



QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta
Għoxrin (20) ta' Mejju 2025**

Rikors Numru 607/2020FDP

Fl-ismijiet

Duo Nova Developments Ltd (C 82702)

Vs

Citadel Insurance plc (C 21550)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segweni:

Illi permezz ta' konvenju datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) ffirmat quddiem in-Nutar Dr. John Gambin (Dok. A), is-soċjeta' attriċi obligat ruħha li tbiegħ, tassinja u titrasferixxi lis-soċjeta' konvenuta commercial premises, mingħajr numru li jifforma parti minn binja magħrufa bħala 'Block E' li tiffirma parti mill-Kumpless bl-isem 'Manor Heights' li taċċedi għalih minn Birkirkara Hill, St. Julians, kif ukoll żewġ parkeġġi fil-livell sotterranean (-1) li jinsab fit-tieni livell tal-binja, liema parkeġġi jagħmlu parti minn Garage Complex fl-istess kumpless bl-isem 'Manor Heights', liema deskrizzjoni tirriżulta aħjar mill-konvenju imsemmi u mill-pjanta annessa ma' l-istess konvenju.

Illi dana l-bejgħ kellu jigi mwettaq versu l-prezz ta' tliet mija u tletin elf Ewro (EUR 330,000), u kien soġġett ukoll għall-kundizzjonijiet oħra stipulati fl-istess konvenju citat.

Illi l-kontendenti partijiet kienu ben kjari fil-qbil reċiproku versu l-bejgħ u x-xiri tal-istess commercial premises u l-parking spaces indikati hawn fuq, hekk

kif entrambi ffirmaw kemm fuq il-konvenju nnifsu kif ukoll fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju.

Illi għalhekk ma kien hemm l-ebda lok li xi parti tallega xi nuqqas ta' kjarezza versu dan il-bejgħ.

Illi nonostante dan, is-soċjeta' konvenuta naqset milli tersaq għall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgħ qabel id-data ta' l-iskadenza tal-konvenju.

Illi permezz ta' ittra uffiċċjali datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) l-attur interpella lill-konvenuta sabiex tersaq għall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgħ, iżda hija baqgħet inadempjenti oltre li infurmat lis-soċjeta' rikorrenti li ma kintx disposta li taddivjeni għall-kuntratt tal-kompro-vendita għaliex skont hi, il-proprjeta m' hijiex mibnija skont id-deskrizzjoni fil-konvenju.

Illi skont il-paragrafu 4(b) ta' l-istess konvenju, jekk il-kumpratriċi ma tersaqx għall-kuntratt tal-kompro vendita mingħajr l-ebda raġuni valida fil-Liġi, hija titlef id-depożitu minnha mħallas fuq il-konvenju favur l-istess soċjeta' rikorrenti.

Illi għalhekk s-soċjeta' attriċi kellha tintavola dawna l-proċeduri sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna lis-soċjeta' konvenuta, a bażi ta' l-istess konvenju, ma kellha l-ebda raġuni valida fil-Liġi sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-kompro-vendita, u b' hekk titlef a favur tas-soċjeta' rikorrenti is-somma ta' tlieta u tletin elf Euro (Euro 33,000) attwalment miżmuma minn Nutar John Gambin.

Illi għaldaqstant l-attur bir-rispett jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premissi:

- 1. Tiddikjara illi ma teżisti l-ebda raġuni valida fil-Liġi sabiex l-istess intimata ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita skond it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju fuq imsemmi;*
- 2. Tiddikjara illi b' hekk, bl-applikazzjoni ta' dak provdut fil-paragrafu 4(b) ta' l-istess konvenju, l-istess soċjeta' intimata tilfet id-dritt tagħha fuq id-depożitu minnha mħallas u li attwalment jinsab fil-kustodja tan-Nutar John Gambin;*
- 3. Tiddikjara illi b' konsegwenza ta' dan is-soċjeta' rikorrenti għandha d-dritt li tirċievi u tagħmel tagħha l-istess depożitu;*
- 4. Tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' tlieta u tletin elf Euro (Euro 33,000) ġia depożitata għand in-Nutar John Gambin;*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) kontra s-soċjeta' konvenuta li hija minn issa ngunta għas-subizzjoni.

- 2. Rat illi fil-31 ta' Awwissu 2020 is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:*

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors attriċi ma humiex kontestati b' dana li għandu jiġi ppreċiżat li l-ftehim kien għall-akkwist ta' fond kummerċjali u li l-pjanti annessi kienu biss intiżi biex jiddelimitaw l-arja tal-fond billi kif ser jirriżulta l-istess fond kien għadu fi stat ta' kostruzzjoni u kien hemm pendenti almenu applikazzjonij waħda lill-Awtorita' tal-Ippjanar;
2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma ammessi;
3. Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tielet u fir-raba' paragrafi tad-dikjarazzjoni attriċi il-qbil kien li l-fond li Citadel intrabtet li tixtri kellu jkun kollu kemm hu fond kummerċjali u mhux kif qiegħda tallega s-soċjeta' attriċi. Anke kieku dan il-fatt ma kienx ovvju minnu nnifsu, għandu jirriżulta kemm mill-pjanti li rredigiet l-intimata għall-interior design tal-post kif ukoll mill-dokument B anness mal-konvenju rigwardanti l-interior finishes li l-attriċi intrabtet li twettaq bħala parti mill-prezz. Eventwalment irriżulta li għalkemm il-fond li dwaru intlaħaq qbil kellu kobor ta' 110 metri kwadri filfatt skond il-policies viginti fond kummerċjali tal-klassi 4A huwa limitat għal **"floorspace [that] does not exceed 75sq.m"**. Jiġifieri li skond il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar u skond il-liġi il-fond in kwistjoni ma jistgħax legalment jintuża kollu kemm hu bħala fond kummerċjali. Li r-rikorrenti kienu dejjem konxji ta' dan il-fatt huwa ċar għax jirriżulta mill-varji proċeduri li saru maż-żmien mal-Awtorita' tal-Ippjanar biex jinħarġu l-permessi u jinbena l-blokk in kwistjoni. Ir-rikorrenti kienu dejjem jafu b' dan il-fatt u ppruvaw jaħbuh. Il-fatt jibqa' li f' kull waqt rilevanti tal-konvenju il-fond kien kolpit b' limitazzjoni ċara dwar l-użu li legalment seta' jsir minnu. Apparti minhekk hemm diversi problemi oħra inkluż il-fatt li fid-data ta' għeluq il-konvenju il-fond ma kienx tlesta u ma kienx fi kwalsiasi każ utilizzabbli mill-esponenti. Kif ser jirriżulta il-Blokk għadu l-bogħod minn tlestija u huwa inkonċepibbli li ufficju jista' jinfetaħ għall-kummerċ f' dan l-istat.
4. Illi l-intimata kellha raġuni tajba skond il-konvenju u skond il-liġi biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali u f' dan is-sens fil-[] ipprezentat ittra ufficjali fejn talbet lill-kumpannija rikorrenti sabiex tersaq għar-rexissjoni tal-konvenju.
5. Illi l-fatti l-oħra kollha dikjarati fir-rikors ġuramentat huma kontestati;
6. Illi inoltre billi l-esponenti hi ħalliet depożitu għand in-nutar John Gambin u inoltre sofriet danni ngenti naxxenti mill-inadempiment kontrattwali tal-kumpannija rikorrenti l-esponenti sejra tavalixxi ruħha minn din il-proċedura biex tipprezenta kontro talba.

Illi l-esponenti tressaq is-segweni eċċezzjonijiet:

1. Fl-ewwel lok illi t-talba hija irrita billi l-attriċi ma segwietx il-proċedura espressament stabbilita mil-liġi u ċioe bl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;

2. *Illi l-esponenti kellha raġuni tajba u għalhekk kull dritt li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali billi f' egħluq il-konvenju il-fond ma kienx jikkonforma mat-termini tal-konvenju u għalhekk ir-rikorrenti ma humiex intitolati għal ebda parti mid-depożitu mħolli għand in-nutar John Gambin;*
 3. *Illi t-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi li hi minn issa msejha in subizzjoni;*
 4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*
 5. *Illi l-esponenti tixtieq tavalixxi ruħha mill-proċedura odjerna u qiegħda għalhekk bil-preżenti tippreżenta talba opportuna.*
3. Rat illi fil-31 ta' Awwissu 2020, is-soċjeta' intimata għamlet kontro-talba li permezz tagħha talbet is-segwenti:
1. *Illi fl-24 ta' Jannar 2020 l-kumpannija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc kienet daħlet f' konvenju mal-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova Developments Limited permezz ta' liema il-kumpannija rikonvenzjonata intrabtet li tbiegħ u tittrasferixxi lill-kumpannija Citadel Insurance plc "the commercial premises at groundfloor or street level" deskritta fl-istess konvenju, liema commercial premises kellha tiġi trasferita "inclusive of the finishing works listed in the Annexed Document "B" which are to be completed in all respects by the vendor for the benefit of the purchaser by not later than the 15/05/2020 and the value of which works is included in the price."*
 2. *Illi meta gie konkluz il-konvenju l-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova ħbiет il-fatt li skond il-policies viġenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar fond kummerċjali tal-klassi 4A, fil-kumpless de quo ma setgħax ikollu floor area akbar minn 75 metru kwadru u dan kif ser jiġi dimostrat ampjament waqt is-smiġħ tal-kawża.*
 3. *Illi għalkemm mhuwiex kontestat li il-fond inbena skond permessi approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar, qari tal-kundizzjonijiet tal-permess tal-iżvilupp mahruġ finalment juri li filfatt il-fond kollu ma jistgħax jintuza bħala fond kummerċjali tal-klassi 4a u dan minhabba limitazzjoni espressa fis-surface area. Il-partijiet kienu ftiehemu espressament li l-fond kollu li gie delinejat fuq il-konvenju kien commercial premises u seta' għalhekk jintuza għal skopijiet kummerċjali.*
 4. *Illi l-esponenti daħlet għall-konvenju sabiex takkwista l-fond in kwistjoni, bl-iskop li tikkonċentra fih is-servizzi li ġia kienet qiegħda toffri lill-klijenti tagħha fiż-żona u dan billi kellha l-ħsieb li trodd lura proprjetajiet oħra li hi kellha mikrija mingħand terzi;*

5. *Illi minhabba dan il-fatt u per konsegwenza tal-inadempiment da parti tal-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova Developments Limited l-esponenti sofriet u għadha qiegħda ssufri danni konsistenti fi spejjeż addizzjonali li qiegħda tinkorri fin-negozju tagħha u dan oltre telf li sofriet billi rabtet id-depożitu għaž-żmien kollu tal-konvenju.*
6. *Illi interpellata biex tersaq għar-rexissjoni tal-konvenju u għal-likwidazzjoni u hlas tad-danni l-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova Developments Limited baqgħet inadempjenti u minflok ipprezentat talba b' rikors guramentat fejn talbet li titħalla żżomm d-depożitu mħallas mill-kumpannija Rikonvenzjonanti Citadel Insurance plc u għalhekk kellha ssir din il-kontro talba.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u għal dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tal-kawża, l-intimata rikonvenzjonanti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvedimenti opportuni, jogħgħobha:

1. *Tiddikjara li l-kumpannija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc għandha raġuni tajba skond il-liġi u skond il-kuntratt biex ma tersaqx għall-att finali u dan unikament tort tal-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova Developments plc li ma setgħetx tagħti lill-kumpannija rikonvenzjonanti fit-termini tal-konvenju il-proprjeta' kollha li kienet wiegħdet li tbiegħ;*
2. *Tiddikjara li l-kumpannija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc hi intitolata għar-refużjoni tad-depożitu minnha mgħoddi lin-nutar John Gambin;*
3. *Tiddikjara l-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova responsabbli għad-danni kkaġunati lill-kumpannija rikonvenzjonanti Citadel Insurance p.l.c. liema danni jitwiellu mill-inadempjenza kontrattwali premessa fil-qosor f' dan ir-rikors;*
4. *Filwaqt li tillikwida d-danni reklamati okkorrendo bl-għajjnuna ta' periti maħtura għal dan il-għan tikkundanna lill-kumpannija rikonvenzjonata Duo Nova tħallas lill-kumpannija rikonvenzjonanti Citadel Insurance p.l.c. dawk id-danni kollha hekk likwidati;*

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni in subizzjoni tal-kumpannija rikonvenzjonata fil-persuni tar-rappreżentanti legali tagħha.

4. *Rat illi fis-16 ta' Ottubru 2020 l-attriċi laqgħet għal dak mitlub fil-kontro-talba billi qajjmet is-segwenți difiża:*
 1. *Illi t-talbiet tal-intimat fil-kontro-talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.*

2. *Illi ma hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi għar-rexissjoni tal-konvenju kif qiegħed jitlob l-intimat, stante illi l-intimat kien ben informat li l-propjeta' in kwistjoni kellha store fuq wara, u dan għaliex l-intimat kien ra u anke kien qabel mal-pjanti li l-esponent wera lill-intimat u li huma annessi mal-konvenju, u dan hekk kif se jiġi ppruvat fil-proseguwiment ta' din il-kawża quddiem din l-Onorabbli Qorti.*
3. *Illi, in vista tas-suespost, l-intimat m'għandux raġuni tajba għaliex ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali, u b'hekk l-eċċipjent, minhabba l-fatt illi ma kellu l-ebda tort għalfejn ma sarx l-att finali, qiegħed jinnega kull responsabbilita' f' dan il-kuntest.*
4. *Illi, għalhekk l-esponent ukoll qiegħed jiċċhad kull talba tal-intimat għad-danni allegatament sofferti minnu.*
5. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għal fuq premiss, l-intimat għandu jressaq kull prova valida fil-liġi biex jissostanzja d-danni minnu allegati.*
6. *Illi, in vista tas-suespost, l-intimat b'hekk ukoll m'huwiex intitolat għar-refużjoni tad-depożitu li qiegħed għand in-Nutar John Gambin.*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Bl-ispejjeż.

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti mar-rikors imsemmi.
6. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fit-12 ta' Novembru 2020 kontenenti diversa korrispondenza bl-email (fol 40-67).
7. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti ppreżentata fit-2 ta' Frar 2021 kontenenti kopja awtentika tal-konvenju datat 24 ta' Jannar 2020 fl-atti tan-Nutar John Gambin (fol 70-85).
8. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2021 kontenenti l-affidavit ta' **Keith Attard Portughes** u rat id-dokumentazzjoni annessa mal-affidavit (fol 87-96).
9. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti ppreżentata fis-26 ta' April 2021 kontenenti l-affidavit ta' **David Enriquez, Kim Savio Attard Portughes u Shaun Bonavia** u rat id-dokumentazzjoni annessa mal-affidavit ta' David Enriquez u Kim Savio Attard Portughes (fol 99-204).
10. Semgħet ix-xhieda ta' **Marthese Debono** mogħtija fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2021 u rat id-dokumenti eżebiti minnha (fol 206 et seq).
11. Rat illi fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2021 is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat li m'għandhiex aktar provi x'tippreżenta.
12. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fl-24 ta' Novembru 2021 kontenenti rapport tal-**Perit Charles Azzopardi** (fol 309-343).

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Angela Tabone** mogħtija fit-22 ta' Frar 2022 (fol 345-350).
14. Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2022 is-soċjeta' intimata ddikjarat illi m'għandhiex aktar provi x'tippreżenta.
15. Semgħet ix-xhieda ta' **Angela Tabone** mogħtija fit-23 ta' Marzu 2023 (fol 360-374).
16. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2024 u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 379-431).
17. Rat illi fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 2024 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet finali.
18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mis-soċjeta' rikorrenti fil-11 ta' Diċembru 2024 (fol 432-444).
19. Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Diċembru 2024 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet tal-intimati.
20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mis-soċjeta' intimata fil-11 ta' Marzu 2025 (fol 447-450).
21. Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2025 il-kawża thalliet għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-Każ

22. Jirrizulta illi l-partijiet daħlu f'konvenju bejniethom, liema konvenju jgħib id-data tal-24 ta' Jannar 2020 u kien iffirmit quddiem in-Nutar John Gambin.
23. Jirrizulta illi f'dan il-konvenju, is-soċjeta' rikorrenti bħala l-bejjiegħa, kienet obligat ruħha li tbiegħ, tassinja u tittrasferixxi lis-soċjeta' intimata, bħala x-xerrejja:

“(i) the commercial premises at ground floor or street level, overlying and underlying other property of the vendor, with frontage upon Birkirkara Hill, Saint Julians, internally unnumbered on the third level of the building. The said property forms part of the larger block of buildings known as Block ‘E’ of the said complex named ‘Manor Heights’. The said property is shown bounded in orange on the plan attached hereto marked document ‘P1’. The said property has its own independent entrance at ground floor level from Birkirkara Hill, St Julians, being the third level of building and, (ii) the two car parking spaces internally unnumbered, at level minus one (-1) being the second level of building. The said car parking spaces form part of the complex of garages, herein referred to as the ‘Garage Complex’ forming part of the said development styled ‘Manor Heights’. The said car-parking spaces are accessible from a ramp and drive-in abutting onto Birkirkara Hill, Saint Julians, and are shown bounded in blue on the plan there attached marked as document ‘P2’”.

24. Jirrizulta illi dan il-bejgħ kellu jsir versu l-prezz ta' tlett mija u tletin elf Ewro (Ewro 330,000).
25. Jirrizulta illi s-soċjeta' konvenuta naqset milli tersaq għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju.

26. Jirrizulta illi s-soċjeta' rikorrenti kienet intavolat ittra uffiċjali fit-23 ta' Ġunju 2020 fejn interpellat lis-soċjeta' konvenuta sabiex tersaq għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ iżda s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti.
27. Jirrizulta illi s-soċjeta' intimata nfurmat lil dik attriċi illi ma kenitx ser tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ stante li l-proprjeta' mhijiex mibnija skont id-deskrizzjoni fil-konvenju.
28. Jirrizulta illi skont l-istess soċjeta' rikorrenti, l-konvenju fil-paragrafu 4(b) jistipula illi jekk ix-xerrejja ma tersaqx għall-kuntratt ta' kompra-vendita mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi hija titef id-depożitu imħallas minnu fuq il-konvenju u dan a favur is-soċjeta' rikorrenti u ċioe' s-somma ta' tlieta u tletin elf Ewro (Ewro 33,000).
29. Jirrizulta illi s-soċjeta' konvenuta ssostni illi hija ntrabtet illi l-proprjeta' li kienet ser takkwista mis-soċjeta' attriċi kellha tkun kollha kemm hi fond kummerċjali.
30. Jirrizulta illi għalkemm il-fond li l-partijiet qablu dwaru, kellu kobor ta' mija u għaxra (110) metri kwadri, skond il-*policies* viġenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar, fond kummerċjali tal-klassi 4A huwa limitat għall- "*floorspace that does not exceed 75sqm*". Jirrizulta illi skont is-soċjeta' konvenuta, r-rikorrenti kienet konsapevoli ta' dan u ħbiet minnha dan il-fatt.
31. Jirrizulta illi s-soċjeta' intimata ssostni illi hija xtaqet takkwista l-fond in kwistjoni sabiex tikkonċentra fih is-servizzi li għa kienet qiegħda toffri lill-klijenti tagħha fiż-żona u kienet ser trodd lura l-proprjetajiet l-oħra li kellha mikrija mingħand terzi u minħabba l-inadempjament tas-soċjeta' rikorrenti hija sofriet u għadha ssofri danni konsistenti fi spejjeż addizzjonali li qiegħda tinkorri fin-negozju tagħha u dan oltre telf li sofriet billi rabtet id-depożitu għaž-żmien kollu tal-konvenju.

Ikkunsidrat;

32. Jirrizulta mill-premessi u mill-provi prodotti illi r-rikorrent qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li ma teżisti ebda raġuni valida fil-liġi sabiex l-intimata ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita skond it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju; tiddikjara bl-applikazzjoni ta' dak provdut fil-paragrafu 4(b) tal-istess konvenju l-intimata tilfet id-dritt tagħha fuq id-depożitu minnha mħallas u li attwalment jinsab fil-kustodja tan-Nutar John Gambin; tiddikjara li b'konsegwenza ta' dan is-soċjeta' rikorrenti għandha d-dritt li tirċievi u tagħmel tagħha l-istess depożitu u tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' tlieta u tletin elf Ewro (Ewro 33,000) ġia depożitata għand in-Nutar John Gambin.
33. Jirrizulta illi s-soċjeta' konvenuta eċċepiet illi t-talba hija rrita billi l-attriċi ma segwietx il-proċedura espressament stabbilita mil-liġi u ċioe' bl-Artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili; illi l-esponenti kellha raġuni tajba u għalhekk kull dritt li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali billi f'egħluq il-konvenju l-fond ma kienx jikkonforma mat-termini tal-konvenju u għalhekk ir-rikorrenti ma humiex intitolati għal ebda parti mid-depożitu mħolli għand in-Nutar John Gambin; illi t-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi li hi minn issa msejja in subizzjoni.

34. Jirrizulta illi s-soċjeta' intimata intavolat kontro-talba illi permezz tagħha hija talbet lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-kumpanija rikonvenzjonanti Citadel Insurance plc għandha raġuni tajba skond il-liġi u skond il-kuntratt biex ma tersaqx għall-att finali u dan unikament tort tal-kumpanija rikonvenzjonata Duo Nova Developments Plc li ma setgħetx tagħti lill-kumpanija rikonvenzjonanti fit-termini tal-konvenju l-proprjeta' kollha li kienet wegħdet li tbiegħ; tiddikjara li l-kumpanija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc hi intitolata għar-refużjoni tad-depożitu minnha mgħoddi lin-Nutar John Gambin; tiddikjara li l-kumpanija rikonvenzjonata responsabbli għad-danni kkagunati lill-kumpanija rikonvenzjonanti liema danni jitwiellu mill-inadempjenza kuntrattwali premessa fil-qosor f'dan ir-rikors u tillikwida d-danni reklamati okkorendo bl-għajjnuna ta' periti mahtura għal dan il-għan tikkundanna lill-kumpanija rikonvenzjonata tħallas lill-kumpanija rikonvenzjonanti dawk id-danni kollha hekk likwidati.
35. Jirrizulta illi s-soċjeta' rikonvenzjonata Duo Nova Developments Limited eċċepiet illi t-talbiet tal-intimata fil-kontro-talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess intimat; illi ma hemm ebda raġuni valida fil-liġi għar-rexisjoni tal-konvenju kif qiegħed jitlob l-intimat stante illi l-intimat kien ben informat li l-proprjeta' in kwistjoni kellha store fuq wara, u dan għaliex l-intimat kien ra u anke kien qabel mal-pjanti li l-esponent wera lill-intimat u li huma annessi mal-konvenju; illi l-intimat m'għandux raġuni tajba għaliex ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali u b'hekk l-eċċipjent minhabba l-fatt illi ma kellu l-ebda tort għalfejn ma sarx l-att finali qiegħed jinnega kull responsabilita' f'dan il-kuntest; illi għalhekk l-esponent ukoll qiegħed jiċhad kull talba tal-intimat għad-danni allegatament sofferti minnu; illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għal fuq premess, l-intimat għandu jressaq kull prova valida fil-liġi biex jissostanzjaw d-danni minnu allegati u l-intimat b'hekk ukoll ma huwiex intitolat għar-refużjoni tad-depożitu li qiegħed għand in-Nutar John Gambin.

L-ewwel eċċezzjoni mressqa mis-soċjeta' konvenuta

36. Illi permezz ta' din l-ewwel eċċezzjoni s-soċjeta' intimata eċċepiet illi t-talba tar-rikorrenti hija rrita għaliex ma segwietx il-proċedura espressament stabbilita mil-liġi bl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.
37. Illi din il-Qorti tirrileva illi l-proċedura kontemplata fl-Artikolu tal-liġi surreferit hija waħda fejn parti f'konvenju għandha l-jedd li titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-bejgħ u l-istess liġi tipprovdi kif dan għandu jsir.
38. Illi huwa minnu illi fil-każ u bejn il-partijiet in deżamina, hemm viġenti bejniethom konvenju fejn is-soċjeta' attriċi wegħdet li tbiegħ u s-soċjeta' intimata wegħdet li tixtri madanakollu, mill-qari tar-rikors ġuramentat, senjatament, mill-qari tat-talbiet rikorrenti, jidher biċ-ċar illi l-bażi tal-kawża u n-natura tal-kawża magħmula minnha mhijiex waħda li għaliha tapplika l-proċedura u l-azzjoni kkontemplata fl-Artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili.
39. Dan għaliex, l-kawża kif intavolata mis-soċjeta' rikorrenti ma hijiex waħda sabiex is-soċjeta' intimata taddevjeni għall-kuntratt kif inhu prassi li jsir taħt l-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16, iżda hija azzjoni bbażata fuq il-fatt illi skont l-istess rikorrenti s-soċjeta' intimata ma kellha l-ebda raġuni valida fil-liġi biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u għaldaqstant in vista ta' dak provdut fil-klawżola 4(b) tal-konvenju viġenti bejn il-partijiet, is-soċjeta' attriċi għandha dritt illi tingħata d-depożitu mħallas mis-soċjeta' konvenuta li jinsab għand in-Nutar John Gambin.

40. Illi b'hekk l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija bbażata fuq din il-parti tal-konvenju u b'hekk ikun opportun illi din il-Qorti tirriproduċiha:

“Should the final deed of sale not be published for any reason contemplated in this agreement or a reason deemed valid according to law on the part of the purchaser, the Purchaser shall have the right to the immediate refund of the deposit.

Save for the above, should the Purchaser not appear on the final deed of sale without a valid reason at law or according to this agreement and should the Vendor not sue for specific performance, the said deposit shall be forfeited in favour of the Vendor, without the need to make a demand by sworn application; and this without the need to undertake any procedures, inclusive and not limited to the filing of any judicial letter.

In that such forfeiture is automatic, and means that the Vendor can sell the Property to third parties without any rights of whatsoever nature in favour of the Purchaser”.

(fol 6, fol 74 u fol 133)

41. Magħdud ma' dan, ir-rikorrenti permezz tal-proċedura odjerna qiegħda titlob sabiex din il-Qorti tiddikjara li hija għandha d-dritt li tirċievi d-depożitu mħallas mis-soċjeta' intimata fis-somma ta' tlieta u tletin elf Ewro (Ewro 33,000) u dan id-dritt huwa wieħed ibbażat mill-fatt illi s-soċjeta' intimata ma kellhiex raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali hekk kif tipprovdi speċifikament il-klawżola supracitata.
42. Għaladarba, l-azzjoni rikorrenti mhijiex waħda bbażata fuq l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili iżda waħda bbażata fuq klawżola fil-konvenju ffirmit bejn il-partijiet, allura l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata, illi t-talba attriċi hija rrita għaliex ma gietx segwita l-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 għandha tigi miċhuda.

Meritu tal-Każ

43. Illi l-kawża tas-soċjeta' attriċi hija msejsa fuq il-fatt illi d-depożitu mħallas mis-soċjeta' konvenuta mal-konvenju li jinsab għand in-Nutar John Gambin, hija għandha dritt li tirċevieh stante illi s-soċjeta' intimata ma kellhiex raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita.
44. Illi min-naħa l-oħra s-soċjeta' konvenuta qiegħda fl-eċċezzjonijiet u fil-kontro-talba tagħha targumenta illi hija kellha raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ, illi hija sofriet danni u li d-depożitu mħallas minnha fis-somma ta' tlieta u tletin elf Ewro (Ewro 33,000) għandu jingħata lura lilha.
45. Illi għaldaqstant, din il-Qorti sejra fl-ewwel lok tistharreġ jekk kinitx teżisti raġuni valida fil-liġi u skont il-konvenju li wassal lis-soċjeta' intimata milli ma tersaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ.

46. Illi l-Qorti sejra tagħmel referenza għall-konvenju, senjatament il-klawżola numru 3 fejn fiha hemm deskrizzjoni tal-proprjeta' lis-soċjeta' attriċi kienet wegħdet illi tbiegħ lis-soċjeta' intimata. Din tgħid is-segwent:

“In virtue of this agreement the Vendor hereby promises and binds itself to sell and transfer to the Purchaser who accepts and promises and binds itself to purchase and acquire from the vendor the following property forming part of the Complex named Manor Heights in Birkirkara Hill, and new street abutting onto Birkirkara Hill, in Saint Julians, namely:-

(i) the commercial premises at ground floor or street level, overlying and underlying other property of the vendor, with frontage upon Birkirkara Hill, Saint Julians, internally unnumbered on the third level of the building. The said property forms part of the larger block of buildings known as Block ‘E’ of the said complex named ‘Manor Heights’. The said property is shown bounded in orange on the plan attached hereto marked document ‘P1’. The said property has its own independent entrance at ground floor level from Birkirkara Hill, St Julians, being the third level of building and,

(ii) the two car parking spaces internally unnumbered, at level minus one (-1) being the second level of building. The said car parking spaces form part of the complex of garages, herein referred to as the ‘Garage Complex’ forming part of the said development styled ‘Manor Heights’. The said car-parking spaces are accessible from a ramp and drive-in abutting onto Birkirkara Hill, Saint Julians, and are shown bounded in blue on the plan there attached marked as document ‘P2’”.

(fol 5, fol 73 u fol 132)

47. Illi b'hekk permezz tal-konvenju in kwistjoni, l-partijiet kienu ftehm u illi l-intimata kienet ser tixtri u takkwista mingħand ir-rikorrenti l-commercial premises li jinsab f'ground floor or street level kif ukoll żewġ parking spaces.
48. Din il-Qorti tirrileva illi fatt li żgur mhux ikkontestat huwa li l-kwistjoni u d-diverġenza bejn il-partijiet kienet inqal għet fuq il-commercial premises u mhux fuq il-parking spaces. Illi skont is-soċjeta' intimata hija kienet intrabtet li tixtri fond li kellu jkun kollu kemm hu fond kummerċjali u li għalkemm il-fond li dwaru ntlahaq qbil kellu kobor ta' 110 metri kwadri fil-fatt minhabba l-policies tal-Awtorita' tal-Ippjanar fuq fond kummerċjali tal-klassi 4A, l-fond kien limitat għal “floorspace that does not exceed 75sqm”.
49. Illi jiġi osservat illi mill-qari tal-klawżola surreferita ma saret ebda referenza għall-kobor ta' dan il-fond kummerċjali u d-deskrizzjoni mogħtija tiegħu kienet sempliciment li jinsab at ground floor or street level u li :

“The said property is shown bounded in orange on the plan attached hereto marked document ‘P1’”.

Għaldaqstant, kull indikazzjoni ta' kif kienet tikkonsisti l-proprjeta' li kienet ser tinxtara tingħata biss mill-pjanta annessa mal-konvenju mmarkata bħala Dok 'P1' (fol 13).

50. Illi kif jidher mill-korrispondenza a fol 42 u 43 tal-proċess, qabel ma gie ffirmat il-konvenju¹, kien hemm skambju ta' *emails* bejn il-partijiet li juru illi s-soċjeta' rikorrenti kienet infurmat lil dik intimata illi: *"Also please note that the total area is 119 sq.metres"* u li barra minn hekk kienu ngħataw lill-istess konvenuta l-pjanti tal-proprjeta' in kwistjoni². In oltre, kif jidher a fol 129 hemm indikazzjoni ċara tal-proprjeta' proposta.
51. Barra minn hekk, jiġi osservat ukoll illi a fol 56 hemm korrispondenza bejn iż-żewġ soċjetajiet datata 22 ta' Mejju 2020 fejn ir-rikorrenti għaddiet kopja tal-permess lis-soċjeta' intimata: *"Attached please find a copy of the approved permit of the property"*. Illi kif jidher mid-dokumenti a fol 57-60, il-permess li gie anness kien dak datat 11 ta' Mejju 2018 bin-numru ta' referenza PA/08355/17.
52. Madanakollu, b'referenza għax-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Marthese Debono jidher b'mod evidenti illi fuq il-binja in kwistjoni kien hemm żewġ permessi: PA/08355/17 bid-data tal-11 ta' Mejju 2018 kif ukoll PA/6925/19 datat 3 ta' April 2020:
- "Dr Joseph Camilleri:
Mela Miss Debono tlabtek biex tippreżenta jekk jogħġbok kopja tal-permess ... bonġu l-ewwel nies ... PA 8355 / 17 u r-revised permit PA 6925 tan-'19 please.*
- Ix-Xhud:
Iva u fil-fatt qed nippreżenta kopja tal-permessi emm ... li qed nimmarkahom MD 1 u MD 2 ... għandi kopja tal-permessi bil-pjanti approvati u bid-dokumenti.*
- Il-Qorti:
Mela x-xhud eżebiet bħala dokument MD 1 il-permess numru 6925 / 19 u bħala MD 2 il-permess 8355 / 17 li kopja tagħha ingħaddiet lill-partijiet."*
53. Illi allavolja fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjeta' rikorrenti tagħmel referenza għall-pjanta a fol 225³ tal-proċess (57G) u għall-pjanta annessa mal-konvenju u tgħid illi ma hemm ebda differenza bejniethom u li hija l-istess pjanta, madanakollu din il-Qorti tosserva illi jekk wiehed iħares lejn il-fond in kwistjoni kif delineat fil-pjanta a fol 225 fil-*"Proposed Ground Floor Level"* u l-istess fond fil-pjanta indikata bħala *"Approved Ground Floor Level"* huwa evidenti illi hemm differenzi notevoli.
54. Illi b'hekk il-pjanta kif ġiet sottomessa lill-Awtorita' kompetenti li hija wkoll il-pjanta annessa mal-konvenju u dik li effettivament ġiet approvata mill-istess Awtorita' turi konfigurazzjoni totalment differenti. Illi meta wiehed iħares u jikkompara ż-żewġ pjanti huwa evidenti illi l-proprjeta' li s-soċjeta' intimata kienet beħsiebha tixtri mingħand is-soċjeta' attriċi kienet ser tiċkien.
55. Referenza ser issa għar-rapport tal-Perit Charles Azzopardi, fuq liema rapport ma sar ebda kontro-eżami min-naħa tas-soċjeta' rikorrenti, fejn l-istess Perit jispjega illi:

"Given that PA/6925/19 was approved later on and given that the description for PA/6925/19 is as follows: 'Construction of 5 commercial units (Class 4A),

¹ Il-konvenju gie ffirmat fl-24 ta' Jannar tas-sena 2020

² Vide wkoll fol 102-106

³ Tinsab ukoll a fol 247 tal-proċess

5 commercial units (Class 4B), 53 apartments, 1 maisonette and 2 penthouses and sanction minor changes to the plans as approved in PA/8355/17', it was considered that practically PA/6925/19 superseded PA/8355/17 and in fact rendered the ground floor drawings in PA/8355/17 as null. The layout found in PA/6925/19 at the time (May 2020) was found to be different from that given to myself by Citadel.

...

While it became evident that the agreed upon layout was not as per permit, I started investigating whether or not the agreed upon layout can be approved according to the Planning Authority policies of the time.

...

The main issue raised from this policy is that it limits the office space to 75 sqm maximum. The 75 sqm is only in relation to actual usable office space and it does not include annex/ amenity areas as for example: kitchenettes, storage, and sanitary facilities. The approved permit plan (PA/6925/19/57G) was in fact conformant to the policy as the office space was less than 75 sqm, while the rest was all what could be considered as annex/amenity spaces. Yet, the plan provided by Citadel exceeded the maximum office area of 75 sqm as in fact it was proposing an overall office area of over 110 sqm. This therefore meant that the layout considered for the purchase was not such that could be compliant to NHHO01 of the Local Plans.

...

The undersigned therefore is still of the professional opinion that the layout as forwarded by Citadel and as I was told, is as agreed for the eventual purchase, is still not compliant to permit, and especially if the promise of sale agreement was on condition that the property bears all the permits required, then this condition has not been met to this very day".

(fol 312-313, 317-318)

56. Illi fix-xhieda mogħtija minn Angela Tabone, *Chief Executive Officer* tas-soċjeta' intimata hija tispjega illi:

"Dr John Refalo:

They never told you it's not possible. Ultimately so what was the issue then from a planning perspective?

Ix-Xhud:

From a planning perspective ... that area was considered to be emm ...

Il-Qorti:

Domestic.

Ix-Xhud:

Domestic. Yes and we could only use seventy five (75) square metres for commercial.

Dr John Refalo:

So you are saying ... what you are telling us is that out of all that apartment, only seventy five (75) square metres could be redeemed as an office?

Ix-Xhud:

Exactly.”

(fol 349 et seq)

57. Illi referenza ser issir għal dak stipulat fil-konvenju fil-klawżola 10 (a) fejn hemm provdut illi:

“that the property has been built with and in accordance with all the permits required by law and in accordance with the approved plans and building and sanitary laws and regulations. Should this not be the case, the purchaser shall have the right not to purchase the property and to be refunded the deposit made in virtue of this agreement.”

(fol 7, fol 75 u fol 134)

58. Illi din il-Qorti tosserva illi l-proprietà, ossia, l-commercial premises li s-soċjeta' intimata ntrabtet permezz tal-konvenju *de quo* li tixtri mingħand is-soċjeta' intimata, riflessa fil-pjanta annessa mal-istess konvenju, ma tirispekkjax u ma tirriflettix il-pjanta tal-permess kif approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi s-soċjeta' konvenuta kellha raġuni valida fil-ligi u fil-konvenju sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u b'hekk hija għandha d-dritt illi tingħata lura d-depożitu mħallas minnha u li attwalment jinsab għand in-Nutar John Gambin.

59. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mat-talbiet kontenuti fil-kontro-talba tas-soċjeta' intimata, senjatament, dawk imsejsa fuq l-allegati danni sofferti mill-istess konvenuta, din il-Qorti tqis illi l-intimata naqset milli tippreżenta provi rigward dawn id-danni. Illi s-soċjeta' intimata ma ppreżentat ebda prospett jew tat xi forma ta' indikazzjoni ta' x'inhuma dawn id-danni allegatament sofferti minnha. Tant hu hekk, illi anke fl-istess nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ma sar ebda aċċenn għal dawn id-danni. Għaldaqstant, it-talbiet kollha tal-intimata msejsa fuq id-danni, għandhom jiġu miċhuda.

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Talba

Għal dak illi jirrigwarda t-talba tas-soċjeta' rikorrenti.

Tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata filwaqt illi:

Tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet magħmula minnha, u għalhekk:

Tiċhad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti.

Kontro Talba

Għal dak illi jirrigwarda l-kontro talba tas-soċjeta' intimata;

Tilqa' limitament l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija rikonvenzjonata u dan in kwantu kompatibbli ma' dak hawn taħt deċiż;

Tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-kumpanija rikonvenzjonata.

Tiċhad it-tieni, t-tielet u s-sitt eċċezzjoni tal-kumpanija rikonvenzjonata, u għalhekk:

Tilqa' l-ewwel talba kontenuta fil-kontro-talba tas-soċjeta' rikonvenzjonanti u tiddikjara li l-kumpanija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc għandha raġuni tajba skond il-liġi u skond il-kuntratt biex ma tersaqx għall-att finali u dan unikament tort tal-kumpanija rikonvenzjonata Duo Nova Developments Plc li ma setgħetx tagħti lill-kumpanija rikonvenzjonanti fit-termini tal-konvenju l-proprjeta' kollha li kienet wiegħdet li tbiegħ;

Tilqa' t-tieni talba kontenuta fil-kontro-talba tas-soċjeta' rikonvenzjonanti u tiddikjara li l-kumpanija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc hi intitolata għar-refużjoni tad-depożitu minnha mgħoddi lin-Nutar John Gambin u dan fis-somma ta' tlieta u tletin elf Ewro (Ewro 33,000) u għalhekk,

Tordna lin-Nutar John Gambin jgħaddi lura d-depositu fuq imsemmi ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) lill-kumpanija rikonvenzjonanti Citadel Insurance Plc;

Tiċhad il-kumplament tat-talbiet kontenuti fil-kontro-talba tas-soċjeta' rikonvenzjonanti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a karigu tas-soċjeta' attriċi.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imhalled

Rita Sciberras
Deputat Registratur