talba,**
3. **tilqa s-sitt u s-seba' talba limitatament** u ssib li l-konvenuta Charter Properties Limited hija responsabbli għall-ħlas tal-penali lill-attriċi skont l-istess konvenju kif imġedded, bir-rata ta' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tal-iskadenza finali tal-konvenju fit-30 t'April 2021 sas-sentenza, u dan fl-ammont ta' disgħa u għoxrin elf u erba' mitt euro (**€29,400**).
4. **tilqa' t-tmien, id-disa' u l-ghaxar talba** u ssib li l-attriċi sofriet danni minħabba l-aġir tal-konvenut Charter Properties Limited bi ksur tal-istess konvenju, tillikwida d-danni sofferti fis-somma ta' sitta u għoxrin elf u wieħed u tmenin euro (**€26,081**), li għandhom jithallsu lill-attriċi in kwantu għal €5,000 mill-konvenuta Lara Developments Limited bħala rifiużjoni ta' depożitu, u l-bqija (€21,081) minn Charter Properties Limited.

5. Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-konvenuta Lara Developments Limited u bl-imġax mid-data tas-sentenza⁵² kontra l-konvenuta Charter Properties Limited hlif għall-ispejjeż tal-perit ġudizzjarju li jibqgħu a karigu tal-attriċi.

DR. DOREEN CLARKE
IMHALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

⁵² L-ispejjeż qed jingħataw mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-ittra uffiċjali, peress li fl-ittra uffiċjali l-ammonti ta' danni kienu għadhom mhux likwidati, skont il-prinċipju *in illiquidis non fit mora*.