



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 14

Rikors Numru 811/2022

Carmel Micallef (K.I. numru 39370M)

VS

**Charter Properties Limited (C69311) u Jeffrey Attard (K.I. NUMRU :
428673M)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Carmel Micallef (l-Attur) tad-9 ta' Settembru

2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' konvenju iffirmit bejn l-esponenti u l-kumpannija konvenuta Charter Properties Limited fl-14 ta' Marzu, 2019 quddiem in-Nutar Anne Marie Tonna, kif sussegwentament emendat u estiz, il-kumpannija konvenuta Charter Properties Limited obbligat ruhha illi tbiegħ u tittrasferixxi lill-esponenti u l-esponenti obbliga ruhu illi jixtri u jakkwista l-proprjeta immobbli deskritta fl-istess konvenju u senjatament:

(a) *Il-maisonette bla numru uffiċjali imma mhux uffiċjalment immarkat bl-ittra "M" u numru tnejn (2) li jinstab fil-ground-floor level (u cioe fil-livell tat-triq) sottostanti l-blokka ta' appartamenti "Gojja Residence" formanti parti minn kumpless bini bla numru li għada fi stat ta' pre kostruzzjoni fi Triq Anglu Gatt Mosta, Malta, liberu u frank, bid-drittijiet, guistijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu liema kumpless ser jikkonsisti f' zewg sulari garages /car -spaces f' basement level u zewg blokko ta' bini , wahda konsistenti f' zewg maisonettes fi ground floor level u blokk ta' sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u zewg penthouses fil-fourth floor level, liema blokk ser tissewma "Gojja Residence" u l-blokk ta' bini l-oħra konsistenti f' maisonette fi ground floor level u blokk ta' sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u zewg penthouses f' fourth floor level, liema blokk ser tissewma "Gojja Residence" Dan il-maisonette ser jinbiegħ fi stat ta' gebel u saqqaf u fil-prezent għadu ma bediex jinbena. Għalhekk il-kumpannija Venditrici qiegħda tobbliga ruhha illi tibniegħ in konformita mal-permessi validi tal-bini u tas-sanita u skont kif jidher fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "X"*

(b) *Il-lock up garage bil-bieb li qiegħed f' basement level mhux uffiċjalment immarkat bin-numru sebhja(7) f' lower basement level, liema garaxx la darba jinbena sejjer jifforma parti mill-kumpless fuq imsewmi, aċċessibli l-istess garaxx minn rampa komuni li ser tkun tagħti fuq l-imesemmja Triq Anglu Gatt, Mosta, Malta liberu u frank, bid-drittijiet, guistijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Dan il-garaxx ser jinbiegħ fi stat ta' gebel u saqqaf u fil-prezent għadu ma nbeniex. Għalhekk il-Kumpannija Vendirici qiegħda tobbliga ruhha illi tibniegħ un konformita mal-permessi validi tal-bini u tas-sanita u skont il-pjanta hawn annessa. Inkluż fil-bejgħ u fil-prezz hemm sehem indiviz pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-kumpless tal-garaxxijiet, fosthom ir-rampa u d-drive in.*

Kollox kif ahjar deskritt fl-imsewmi konwenju (**Dok. CM1**) u bl-ispecificazzjonijiet miftehwa bejn il-partijiet(**Dok .CM2**):

2. Illi fl-10 ta' Ottubru ,2019 gie ikoregut l-imsewmi konwenju kif jidher mill-iskrittura ta' l-istess data (**Dok.CM3**). Il-validata tal-konwenju giet estiza permezz ta' skritturi ta' l-20 ta' April,2020 (**DOK. CM4**), tas-26 ta' Mejju 2021 permezz ta' liema,fost oħrajn, il-konvenut Jeffrey Attard iggarantixxa solidament għal-favur ta' l-esponenti illi fl-eventwalita illi l-att finali ta' bejgħ ma jigix ippublikat huwa jkun solidament obligat mal-kumpannija konwenuta Charter Properties Limited illi jirrifondi lill-esponenti id-depożitu u kull somma oħra illi talvolta tista' tkun dovuta lill-esponenti (**Dok.CM5**) tat-23 ta' Settembru,2021 (**Dok.CM6**) u tas-16 ta' Novembru ,2021 (**Dok.CM7**);

3. Illi dan il-konvenju u l-estensjonijiet relattivi gew registrati mal-Kumissarju tat-taxxi bin-numru PS201906145 (**Dok.CM8**);
4. Illi l-kumpanija konvenuta Charter Properties Limited għadha ma bdiex ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni u għalkemm iz-zmien kontemplat fl-ahhar estensjoni għadu ma skadiex huwa evidenti illi l-kumpanija konvenuta Charter Properties Limited mhux ser tkun adempiet ruhha ma' l-obbligi tagħha fil-konfront ta' l-esponenti u għalhekk huwa qiegħed jipprezenta dawn il-proċeudir qabel tali skadenza;
5. Illi l-esponenti għandu kull interess illi jakkwista l-proprjeta mertu tal-konvenju hawn fuq imsemmi verzu l-prezz u bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kollha hemm hekk kontenuti u huwa għalhekk illi huwa qiegħed jipproċedi b' din l-istanza;
6. Illi f'kaz illi jirrizulta illi l-bejgħ ma jistax izjed isir għal ragunijiet imputabbli lill-konvenuti, jew min minnhom, l-esponenti għandu interess illi l-konvenuti jirrifonduh lura il-flus imhallsa minn akkont, ihallsuh l-imgħaxijiet legali fuq l-istess u jigi rizarċit kull dannu u telf imgarra minnu b' konsegwenza ta' tali ragunijiet;
7. Illi f'kull kaz il-konvenuti għandhom ihallsu lill-esponenti s-somma ta' disa mitt Euro (€900) fix-xahar b' effett mit-30 ta' Gunju ,2020 skond klawsola hames u erbgħin (45) tal-konvenju hawn fuq imsemmi;
8. Illi għalhekk kellha ssir dina l-kawza;
9. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Għaldaqstant u għar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjaraazjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l- konvenuti għaliex m' għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa t-talbiet ta' l-esponenti illi qiegħed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħogobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kumpanija konvenuta Charter Properties Limited hija obbligata illi tbiegħ, iċċedi u tittrasferixxi lill-esponenti is-segweni proprjeta' immobbli u senjatament:

(a) Il-maisonette bla numru uffiċjali imma mhux uffiċjalment immarkat bl-ittra " M" u numru tnejn (2) li jinstab fil-ground-floor level (u cioe fil-livell tat-triq) sottostanti l-blokka ta' appartamenti " Gojja Residence " formanti parti minn kumpless bini bla numru li għada fi

stat ta` pre kostruzzjoni fi Triq Anglu Gatt Mosta, Malta, liberu u frank, bid-drittijiet, guistijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu liema kumpless ser jikkonsisti f` zewg sulari garages /car -spaces f` basement level u zewg blokk ta` bini , wahda konsistenti f` zewg maisonettes fi ground floor level u blokk ta sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u zewg penthouses fil-fourth floor level, liema blokk ser tissemma "Gojja Residence" u l-blokk ta` bini l-oħra konsistenti f` maisonette fi ground floor level u blokk ta` sitt appartamenti (tnejn fuq kull sular) u zewg penthouses f` fourth floor level, liema blokk ser tissemma "Gojja Residence" Dan il-maisonette ser jinbiegħ fi stat ta` gebel u saqqaf u fil-prezent għadu ma bediex jinbena. Għalhekk il-kumpannija Venditrici qiegħda tobbliga ruhha illi tibniegħ in konformita mal-permessi validi tal-bini u tas-sanita u skont kif jidher fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "X"

- (b) *Il-lock up garage bil-bieb li qiegħed f` basement level mhux uffiċjalment immarkat bin-numru sebhja (7) f` lower basement level, liema garaxx la darba jinbenna sejjer jifforma parti mill-kumpless fuq imsemmi, aċċessibli l-istess garaxx minn rampa komuni li ser tkun tagħti fuq l-imesmmja Triq Anglu Gatt, Mosta, Malta liberu u frank, bid-drittijiet, guistijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Dan il-garaxx ser jinbiegħ fi stat ta` gebel u saqqaf u fil-prezent għadu ma nbeniex. Għalhekk il-Kumpannija Vendirici qiegħda tobbliga ruhha illi tibniegħ un konformita mal-permessi validi tal-bini u tas-sanita u skont il-pjanta hawn annessa. Inkluz fil-bejgħ u fil-prezz hemm sehem indiviz pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-kumpless tal-garaxxijiet, fosthom ir-rampa u d-drive in.*

Kollox kif ahjar deskritt fil-konvenju iffirmit fl-14 ta` Marzu, 2019 quddiem in-nutar Anne Marie Tonna kif susgwentament emendat u estiz u bl-ispeċifikazzjonijiet hawn fuq imsemmija;

2. Tikkundana lill-kumpannija konvenuta sabiex tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni ta` l-att bejgħ tal-proprjeta immobili hawn fuq deskrita versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju iffirmit fl-14 ta` Marzu, 2019 quddiem in-Nutar Anne Marie Tonna kif susegwentament emendat u estiz; tinnomina nutar sabiex jippublika l-att relattiv ; tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi att u tiffisa jum , hin u lok għall-pubblikazzjoni ta` l-istess att;
3. Tikkundanna wkoll lil-kumpannija konvenuta Charter Properties Limited sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, tagħmel għas-spejjez tagħha dawk ix-xogħlijiet kollha illi hija obbligata illi tagħmel, inkluzi ta`

kostrizzjoni u skond l-ispeċifikazzjonijiet kontenuti fil-konvenju hawn fuq imsemmi u kif miftehma bejn il-partijiet;

4. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-kumpannija konvenuta Charter Properties Limited, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmel dawk l-istess xogħlijiet kolha neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti. Jekk ikun hemm bzonn that id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku illi jigi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, kollox a spejjez tal-kumpannija konvenuta Charter Properties Limited, u skond kull direzzjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilla illi jkunu neċessarji jew opportuni skond iċ-ċirkostanzi tal-kaz;
5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti, flimkien u in *solidum*, għandhom iħallsu lill esponenti is-somma ta' disa' mitt Euro (€900) fix-xahar b' effett mit-30 ta' Gunju, 2020 skond klawzola hamsa u erbgħin (45) tal-konvenju hawn fuq imsemmi; tillikwida l-ammont hekk dovut mill-konvenuti lill-esponenti u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti l-ammont hekk likwidat;
6. Sussidjarjament, f'kaz illi dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-bejgħ ma jistax izjed isir, (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti, flimkien u in *solidum*, huma obbligati illi jirrifondu lura l-flus imħallsa minnu akkont u dovuti lill-esponenti ai termini tal-preċitat konvenju, (b) tillikwida l-ammont ta' flus dovuti mill-konvenuti lill-esponenti u (ċ) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti l-ammont ta' flus hekk likwidati flimkien ma' l-imgħaxijiet legali fuq l-istess, (d) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti, flimkien u in *solidum* jahtu għad-danni kollha illu garrab u sejjer igarrab l-esponenti minhabba li l-bejgħ ma jistax isir, (e) tillikwida tali danni u (f) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l ittri uffiċjali, tal-mandat ta' sekwestru u tal-mandat ta' inibizzjoni ipprezentati kontetwalment, u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

Rat li l-konvenuti notifikati kif trid il-liġi baqgħu ma għamlu ebda risposta għuramentata fiż-żmien li trid il-liġi.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-attur għamel konvenju mas-soċjeta' Konvenuta datat 14 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu s-Socjeta' konvnuta wegħdet u ppromettiet li titrasferixxi lill-Attur il-*maisonette* bla numru uffiċjali imma b'mod mhux uffiċjali bin-numru tnejn formanti parti minn kumpless fi stat ta' kostruzzjoni fi Triq Anġlu Gatt, Mosta u kif ukoll *lock up* garage li qiegħed f'basement level mhux uffiċjalment immarkat bin-numru 7 u kif aħjar deskritti dawn iż-żewġ propjetajiet fil-konvenju fuq imsemmi.

Minkejja diversi estensjonijiet tal-konvenju l-kumpless imsemmi baqa' ma hux mibni u għalhekk l-Attur kellu jagħmel din il-Kawża.

Punti ta' liġi

L-azzjoni hija kjarament impernjata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li

“(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjedbħalma 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 jispicċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat 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 tiġi xippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien”.

L-għan prinċipali tal-Artikolu 1357, huwa li min iwiegħed li jagħmel il-bejgħ (u fl-istess vena l-Artikolu 1360 jipprovdi għal min iwiegħed li jixtri) l-obbligu li jwettaq dak li jkun wiegħed. Hu biss fejn il bejgħ ma jkunx “*jista' iżjed isir*” li jirriżulta obbligu li parti tagħmel tajjeb għad-danni li tkun sofriet il-parti l-oħra riżultat tal-inadempjenza kuntrattwali.

Din il-Qorti ma ssib xejn ħażin li ż-żewġ pretensjonijiet jitressqu f'azzjoni waħda, iżda dan mhux b'mod kumulattiv, imma b'mod alternattiv. It-talba ta' danni ssir mill-aktar rilevanti f'każ li l-azzjoni sabiex jitwettaq l-obbligu prinċipali tal-bejgħ ma tirnax, u għalhekk l-uniku rimedju li jkun jifdal għall-kredituri f'dak il-każ, tkun l-azzjoni għad-danni.

Kif ingħad drabi oħra mill-Qrati tagħna, il-liġi taħseb għad-danni naxxenti minn konvenju fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obligazzjoni, biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed (ara **Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili – [mhux appellata] -tat-29 ta' Settembru, 2016, fl-ismijiet Angelo Zahra et -vs- Carmelo Vella et**). Hekk ukoll, permezz tas-Sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 2010, fl-ismijiet Alexandra Dalmas -vs- Mark Micallef et. F'din l-aħħar Sentenza l-Qorti ttrattat il-każ fejn saret talba kemm dwar l-inadempiment, kif ukoll talba għad-danni.

Konsiderazzjonijiet

Il-wegħda tal-bejgħ

Is-Socjeta' konvenuta wegħdet li ser tbiegħ u titrasferixxi lill-Attur, iż-żewġ propjetajiet fuq imsemmija mertu tal-konvenju suindikat. Dawn kienu jagħmlu parti minn kumpless shiħ. Issa jirriżulta, li dan il-kumpless jew proġett minkejja d-diversi estensjonijiet, sakemm din il-Qorti waslet biex tagħti s-Sentenza, kien għadu ma nbeniex u għalhekk dak li wegħdet is-Socjeta' konvenuta ma setgħtex twettqu. Di fatti meta n-Nutar Annemarie Tonna xehdet fit-18 ta' Marzu 2024 din stqarret li l-proġett kien għadu lura ħafna u baqa' lura ħafna. (a' fol 93).

Anke l-Attur qata' qalbu li qatt jista' jkollu fuq ismu l-appartament imwiegħed flimkien mal-garaxx. L-Attur meta mistoqsi għalfejn għamel din il-Kawża wieġeb "*Biex li hallast niehdu*" (a' fol 130). Jgħid ukoll li jrid il-€900 fix-xahar kif mifthema u kif ukoll id-danni minħabba li llum jiswa aktar biex tixtri wieħed bħalu (a' fol 130 tergo).

Qieset li fiċ-ċirkostanzi, kieku din il-Qorti kellha tilqa' l-ewwel erbgħa talbiet tkun qed iddaħħal lill-Attur fi sqaq legali u anke materjali. Ma tarax fattibbli partikularment ir-raba' talba Attrici.

Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-ewwel erbgħa talbiet din il-Qorti ma tarax li għandhom jintlaqgħu.

Id-€900 fix-xahar

Fi klawsola 45 tal-ftehim datat 14 ta' Marzu 2019 l-attur u s-Socjeta' konvenuta ftehm u li "*Fl-eventwalita' li l-kumpanija venditrici ma tkunx lestiet il-propjeta' in vendita sat-30 ta' Gunju 2020 il-kumpanija venditrici*

tobbliga ruhha li thallas kera ta' 900 ewro fix-xahar għall-akkomodazzjoni alternattiva għall-kumpraturi, liema somma tibqa' tithallas sakemm il-propjeta' in vendita tkun fi stat abbitali/gebel u saqaf liema ammonti jigu mnaqqsa mill-bilanc tal-prezz li għadu dovut lill-kumpanija"

Issa artikolu 1057 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li :

"Kull kondizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tiġi esegwita".

Minn eżami tal-kundizzjoni mertu tal-vertenza li qed tkun trattata huwa ċar, li din il-kundizzjoni kellha tkun esegwita f'kas li l-immobbli kienet ser tkun abitata mill-Attur tant li l-partijiet ftehm u li l-ammont likwidat ta' €900 sakemm il-fond ikun abitabbli u li allura tali ammont kellu jitnaqqas mill-bilanċ tal-prezz li jkun fadal. Għalhekk huwa ċar li biex din il-kundizzjoni tapplika ried isir il-bejgħ.

Huwa minnu wkoll li b'referenza għal dan l-artikolu dawn il-Qrati jgħallmu li l-partijiet ma jistgħux jitqiesu li kellhom f'moħħhom li kundizzjoni stipulata fl-interess ta' parti tintuża kontra dik il-parti. Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-bona fides li jrid l-Art 993 tal-Kodiċi Ċivili fl-eżekuzzjoni tal-kuntratti. (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Ottubru, 2024 fl-ismijiet Godwin Azzopardi -vs- Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna**).

Fost osservazzjonijiet dwar din ix-xorta ta' kundizzjoni nsibu li *"Huwa minnu li l-partijiet huma marbuta li jersqu għall-kuntratt skont kif miftiehem bejniethom fuq il-konvenju. Madankollu, il-pożizzjoni tax xerrej jew*

kreditur hija kemmxejn differenti minn dik li jkun tgħabba biha l-bejjiegħ.
Dan għaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru
aktar onerużi, ix-xerrej prospettiv għandu dejjem id-dritt li ma jersaqx
għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Izda min-naħa l-oħra, f'każ li x xerrej xorta
waħda jaċċetta tali kundizzjonijiet u b'hekk jirrinunzja għal xi patt li jkun
favur tiegħu, il-bejjiegħ ma jistax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali
minhabba l-assenza ta' dak il-patt” (ara Sentenzi fl-ismijiet **Pirotta -vs-**
Camoin, Qorti tal-Appell, deċiża fit-23 ta' April, 1934; John Micallef -
vs- Giulia Briffa deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 1956 u
Paul Scicluna -vs- l-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi, Isqof ta'
Għawdex et Deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2004).

Il-Qorti tinnota pero', li din l-interpretazzjoni ingħatat fir-rigward ta'
kundizzjonijiet li minnhom jiddependi jekk konvenju għandux jaqa' jew le.
Il-vertenza li għandha quddiemha din il-Qorti ma hux il-każ għaliex dak li
għandha quddiema hija kundizzjoni ta' xorta penali li tipprospetta x'jigri
jekk isir il-bejgħ għalhekk legalment ma hiex kundizzjoni li tolqot fil-laħam
il-ħaj l-esistenza tal-konvenju.

Dan ifisser li, kif spjegat aktar 'l fuq il-bejgħ ma jistax isir, allura
kundizzjoni li hija marbuta ma' l-avveniment tat-trasferiment, jekk dan ma
jsirx il-konsegwenza hi logikament mhux aktar esegwibbli.

Ir-rifużjoni tal-ammonti li tħallsu

Tant biex il-Qorti tirrikapitula dak li ftehm u l-partijiet il-Qorti tosserva s-
segwenti:

1. Bl-iskrittura tas-26 ta' Mejju 2021 ġeddewh sat-30 ta' Settembru 2021. Iddikjaraw li l-bini mhux ser ikun lest qabel it-30 ta' Ġunju 2021. Qablu wkoll, li sa dak in-nhar kienu laħqu ddekorrew imgħaxijiet fuq id-depositu fl-ammont ta' €20,289. Ikkonvenew li dawn għandhom jitqiesu bħala parti mis-somma mħallsa akkont. B'dan ikun ifisser, li l-bilanċ li kien fadal tal-prezz kien dak ta' €52,626.

B'din l-iskrittura Jeffrey Attard ikkostitwixxa wkoll lilu nniffsu bħala garanti u solidalment mas-Sočjeta' konvenuta ggarantixxa r-rifużjoni tad-depositu u kif ukoll kull somma li tal-volta tista' tkun dovuta lill-kumpratur (a' fol 18 u 19).

2. Bi skrittura tat-23 ta' Settembru 2021 il-partijiet iddikjaraw li reġgħu ddekorrew €1738 imgħaxijiet. Għalhekk il-bilanċ tal-prezz reġa' naqas għal €50,888. B'din l-iskrittura Jeffrey Attard ikkonferma l-garanzija (a' fol 20 u 21).

3. Bi skrittura oħra ġeddew il-konvenju sat-30 ta' Novembru 2022 u ddikjaraw li l-ammont imħallas sa dik in-nhar kien ta' €134,704 (a' fol 22). Dan ifisser li dan huwa l-ammont li għandu jitqies li tħallas bħala depositu akkont tal-prezz finali.

Għalhekk skond din il-Qorti l-intenzjoni tal-partijiet kienet ċara. Id-depositu inkwistjoni tħallas akkont u mhux bħala xi forma ta' kappara jew f'xi forma ta' dekadenza ta' depositu. Meta d-depositu jiġi tħallas akkont, bħala regola għandu *"jiġi tħallas lura lill-kompratur jekk il bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx. Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li għalih hu intitolat javvera ruhu jekk*

hu mingħajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali.” (Ara Sentenza fl-ismijiet Jason Formosa -vs- Carmelo Sammut tat-28 ta’ April 2003).

Il-Qorti żżid tgħid, li anke jekk għall-grazzja ta’ l-argument il-kuntratt finali ma jsirx tort tax-xerrej, jekk il-bejjiegħ jibqa’ ma jagħmel xejn, bħal fost oħrajn ifittex għad-danni, id-depositu jrid jingħata lura lix-xerrej.

Għalhekk għal din il-Qorti huwa ċar li dak li huwa intitolat għalih l-Attur hija r-rifużjoni fl-ammont ta’ mija u erbgħa u tletin elf, sebgħa mija u erbgħa ewro (€134,704). Fiċ-ċirkostanzi jkun ġust li dawn jithallsu bl-imghaxijiet mit-30 ta’ Novembru 2022, id-data sa meta kellu jsir il-kuntratt tal-bejgħ u dan għaliex kien minn din id-data li l-Attur ġie mċaħħad mill-kapital wara ħafna taqtiegħ il-qalb.

Id-danni

Kwantu jirrigwarda d-danni meta l-bejgħ ma jkunx jista’ jsir tort tal-bejjiegħ, dan għandu jwieġeb għad-danni li jsufri x-xerrej. Wara kollox dan huwa anke konformi ma’ dak li jrid l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. In-nuqqas da parti tas-Socjeta’ konvenuta li titrasferixxi dak imwiegħed, ifisser li din ċaħdet lill-Attur minn proprjeta’ li fl-epoka tas-Sentenza finali kienet tiswa kif miftiehem fil-mument li sar il-konvenju mentri illum biex jinxtara post simili tiswa ċertament aktar. Għalhekk din id-differenza hi attribwibbli direttament għan-nuqqas tal-konvenut, u jfisser telf li kien prevedibbli sa minn meta s-Socjeta’ konvenuta daħlet għall-konvenju bl-obbligu li titrasferixxi l-fond mibni bis-sengħa u l-arti u bil-premessi. (Ara

Sentenza tat-18 ta' Ġunju, 2013 fl-ismijiet Rita Calleja vs Mark Micallef, Prim Awla, Per Imħallef Mark Chetcuti).

Issa skond rapport tal-Perit Emmanuel Aguis, il-Maisonette Illum tiswa €306,000 fil-waqt li l-garage illum jiswa €44,500 u meta fuq il-konvenju l-prezz għaž-żewġ propjetajiet huwa indikat bħala €165,000e (a' fol 96).

Dan ifisser li d-differenza fil-preżż biex jinxtraw iż-żewġ propjetajiet illum hija ta' €185,500.

Issa l-Qorti ma tistax tinjora li l-perit imsemmi huwa wieħed ex-parte u mhux maħtur mill-Qorti. Għalhekk il-Qorti tħoss li minn din id-differenza fil-prezz għandha tnaqqas 30%. Dan ifisser li d-danni huma fl-ammont ta' €129,850.

Issa fid-dawl ta' kull ftehim bejn il-partijiet kif fuq indikat, il-konvenut Jeffrey Attrad ser ikun ikkundannat solidalment mas-Socjeta' konvenuta biex jitħallas lura d-depositu inkwistjoni lill-Attur (a' fol 18 u 19).

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tipprovdi għall-ewwel erbgħa talbiet Attrici.

Tiċħad il-ħames talba Attrici.

Tilqa' is-sitta talba Attriċi bil-mod segwenti u ċioe' billi tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom (A) iħallsu lill-Attur is-somma ta' mija u erbgħa u tletin elf, sebgħa mija u erbgħa ewro (€134,704) bl-imgħaxijiet legali mit-30 ta' Novembru 2022, id-data sa meta kellu jsir il-kuntratt tal-bejgħ għar-raġunijiet fuq spjegati u kif ukoll (B) is-somma ta' mija disgħa u għoxrin elf, tmien mija u ħamsin ewro (€129,850) rappresentanti danni sofferti mill-Attur bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-kawża għall-konvenuti in solidum.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur