



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 11 ta' Marzu, 2025.

Numru 5

Rikors numru 81/2018/1 TA

Helen Attard sive Meli Attard

v.

JSDimech Limited (C-34919)

Il-Qorti:

1. Din hija kawża b'talba mill-promess-xerrej għall-infurzar ta' konvenju, u fin-nuqqas li dan jista' jsir, b'talba għad-danni.

2. B'konvenju tat-8 ta' April 2016 is-soċjetà konvenuta wegħdet li tbiegħ u tittrasferixxi lill-attriċi tlett appartamenti enumerati A5, A7, u A9 fi blokka bini bl-isem fi Triq San Luqa, G'Mangia limiti tal-Pietà u kif ukoll

tlett *lock-up garages* internament mmarkati bħala 10, 11 u 12, bil-prezz l-appartamenti għal €450,000 u l-garaxxijiet għal €45,000.

3. Dakinhar tal-konvenju l-attriċi ħallset 10% tal-ammont tal-prezz bħala depożitu li kellu jithalla f'idejn in-Nutar u rilaxxjat biss lis-soċjetà konvenuta *"when the searches are made and they result to be in order and that the permits are in order and that the relative ground rent burdening the site has been received and the vendor produces the cancellation/waiver letter for the hypothecs presently burdening the property"*.

4. Il-konvenju gie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

5. Fis-7 ta' Frar 2017 saret laqgħa għand in-nutar Licari li abbozza estenzjoni tal-konvenju li iżda skont in-Nutar, Josef Dimech, u Timothy Willie, rappreżentanti tal-konvenuta rrifjutaw li jfirmawha għaliex ippretendew li dakinhar stess jieħu d-depożitu li kien għand in-Nutar. In-Nutar qalilhom li da parti tiegħu ma setax jirrilaxxa d-depożitu għaliex ir-riċerki kienu għadhom mhumix *in order*.

6. Fid-19 ta' Lulju 2017 in-Nutar irċieva ittra elettronika mingħand Timothy Willie fejn infurmaħ li l-konvenuta ma kinitx iktar marbuta bit-termini tal-konvenju u għalhekk kienet sejra tbiegħ il-proprjetà lil terzi.

7. Fit-28 ta' Lulju 2017 l-attriċi ppreżentat ittra uffiċjali li permezz tagħha interpellat lill-konvenuta biex ma tittrasferix l-immobbli mertu tal-konvenju lil terzi.

8. Is-soċjetà konvenuta interpellata biex tersaq għall-finali trasferiment permezz ta' ittra uffiċjali datat 22 ta' Diċembru 2017 baqgħet ma resqitx.

9. Il-konvenju għalaq fil-31 ta' Diċembru 2017.

10. Fid-29 ta' Jannar 2018 l-attriċi fetħet din il-kawża.

11. Fis-27 t'April 2018 il-konvenuta daħħlet *minor amendment* biex tnejn mit-tlett appartamenti jiġu kkonvertiti minn *two-bedroom* għal *three-bedroom*, li ġiet approvata. Għalhekk it-tlett appartamenti mertu tal-konvenju ġew kollha *three bedroom*.

12. Il-konvenuta bieghet il-proprjetà *de quo* b'għadd ta' kuntratti ppubblikati bejn il-25 ta' Lulju 2018 u d-19 ta' Settembru 2018.

13. Permezz tar-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi talbet lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuta tersaq għall-kuntratt skont il-konvenju u f'każ li l-att finali ma jkunx jista' jsir, tiddikjara lill-konvenuta responsabbli għad-danni; tillikwida l-istess u tikkundannaha tħallashom.

14. Il-konvenuta eċċepiet illi:

(1) Ir-rikors ġuramentat huwa null għaliex fih talbiet alternattivi.

(2) Tirriżerva li tressaq "linji difenzjonali u eċċezzjonijiet" fil-każ li l-ewwel eċċezzjoni tiġi miċħuda.

(3) Ma kinitx obbligata tersaq għall-kuntratt, għaliex skont klawżola numru 15 l-ebda parti ma kienet obbligata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fl-eventwalità li d-daqs tal-proprjetà in kwistjoni kellu jvarja b'iktar minn ħamsa fil-mija (5%) mid-daqs indikat fil-pjanti annessi mal-att tal-konvenju.

(4) L-attriċi għandha titqies bħala inadempjenti fl-obbligu tagħha li tgħaddi l-ħlas tal-ammont rappreżentanti d-depożitu akkont tal-prezz billi ċ-ċekk maħruġ minnha biex tilef l-effikaċja tiegħu billi għaddew iktar minn 6 xhur mid-data tal-iffirmar tal-istess skrittura, u dan mingħajr ma ġie effetwat depożitu ġdid in ottemperanza ma' dan l-obbligu.

15. B'sentenza tat-18 ta' Jannar 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili wara li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-irritwalità tal-att promotur, ċaħdet it-tielet eċċezzjoni wara li kkunsidrat:

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

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

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

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

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

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

il-kundizzjoni (Maġ. (Għ) AE 27.10.2009 fil-kawża fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et).

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

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

23. Il-Qorti hija tal-fehma, li fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-haġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'izomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħh – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw jew ma ġrawx. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda *de ineundo contractu*.

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

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

16. L-Ewwel Qorti ċaħdet ukoll ir-raba' eċċezzjoni wara li rraġunat hekk:

“In inadimplenti non est in adimplentum

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

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

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

28. Għall-ittra ta' Timothy Willie fuq imsemmija, l-Attriċi b'ittra datat 28 ta' Lulju 2017, infurmat lis-Soċjeta' konvenuta li l-konvenju ma waqax u li d- depositu ma setgħax ikun rilaxxjat għaliex il-kundizzjonijiet kienu għadhom ma seħħewx u li għalhekk ma setgħux ibiegħu lil ħadd ieħor. Għalhekk jidher ċar, li b'din l-eċċezzjoni s-Soċjeta' konvenuta ħasset li kellha d-dritt li tirretroċedi mill-konvenju unilateralment għaliex id-depositu ma tħallasx jew ma għaddiex lilha.

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

30. F'dan ir-rigward l-Attriċi tgħid li dan ic-cheque ġie depositat f'akkont tal-istess nutar ftit jiem wara l-konvenju fejn għadu depositat sal-lum (a' fol 47 ara xhieda ta' Jeanette Lepre' għal-Lombard Bank a' fol 107 u kif ukoll ta' Johanna Bartolo għall-BOV fejn tikkonferma li dan ġie depositat fil-kont tan-Nutar Malcolm Licari a' fol 114, 115 u a' fol 122 xhieda tan-nutar Malcolm Licari). Għalhekk ma huwa veru xejn li hemm bżonn li jkun hemm depositat ammont ieħor mill-Attriċi jew li għad-dirittura dan ic-cheque ma ġiex onorat. Kienu l-istess partijiet fuq il-konvenju li qablu li dan għandu jkun depositat man-Nutar Malcolm Licari pero' li kellu jirrilaxxjah biss favur is-Sočjeta' konvenuta purché javveraw dawn is-segwenti kundizzjonijiet u cioe' *"when the searches are made and they result to be in order and that the permits are in order and that the relative ground rent burdening the site has been recieved and the Vendor produces the cancellation/waiver letter for the hypotechs presently burdening the property"* (a' fol 15).

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

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

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

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

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

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

17. L-Ewwel Qorti kkonkludiet is-sentenza billi:

(1) Astjeniet milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel sitt talbiet attriċi.

(2) Laqgħet is-seba' talba u billi l-bejgħ ma għadux jista' jsir tort tal-konvenuta ddikjaratha responsabbli għad-danni.

(3) Laqgħet it-tmien talba billi llikwidat id-danni fis-somma ta' €463,950.

(4) Laqgħet id-disa' talba billi kkundannat lill-konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

18. Il-konvenuta appellat mis-sentenza bl-aggravji li l-Ewwel Qorti:

1. Qajjmet kwistjoni dwar l-interpretazzjoni tal-klawsola numru 15 meta ma kinitx sollevata mill-partijiet.

2. Naqset milli tidhol fil-kwistjoni tal-impossibilità li jsir il-kuntratt.

3. Żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjoni bbażata fuq il-massima *in inadimplenti non est in adimplentum*.

4. Ma kellhiex takkorda danni u f'każ li kellha takkorda danni, il-kwantum akkordat huwa eċċessiv u ser isarraġ f'arrikkiment indebitu mill-appellata.

19. In sostenn tal-**ewwel aggravju**, il-konvenuta targumenta illi l-appellata kienet qed takkwista l-proprjetajiet hemm imsemmija fuq il-pjanta peress li kienu għadhom ma nbnewx u għalhekk il-prezzijiet kienu vantaġġjużi. Peress li l-kostruzzjoni kienet għadha ma ssoktatx, il-konvenju kien soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet fosthom dwar il-kejl tal-appartamenti fejn il-partijiet premettew:

“15. The vendor hereby binds itself to construct the Property by the final deed of transfer in accordance with the standard building practice and up to a high level of workmanship. “The parties hereby agree that they shall reciprocally be bound to honour this agreement if the size of the property as indicated in the above mentioned plans varies by not more than five percent (5%)”.

20. L-appellanti tgħid li mhux ikkontestat li l-kejl tal-appartamenti kellu jkun ta' 465mk u niżel għal 433mk. B'hekk naqas b'32mk u allura aktar minn 5% minn dak pattwit. Minkejja li ħadd mill-partijiet ma qajjem kwistjonijiet dwar l-interpretazzjoni ta' din il-klawsola, l-Ewwel Qorti

ħasset li kellha tinoltra ruħha fuq l-interpretazzjoni tagħha. L-Ewwel Qorti nterpretat il-klawsola bħala waħda sospensiva a favur l-appellata. Il-konvenuta ma taqbilx ma dan.

21. L-appellanti tkompli tissottometti li qabel xejn, la darba ħadd mill-partijiet ma qajjem il-kwistjoni tal-interpretazzjoni ta' din il-klawsola, il-Qorti ma kellhiex jedd *ex officio* tinoltra fuq l-interpretazzjoni tagħha u ddaħħal dubju fejn ma kienx hemm. L-Artikolu 1002 tal-Kapitolu 12 dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti hu ċar f'dak li jgħid li *“Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.”* F'dan il-każ il-kliem użat mill-partijiet hu ċar u ma tqanqlet l-ebda kwistjoni dwaru mill-partijiet. B'hekk ma kienx hemm il-ħtieġa li l-Qorti tqajjem il-kwistjoni tal-interpretazzjoni tal-klawsola u tinterpretaha b'mod unilaterali.

22. Għall-appellanti, hu ċar li l-klawsola ċitata saret a favur iż-żewġ partijiet u mhux limitatament għall-appellata. L-Ewwel Qorti nterpretat din il-klawsola bħala kundizzjoni sospensiva *ai termini* tal-Artiklu 1063 tal-Kap. 16 peress li l-eżistenza tal-obbligazzjoni li jsir il-bejgħ kienet tiddependi minn ġrajja li kienet għadha trid tigrì u ma kinitx żgura ċjoè varjazzjoni fil-kejl. Il-varjazzjoni fil-kejl irriżultat biss wara li ġie ffirmat il-konvenju. L-Ewwel Qorti qieset li minkejja r-riduzzjoni ta' aktar minn 5% fil-kejl, l-appellanta qatt ma riedet tnaqqis fil-prezz minħabba diskrepanza

fil-kejl u riedet xorta waħda li jsir il-bejgħ mingħajr riservi. Li kieku l-appellanta verament riedet tkompli bil-bejgħ mingħajr riservi, l-Ewwel Qorti kien ikollha raġun li tikkonkludi bil-mod kif ikkonkludiet imma kif irriżulta mill-provi, din ma kinitx l-intenzjoni tagħha.

23. Din il-Qorti ssib dan l-aggravju għal kollox gratuwitu. L-Ewwel Qorti m'għamlitx eżerċizzju ta' interpretazzjoni tal-klawżola numru 15 tal-konvenju *sua sponte*, imma biex tindirizza t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta li permezz tagħha sostniet li din il-klawsola kienet favur iż-żewġ partijiet, u mhux favur l-attriċi biss; u allura kienet tiġġustifika r-reċess tagħha mill-kuntratt.

24. Għalhekk l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

25. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellanti tgħid li fid-data tal-iffirmar tal-konvenju, il-partijiet ma kinux jafu x'ser jiġri iżda ppruvaw jipprevedu din l-evenjenza billi nkludew il-klawsola 15 dwar il-kejl applikabbli għaż-żewġ partijiet. L-appellata kienet taf li l-permessi kienu għadhom mhux approvati u seta' jkun hemm avarija fil-kejl. Minkejja dan, għaddiet xorta waħda sabiex tiffirma l-konvenju. B'hekk l-appellanti ma kellhiex tiġi ppenalizzata meta din il-kundizzjoni, applikabbli ukoll favur tagħha, avverat ruħha fid-dawl tal-impossibbli li jiġu trasferiti l-appartamenti fil-kejl

pattwit, hekk kif riedet l-appellata skont l-ittri uffiċjali u liema impossibilità rriżultat wara li ġie ffirmat il-konvenju.

26. Dan l-aggravju ma tqanqalx quddiem l-Ewwel Qorti u kien għalhekk li dik il-Qorti ma kkunsidratux. Din il-Qorti tinnota li l-konvenuta ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet responsiva quddiem l-Ewwel Qorti minkejja li ngħatat il-fakultà biex tagħmel dan wara li l-attriċi ppreżentat in-nota ta' sottomissjonijiet tagħha wara l-għeluq tal-provi tal-partijiet. Għalhekk lanqas jista' jingħad li tqanqlet din l-eċċezzjoni informalment; wisq inqas li tali eċċezzjoni kellha tiġi kkunsidrata mill-Qorti ta' Prim'Istanza. L-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkunsidra eċċezzjoni li ma tqanqlet bl-ebda mod quddiemha; la formalment u lanqas informalment. Wisq inqas tista' l-eċċezzjoni in kwistjoni titqanqal l-ewwel darba f'dan l-istadju fil-forma ta' aggravju.

27. Biex jingħad kolloxx, dan l-aggravju ma ġiex imqanqal mill-konvenuta *a tempo vergine* meta rrifjutat li tersaq għall-kuntratt definittiv. Barra minn hekk, mhuwiex veru. Ma kienx impossibbli skont il-*policies* tal-MEPA li ż-żewġt appartamenti b'żewġt ikmamar tas-sodda jiġu kkonvertiti f'appartamenti bi tlett ikmamar tas-sodda, billi kellhom area ikbar mill-minimu biex jiġi kkonsentit dan. Oliver Magro, rappreżentant tal-MEPA, stqarr li l-minimu kien ta' 115 m.k. Il-Periti perizjuri stabbilew li dawn iż-żewġt appartamenti kellhom kull wieħed kejl ta' 123 m.k. Mhux biss.

Imma fil-fatt il-konvenuta kisbet permess f'dan is-sens, sempliciment wara li applikat għal *minor amendment*. Ma kien hemm xejn impossibbli biex issir il-konverżjoni appożita. Mill-provi ma jirriżulta l-ebda bdil ta' *policies* tal-ippjanar, kif tallega l-appellanti.

28. Fit-tielet **aggravju**, l-appellanti ssostni li l-massima in kwistjoni tapplika għaliex in-Nutar m'għamilx ir-riċerki. B'danakollu, fir-raba' eċċezzjoni, il-massima ġiet invokata **unikament** għaliex ma tħallasx id-depożitu. Hu fuq ir-raġuni miġjuba f'dik l-eċċezzjoni li l-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha. Issa dik ir-raġuni ġiet abbandunata u mibdula b'oħra. Dan mhux doljanza kontra s-sentenza; imma difiża kompletament ġdida; inammissibbli f'dan l-istadju ħlief f'ċerti ċirkostanzi li fil-każ preżenti ma jokkorru.

29. Dan l-aggravju huwa bla dubju wieħed vessatorju għall-aħħar.

30. L-appellanti tibda biex issostni l-ewwel parti **tar-raba' aggravju** billi tgħid li ġaladarba l-bejgħ kien impossibbli li jsir minħabba l-*policies*, m'hemmx danni x'jingħataw. Din il-Qorti diġà affermat li din l-impossibilità ma kinitx teżisti u għalhekk din il-parti tal-aggravju ma tregix.

31. It-tieni parti tattakka l-mod li bih l-Ewwel Qorti kkalkulat id-danni. F'dan ir-rigward, is-sentenza tagħha taqra hekk:

“Id-danni

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

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

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

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

39. Issa fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti is-Socjeta’ konvenuta mhux ser tkun ikkundannata tersaq għall-kuntratt għaliex il-bejgħ illum huwa impossibbli jsir. Dan ifisser għalhekk, li jridu jiġu likwidati id-danni, li huma ta’ natura kuntrattwali stante l-inadempjenza kuntrattwali da parti tas- Socjeta’ konvenuta. Fis-Sentenza tat-18 ta’ Ġunju 2013, Prim Awla, fl-ismijiet Rita Calleja -vs- Mark Micallef intqal, li d-danni

kontrattwali li ghalihom irid jirrispondi l-konvenut huma għat-telf soffert u l-profitt mankat da parti tal-attriċi (art. 1135 Kap. 16). Il-konvenut jirrispondi għad-danni li kienu jew setgħu kienu previsti bin-nuqqas tiegħu u li huma l-konsegwenza diretta u immedjata tan-nuqqas ta' adempiment (art. 1136 u 1137 Kap. 16).

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

41. Is-sentenza appena citata kellha fatti simili għall-aħħar għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti u osservat li "B'hekk l-attriċi bin-nuqqas da parti tal-konvenut li jittrasferixxi dak imwiegħed u bil-fatt ulterjuri li baqa' jinsisti sad-data tas-sentenza finali li ma kienx obligat li jittrasferixxi caħhad lill-attriċi minn proprjeta' li fl-epoka tas-Sentenza finali kien jiswa hafna iżjed"

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

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

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

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

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

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

32. L-appellanti tilmenta li:

(1) Il-valutazzjoni tal-Periti Perizjuri hija fir-rigward ta' appartamenti u garaxxijiet mibnija kif rawhom dakinhar tal-aċċess u mhux valutazzjoni tal-propjetajiet li kieku kellhom jinbiegħu *on plan*. Huwa fatt notorju li l-prezzijiet tal-propjetà żdiedu, huwa fatt notorju li prezzijiet *on plan* ikunu aktar vantaġġjużi minn prezzijiet ta' fondi mibnija. B'hekk id-diskrepanza bejn il-valur stabbilit fil-konvenju u l-valur li kieku l-appellata kellha tixtri *on plan* fl-2022 hija anqas minn dik stabbilita mill-Periti Perizjuri.

(2) In kwantu għall-kirjiet likwidat mill-Ewwel Qorti, l-appellata ma ressqitx provi li hija kellha ħsieb tikri l-appartamenti. Fl-affidavit tagħha tgħid biss li hija qed tippretendi danni rappreżentanti telf ta' kirjiet. Huwa faċli li wieħed jgħid li qiegħed jippretendi telf ta'

kirjiet mingħajr ma jissostanzja dan bi provi bħal pereżempju negozjati ma' aġenti biex tikri l-propjetajiet li kienet ser takkwista. L-Ewwel Qorti ma kellhiex tistrieñ fuq din il-verżjoni ta' fatti mhux sostanzjata u kkontesta mill-appellanta għaliex kliem l-appellata dejjem kien li hija riedet tlett appartamenti identiċi sabiex ittihom lit-tlett uliedha (u għalhekk qatt ma kellha ntenzjoni tikrihom).

(3) L-ammont tal-kirjiet likwidat mill-Ewwel Qorti lanqas ma jirrifletti l-kirjiet fis-suq. Il-Periti Perizjuri llikwidaw il-kirjiet skont il-valuri fis-suq meta għamlu r-rapport fl-2022. B'hekk għall-kirja għas-sena 2018 giet applikata r-rata tal-2022. Jekk wieħed per eżempju jieħu r-rapport maħruġ mill-Awtorità tad-Djar fl-2023, fis-sezzjoni dwar *ir-rent index* jirriżulta li l-kirjiet fl-aħħar kwart tal-2022 kienu bejn 3% u 9% iżjed mill-ewwel kwart għas-sena 2020. Filwaqt li dan il-persentaġġ jidher żgħir, fuq l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti dan jiżboq sewwa l-€10,000. Il-mod kif l-Ewwel Qorti llikwidat il-kirjiet ser isarraff f'arrikkiment indebitu favur l-appellata a skapitu tal-appellanti.

(4) Illi mill-kirjiet likwidati l-Ewwel Qorti kellha ukoll tnaqqas it-taxxa li kieku l-appellata kellha tħallas lill-errarju pubbliku akkont ta' dawn il-kirjiet.

(5) Illi dwar id-danni likwidati, jrid jiġi osservat ukoll li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel tnaqqis ulterjuri *stante* li s-somma ser titħallas bħala *lump sum*, kif solitament isir f'kawżi simili dwar danni meta l-ħlas isir f'darba. Dan it-tnaqqis ġeneralment isarraf fi tnaqqis ulterjuri ta' 20% mill-ammont globali dovut.

(6) Dwar il-*capital gains* jiġi rilevat li l-appellata qatt ma ħallset *capital gains* *stante* li dawn jiġihallu biss mill-venditur u mhux mix-xerrej. In kwantu għal kwalunkwe taxxa oħra mħallsa mill-appellata, dawn jistgħu jiġu rifiżi u għalhekk m'hemmx lok li jiġihallu mill-appellanti. L-appellata ma ressqitx provi li hija talbet ir-rifiżjoni u li din ma tħallsitx lilha.

33. L-Ewwel Qorti qagħdet fuq il-metodoloġija tal-kwantifikazzjoni tad-danni użata mill-periti tekniċi, li ġew maħtura fuq talba tal-appellanti stess. Is-sottomissjoni li l-periti kellhom jivvalutaw il-proprjetà fid-data tal-aċċess tagħhom daqslikieku kienet għadha *on plan* u mhux mibnija hija waħda assurda. Tassew li l-attriċi għamlet konvenju *on plan* imma għall-att finali l-proprjetà kellha tkun mibnija. Sewwa qalet il-Qorti li d-dannu f'dan ir-rigward jikkonsisti fid-differenza bejn il-valur tal-proprjetà dakinhar tas-sentenza u l-prezz tagħhom fil-30. Dwar il-kwistjoni ta' telf ta' kirjiet bejn it-2018 u 2022, fix-xhieda ta' Josef Dimech – direttur tal-kumpanija konvenuta ssemma' li l-attriċi riedet dawn l-appartamenti għal uliedha, u

mhux biex tikrihom. Din ix-xhieda imkien ma hija kkorroborata; lanqas jirriżulta kemm għandha tfal l-attriċi; fl-atti jissemma' biss tifel wieħed. Min-naħa tal-attriċi, l-unika prova dwar l-intenzjoni li tikri dawn il-fondi huwa biss rikors ippreżentat mill-attriċi stess waqt il-mori tal-kawża sabiex tispjega fiex jikkonsistu d-danni li rreferiet għalihom fit-talbiet tagħha u konsegwentament jinħatar espert tal-Qorti ħalli jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fondi. Fil-kuntest tal-massima li la darba t-talba saret mill-attriċi u l-allegazzjoni hija mressqa minnha hija għandha l-oneru ta' prova u kien sta għaliha illi tissostanzja tali allegazzjoni. Fil-każ t'appelli, din il-Qorti hija waħda ta' reviżjoni. Għandha diskrezzjoni wiesa biex tgħarbel il-provi imma ma tiddesturbax apprezzament li jirriżulta raġonevoli wara tali għarbiel. Fil-każ preżenti din il-Qorti hija tal-fehma illi bin-nuqqas ta' provi li ngabu, id-danni għal nuqqas ta' kirja ma jistgħux jirriżultaw. Speċjalment meta l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha stqarret illi tħalli f'idejn il-Qorti sabiex *"tagħżel u tordna liema danni għandha tircievi l-attriċi ossia jekk hux telf ta' kera għall-perjodu indikat jew id-differenza fil-prezz bejn il-valur originali tal-konvenju u dak neċessarju sabiex takkwista appartamenti u garaxxijiet simili fil-preżent"*.

34. Għalhekk l-ammont ta' €138,000 rigwardanti telf ta' kiri tat-tlett appartamenti u tat-tlett garaxxijiet akkordat mill-Ewwel Qorti jridu jitnaqqsu mill-komputazzjoni ta' danni mill-Ewwel Qorti.

35. Din il-Qorti lanqas taqbel li għandu jsir tnaqqis ta' 20% minħabba l-*lump sum payment*. Dan hu applikabbli għal telf ta' qligħ futur (*lucrum cessans*) minħabba ħsara fuq il-persuna. Hawn *si tratta* ta' danni ġja sofferti (*damnum emergens*) riżultanti minn ċaħda ta' użu ta' proprjetà mmobiljari sad-data tas-sentenza.

36. Fir-rigward tal-*capital gains tax*, l-Ewwel Qorti ma kinitx qiegħda tirreferi għaliha imma kienet qed tirreferi għat-taxxa żejda, *ossia* boll, li kien ser tkollha tħallas l-attriċi meta tiġi biex takkwista appartamenti simili.

37. Sewwa tirrimarka l-attriċi appellata fir-risposta tal-appell tagħha li sejjer ikollha tħallas prezzijiet u ħlas ta' boll iktar mill-ammont likwidat, għaliex il-prezzijiet komplew jogħlew anke mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti 'l hawn. Fi kliem ieħor bil-kumpens xorta sejra tmur minn taħt.

Decide

38. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tirriforma s-sentenza appellata billi tillikwida l-ammont ta' danni fis-somma ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf, u disa' mija u ħamsin ewro (€325,950) minflok l-ammont ta' erba' mija, tlieta u sittin elf u disa' mija u ħamsin ewro (€463,950) likwidat mill-Ewwel Qorti u tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ammont ta' tliet mija u ħamsa

u għoxrin elf, u disa' mija u ħamsin ewro (€325,950). Tikkonferma l-bqija tas-sentenza. Spejjeż tal-Ewwel Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż tal-appell żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) għall-appellanta u terz ($\frac{1}{3}$) għall-appellata.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb