MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 716/2004

Stephen u Maria Anna sive Marina, konjugi Galea

Vs

Regent Company Limited u JAGO Limited

Permezz ta’ citazzjoni prezentata fis-27 ta’ Settembru 2004, l-atturi ppremettew illi fis-7 t’Ottubru, 2002 l-atturi kienu ffirmaw konvenju (vide Dok. ‘A’) mas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited ghax-xiri u l-akkwist minghand l-imsemmija socjeta’ ta’ zewg (2) appartamenti internament immarkati bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fl-ewwel sular (‘first floor level’) formanti parti minn blokk ta’

bini immarkat bl-ittra ‘A’, liema blokk ghandu jinghata l-isem ta’ ‘Hampton Court’, formanti parti minn korp akbar ta’ bini illi l-imsemmija socjeta’ konvenuta Regent Company Limited kienet qed tikkostruwixxi fuq il-porzjonijiet divizi ta’ art bin-numri wiehed (1) sa hamsa (5) fi Triq Paderborn kantuniera ma’ Triq il-Gifen f’Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar;

Peress illi meta l-atturi ffirmaw l-imsemmi konvenju mas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited dawn l-appartamenti kienu ghadhom fuq il-pjanta;

Peress illi l-imsemmi konvenju datat 7 t’Ottubru, 2002 kien gie estiz bi skrittura tal-31 ta’ Marzu, 2004 (vide Dok. ‘B’) u sussegwentement l-atturi kienu pprezentaw ittra ufficjali datata 28 ta’ Mejju, 2004 (vide Dok. ‘C’) illi permezz taghha huma kienu interpellaw lis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited sabiex tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgh u trasferiment ta’ dawn iz-zewg (2) appartamenti a favur taghhom, u dan minhabba illi kien hemm indikazzjonijiet illi l-istess socjeta’ konvenuta kienet se tonqos milli taghmel dan;

Peress illi sussegwentement gie ffirmat konvenju gdid bejn il-partijiet datat it-28 ta’ Gunju, 2004 (vide Dok. ‘D’), liema konvenju gie redatt bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat illi kien irrediga wkoll il-konvenju originali tas-7 t’Ottubru, 2002 kif ukoll l-estensjoni tal-31 ta’ Marzu, 2004 ghall-imsemmi konvenju, illi permezz tieghu s-socjeta’ konvenuta obbligat ruhha illi tbiegh, tassenja u titrasferixxi lill-atturi z-zewg (2) appartamenti fuq imsemmija u deskritti fi stat ta’ gebel u saqaf versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-imsemmi konvenju;

Peress illi fl-istess data u kontestwalment l-atturi ghaddew hlas lill-imsemmi Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat fis-somma ta’ tliet mija u hamsa u sittin lira Maltija (Lm365) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta’ tliet mija u erbghin lira Maltija (Lm340) it-taxxa ossija l-boll provizorju dovut skond il-ligi u in kwantu ghas-somma ta’

hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) rapprezentanti spejjez sabiex l-istess konvenju jigi debitament registrat, liema hlas sar permezz ta' 'cheque' numru 120 mahrug mill-kont bankarju 16505316034 illi l-attur Stephen Galea ghandu mal-fergha ta' Bormla tal-Bank of Valletta plc;

Peress illi fl-istess data u kontestwalment ukoll l-atturi u Mario Borg bhala direttur ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Regent Company Limited, iffirmaw ukoll il-formola relattiva mehtiega ghar-registrazzjoni tal-imsemmi konvenju skond il-ligi (vide Dok. 'E');

Peress illi l-partijiet qablu u ftiehmu, kif jirrizulta mill-istess konvenju tat-28 ta' Gunju, 2004, illi dan il-konvenju kellu jibqa' validu sa zmien xahrejn mid-data tal-istess konvenju, u cioe' sat-28 t'Awissu, 2004;

Peress illi fi klawsola numru wiehed (1) tal-imsemmi konvenju, liema klawsola titratta dwar u tispecifika l-prezz tal-imsemmija zewg (2) appartamenti in vendita' u l-modalita' tal-hlas, gie stipulat illi l-atturi kienu qed ihallsu lis-socjeta' konvenuta Regent Company Limited is-somma ta' tliet elef u erba' mitt lira Maltija (Lm3,400) akkont tal-prezz filwaqt illi l-bilanc kellu jithallas "on the final deed when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing";

Peress illi l-atturi minn dejjem kellhom l-intenzjoni u r-rieda ferma illi jiffirmaw u jersqu ghall-kuntratt finali tal-bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg (2) appartamenti a favur taghhom, u dan izjed u izjed in vista tal-fatt illi l-istess atturi kienu ffirmaw zewg (2) konvenji, redatti wkoll bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat, ghall-bejgh u trasferiment ta' dawn iz-zewg (2) appartamenti a favur ta' Carol Camilleri, liema konvenju rigwardanti l-appartment numru wiehed (1) gie ffirmat fil-31 ta' Dicembru, 2003 u a favur ta' Maria Dolores sive Doreen Camilleri u Maria Jones, liema konvenju rigwardanti l-appartament numru tnejn (2) gie ffirmat fis-26 ta' Jannar, 2004 u liema zewg (2) konvenji kienu gew estizi bi skritturi tal-31 ta' Marzu, 2004 (vide Doks. 'F' u 'G') kontestwalment mal-estensjoni tal-konvenju tas-7

t'Ottubru, 2002 bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited;

Peress illi ghall-kuntrarju s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited kienet diga uriet l-intenzjoni illi tizvinkola ruhha mill-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-konvenju originali datat 7 t'Ottubru, 2002 tant illi kif fuq imsemmi fit-28 ta' Mejju, 2004 l-atturi kellhom jipprezentaw ittra ufficjali a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 biex jinforzaw il-bejgh, u dan prezumibilment minhabba l-fatt illi l-proprjeta' b'mod generali u l-appartamenti fil-korp ta' bini illi kienet qed tizviluppa s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited b'mod partikolari kienu qed igibu prezzijiet ahjar minn dak pattwit bejn il-partijiet;

Peress illi s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited ipprezentat ittra ufficjali datata 2 t'Awissu, 2004 (vide Dok. 'H'), liema ittra ufficjali giet notifikata lill-atturi fid-9 t'Awissu, 2004, illi permezz taghha hija talbet lill-atturi sabiex "entru t-terminu stipulat fil-konvenju datat 28 ta' Gunju, 2004" huma jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali taz-zewg appartamenti in kwistjoni, minghajr bl-ebda mod ma specifikat tali termini jew minghajr ma semmiet xejn bil-mod l-izjed assolut dwar il-kwistjoni tat-tisqif tal-appartamenti u l-iskattar ta' terminu ta' gimaghtejn minn tali tisqif ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;

Peress illi fl-24 t'Awissu, 2004 l-atturi ipprezentaw ittra ufficjali (vide Dok. 'I') kontra s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited illi permezz taghha informaw lill-istess socjeta' illi huma kienu konsistentement u ripetutament ippruvaw jidhlu f'kommunikazzjoni mad-diretturi taghha sabiex isir appuntament ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, izda dan minghajr ezitu pozittiv, anzi gew mgharrfa li dawn kienu jinsabu msiefra;

Peress illi permezz tal-istess ittra ufficjali l-atturi gibdu l-attenzjoni tas-socjeta' konvenuta Regent Company Limited illi huma qatt ma rcevew ebda avviz minghandha fis-sens illi l-appartamenti in vendita gew imsaqqfa u lanqas ma rcevew ebda certifikat peritali f'dan ir-rigward, filwaqt illi interpellaw lill-istess socjeta' konvenuta sabiex

tersaq ghall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-att finali taz-zewg (2) appartamenti in kwistjoni versu l-prezz u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tat-28 ta’ Gunju, 2004;

Peress illi l-atturi rcevew risposta ghal din l-ittra ufficjali permezz ta’ ittra legali datata 23 ta’ Settembru, 2004 (vide Dok. ‘J’) illi permezz taghha s-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited allegat illi kienu l-atturi li naqsu li jersqu ghall-iffirmar tal-att finali u li l-konvenju ma kienx ghadu validu ghaliex skond is-socjeta’ konvenuta l-atturi kienu gew mgharrfa li kien sar it-tisqif, xi haga illi l-atturi jichdu kategorikament, u li dan it-tisqif kien gie certifikat mill-Perit George Chetcuti fit-30 ta’ Lulju, 2004, certifikat li tieghu l-atturi qatt ma nghataw kopja; oltre dan, skond is-socjeta’ konvenuta, l-atturi kienu gew mgharrfa illi ghalkemm id-diretturi tas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited kienu msiefra, huma kienu awtorizzaw lill-Perit George Chetcuti (l-istess wiehed li suppost iccertifika t-tisqif !!) sabiex jidher ghan-nom tas-socjeta’ fuq l-att finali, xi haga illi l-atturi qatt ma gew mgharrfin biha minn hadd, la mill-istess Perit Chetcuti, la min-nutar li kellu jippubblika l-kuntratt, la mid-diretturi tas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited, la mill-konsulenti legali taghhom u lanqas mill-agenti illi kienu involuti f’dan in-negozju;

Peress illi jigi rilevat ukoll illi dak kollu li gie allegat f’din l-ittra legali tat-23 ta’ Settembru, 2004 imkien ma jissemma fl-ittra ufficjali prezentata mis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited fit-2 t’Awissu, 2004 illi biha l-atturi suppost li gew interpellati jersqu ghall-att finali, fejn f’dik l-ittra ufficjali jissemma’ biss illi l-atturi kellhom jersqu ghall-att finali “entro t-terminu pattwit” u ma jissemma’ xejn dwar tisqif u certifikar ta’ tisqif minn ebda periti;

Peress illi huwa car u manifest illi l-manuvri kollha mwettqa mis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited m’huma xejn ghajr makkinazzjonijiet malizzjuzi kalkolati u intizi biex l-istess socjeta’ tizvinkola ruhha mill-obbligi kuntrattwali taghha kif naxxenti mill-konvenju vinkolanti bejn il-partijiet u dan in vjolazzjoni tal-principju pacifiku u

kardinali illi l-kuntratti ghandhom dejjem jigu mwettqa u ezegwiti in bwona fede;

Peress illi kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju tat-28 ta’ Gunju, 2004 l-atturi iffirmaw ukoll kuntratt t’appalt mas-socjeta’ konvenuta l-ohra Jago Limited, kif rapprezentata mill-istess Mario Borg, direttur tas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited, illi permezz taghha s-socjeta’ konvenuta Jago Limited obbligat ruhha illi tezegwixxi x-xogholijiet ta’ tlestija taz-zewg appartamenti in kwistjoni u tal-partijiet komuni kif stipulat fl-imsemmija skrittura tat-28 ta’ Gunju, 2004 (vide Dok. ‘K’) illi permezz taghha gie kostitwit dan l-appalt;

Peress li stante illi hija evidenti l-intenzjoni tas-socjetajiet konvenuti illi jonqsu milli jonoraw l-obbligi kuntrattwali minnhom assunti l-atturi kellhom necessarjament jirrikorru ghal dawn il-proceduri gudizzjarji in salvagwardja tad-drittijiet u l-interessi taghhom;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti –

1. prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi s-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni ghall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment a favur tal-atturi ta’ zewg (2) appartamenti internament immarkati bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fl-ewwel sular (‘first floor level’) formanti parti minn blokk ta’ bini immarkat bl-ittra ‘A’, liema blokk ghandu jinghata l-isem ta’ ‘Hampton Court’, formanti parti minn zvilupp ikbar illi l-imsemmija socjeta’ konvenuta Regent Company Limited qed tikkostruwixxi fuq il-porzjonijiet divizi ta’ art bin-numri wiehed (1) sa hamsa (5) fi Triq Paderborn kantuniera ma’ Triq il-Gifen f’Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar u dan versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju datat it-28 ta’ Gunju, 2004 u redatt bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat (Dok. ‘D’);

2. tordna u tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited sabiex tersaq u taddivjeni ghall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg (2) appartamenti fuq deskritti a favur tal-atturi;

3. tinnomina nutar pubbliku sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta’ bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg (2) appartamenti fuq deskritti mis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited a favur tal-atturi u biex jaghmel dawk l-atti kollha illi huma necessarji, incidentali, ancillari u/jew konsegwenzjali ghal dan il-ghan;

4. tiffissa d-data, lok u hin illi fih ghandu jigi ffirmat u pubblikat dan il-kuntratt pubbliku ta’ bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg (2) appartamenti fuq deskritti mis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited a favur tal-atturi bil-ministeru tan-nutar pubbliku illi jigi nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

5. tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited fuq il-kuntratt pubbliku ta’ bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg (2) appartamenti fuq deskritti a favur tal-atturi fl-eventwali kontumacja tas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited;

6. tawtorizza lill-atturi, fl-eventwali kontumacja tas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited, sabiex mill-bilanc tal-prezz dovut inaqqsu dik is-somma li tkun ekwivalenti ghat-taxxa provizorja fuq il-qliegh kapitali u kull taxxa jew spejjez ohra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skond il-ligi vigenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgh u trasferiment u li jaffettwaw tali hlas/ijiet ghan-nom tas-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited sabiex l-att pubbliku relattiv ta’ bejgh u trasferiment ikun jista’ jigi registrat u insinwat skond il-ligi filwaqt illi l-bilanc li jifdal jigi depozitat taht l-Awtorita’ ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex jigi zbankat mis-socjeta’ konvenuta Regent Company Limited kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

7. prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta Jago Limited hija obbligata illi tezegwixxi l-appalt lilha moghti mill-atturi a tenur tal-iskritturi tat-28 ta' Gunju, 2004 (Dok. 'K') versu l-prezz u skond it-termini, pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess skrittura;

8. tiddikjara illi l-konvenuti, huma jew min minnhom, huma obbligati illi ilestu l-partijiet komuni kollha tal-blokk ta' bini illi minnu z-zewg (2) appartamenti in vendita' lill-atturi jifformaw parti, inkluz ukoll l-istallazzjoni tal-'lift' illi ghandu jservi l-imsemmi block t'appartamenti u li jaraw illi tali 'lift' ikun funzjonanti, u li jigi assigurat l-uzu hieles, perpetwu u mhux interrott tal-imsemmija partijiet komuni mill-atturi;

9. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta Jago Limited sabiex tezegwixxi fl-intier tieghu l-appalt lilha moghti a tenur tal-iskrittura privata tat-28 ta' Gunju, 2004 (Dok. 'K') u li tadempixxi l-obbligi kuntrattwali kollha taghha kif naxxenti mill-istess skrittura tat-28 ta' Gunju, 2004 u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi ffissat minn din l-istess Onorabbli Qorti;

10. fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha ta' tlestija kemm taz-zewg (2) appartamenti in vendita' lilhom kif ukoll ix-xogholijiet ta' tlestija tal-partijiet komuni tal-blokk t'appartamenti illi minnu l-imsemmija zewg (2) appartamenti jifformaw parti u l-istallazzjoni tal-'lift' illi ghandu jservi l-istess blokk t'appartamenti, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominandi u dan a spejjez tas-socjetjiet konvenuti, huma jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 28 ta' Mejju, 2004 u tal-ittra ufficjali datata 24 t'Awissu, 2004 kontra s-socjetajiet konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Nota ta' eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti Regent Company Limited (C29256) U Jago Limited (C29288)

Il-konvenuti wiegbu li:-

1. Illi, preliminarjament, il-kawza odjerna hija intempestiva fil-konfront tas-socjeta' Jago Limited u dan stante illi l-atturi naqsu illi jinterpellaw lill-imsemmija socjeta' sabiex tezegwixxi l-kuntratt ta' appalt;

2. Illi, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bhala kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-iffirmar u l-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgh taz-zewg appartamenti internament immarkati bin-numri wiehed u tnejn fl-ewwel sular formanti parti f' 'Hampton Court', Triq il-Gifen, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar ma sehhx unikament b'rizultat ta' inadempjenza ta' l-atturi illi ghalkemm debitament interpellati minn Regent Company Limited permezz ta' ittra ufficjali datata 12 t'Awwissu, 2004 ezebita fl-atti ta' din il-kawza bhala Dok. A, baqghu ma resqux. Illi d-diretturi tas-socjeta' eccipjenti Regent Company Limited, ghalkemm imsiefra, kienu ddelegaw lil Perit George Chetcuti sabiex jidher f'isimhom fuq l-imsemmi kuntratt

3. Illi di piu u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' eccipjenti Regent Company Limited dejjem kienet disposta illi taddivjeni ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u dan anke' in vista tal-fatt illi d-diretturi ta' l-imsemmija socjeta' , ghalkemm imsiefra, kienu ddelegaw lil Perit George Chetcuti sabiex jidher f'isimhom fuq l-imsemmi kuntratt;

4. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenju mertu tal-kawza skada meta l-atturi ghalkemm debitament interpellati naqsu milli jaddivjenu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u b'dan illi l-partijiet regghu lura ghall-istatus *quo ante*;

Dan il-kaz jitratta dwar konvenju li kien gie ffirmat fit-28 ta' Gunju 2004 bejn l-atturi u Regent Company Limited ghax-xiri ta' appartament numru 1 u 2, Blokk A, Hampton Court, Triq il-Gifen, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar ghall-

prezz ta’ Lm34,000[1]. Fil-konvenju jinghad li l-appartamenti kien ghad iridu jinbnew u kellhom jinbieghu gebel u saqaf. Skond il-konvenju[2]:-

i. Il-bilanc tal-prezz kellu jithallas:- *“on the final deed when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing.”*.
ii. *“This agreement shall remain valid in its entirety up two (2) months from today.”*.

Mill-atti jirrizulta li:-

i. Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fit-2 ta’ Awwissu 2004[3], Regent sejhet lill-konjugi Galea biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh u xiri.
ii. Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fil-24 ta’ Awwissu 2004[4], l-atturi sejhu lil Regent sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-konjugi Galea ddikjaraw ukoll li fid-9 ta’ Awwissu 2004 kienu rcevew l-ittra ufficjali tat-2 ta’ Awwissu 2004, u li fiha ma kien sar l-ebda accenn *“...ghat-tisqif o meno tal-proprjetajiet in vendita mertu tal-konvenju vigenti bejniethom.”*.
iii. Permezz ta’ ittra legali datata 23 ta’ Settembru 2004, Regent wiegbet ghall-ittra ufficjali tal-24 ta’ Awwissu 2004 u ddikjarat li l-konvenju ma kienx ghadu jorbot tant li nterpellat lill-konjugi Galea sabiex jiehdu lura d-depozitu li kienu hallsu fuq il-konvenju. It-tezi ta’ Regent hi li gialadarba l-konjugi Galea naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fi zmien gimghatejn mill-ittra ufficjali tat-2 ta’ Awwissu 2004, il-konvenju kien skada.
iv. Fis-27 ta’ Settembru 2004 l-atturi pprezentaw il-kawza.

---

[1] Mill-atti jirrizulta li originarjament kien gie ffirmat konvenju fis-7 ta’ Ottubru 2002 (fol. 16), li kien validu sal-ahhar ta’ Marzu 2004 (ara wkoll deposizzjoni tan-nutar Robert J. Muscat a fol. 94). Jirrizulta wkoll li waqt l-ewwel konvenju, l-atturi kienu nnegozjaw it-trasferiment tad-drittijiet taghhom favur terzi, li eventwalment skadew.
[2] Fol. 24.
[3] Fol. 30.
[4] Fol. 31.

Skond ma xehed l-attur[5], kif ircieva l-ittra ufficjali tat-2 ta' Awwissu 2004 kien cempel fl-ufficcju ta' Regent u nfurmawh li kellu jkellem lill-perit George Chetcuti li kien qieghed jiehu hsieb il-bini u li d-diretturi kienu msefrin. Meta kkomunika mal-perit, ikkonfermalu li l-appartamenti kienu ssaqqfu u li ghalkemm kellu prokura biex jidher fuq il-kuntratti ta' bejgh, ma kenitx tinkludi l-bejgh tal-proprjeta oggett tal-konvenju in kwistjoni. Jirrizulta li d-diretturi kienu msefrin bejn l-14 ta' Awwissu 2004 sal-10 ta' Settembru 2004[6]. Iddikjara wkoll li kien ivverifika personalment u kkonferma li l-appartamenti oggett tal-konvenju tat-28 ta' Gunju 2004, kienu ssaqqfu.

Mill-atti ma rrizultax id-data meta Galea kkomunika mal-perit Chetcuti, ghalkemm dan hu zgur fi zmien li kienu msefrin id-diretturi (Mario Borg u Ray Camilleri) ta' Regent. Fil-fatt il-perit Chetcuti kkonferma li kien cempel, barra minn Malta, lid-diretturi u *"....jiena kelli l-istruzzjoni biex ma nersaqx lejn kuntratt fuq dan il-kaz partikolari."*[7]. Kliem li jikkontradici dak li ddikjarat Regent fit-tieni u tielet eccezzjoni.

Skond l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili:-
"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.".

Il-qorti tibda biex tirrileva li l-fatt li l-konjugi Galea ma nghataw l-ebda certifikat minghand il-perit Chetcuti, ma ghandux jitqies bhala xi argument favur it-tezi taghhom. Mill-konvenju ma jirrizultax li kellhom jinghataw xi certifikat relatat mat-tisqif tal-appartamenti.

Mario Borg, direttur ta' Regent, xehed: *"Nghid illi ahna dejjem konna disponibbli illi jsiru il-kuntratti u ma kellna ebda intenzjoni illi ma jsirx il-kuntratt."* (fol. 224). Fis-seduta ta' wara qal:-*"Naqbel illi rcevejna ittra ufficjali illi tidher f'Dok. C. Nghid illi filwaqt illi huma talbu sabiex nersqu ghall-kuntratt finali, ahna dejjem ridna naghmlu il-*

---
[5] Seduta tal-11 ta' Ottubru 2005 (fol. 50).
[6] Ara ittra legali a fol. 33.
[7] Fol. 89.

kuntratt finali – il-problema kienet illi l-flus ma kienx hemm. Dwar flus qed nitkellem fuq l-ammont globali dovut." (fol. 231) u li l-istruzzjonijiet li kien ta lill-perit Chetcuti kienu li *"....jekk Galea ma jigix bil-flus, il-kuntratt ma jsirx."*. Fatt li qatt ma gie kkonfermat mill-perit Chetcuti li min-naha tieghu qal biss li meta kkomunika mad-diretturi tal-kumpannija, *"...kelli l-istruzzjoni biex ma nersaqx lejn kuntratt fuq dan il-kaz partikolari."* (fol. 89). Jekk id-diretturi ta' Regent dejjem riedu li jsir il-kuntratt, ghalfejn meta kkomunika maghhom il-perit Chetcuti qalulu li ma kellux imur ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ? Jidher bic-car li f'dak iz-zmien id-diretturi kienu diga' ddecidew li ma jsirx il-bejgh, irrispettivament jekk Galea kellhomx il-flus. Fatt konfermat mill-ittra legali datata 23 ta' Settembru 2004 mibghuta minn Regent Company Limited, u fejn m'hemm l-ebda accenn li l-kumpannija kienet disposta li tbiegh diment li jsir il-hlas. Il-qorti tikkonkludi l-verzjoni li ta Mario Borg m'ghandix mis-sewwa.

Bil-mod kif inkitbet il-klawzola 1b, cjoe' li l-bilanc tal-prezz ghandu jithallas fuq l-att finali *"when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing."*, il-qorti m'hijiex tifhem li t-terminu tal-konvenju gie mqassar minn xahrejn mit-28 ta' Gunju 2004. Skond l-imsemmija klawzola l-obbligu kien tal-bejjiegha li kif tissaqqaf il-proprjeta, fi zmien gimghatejn mit-tisqif jinfurmaw lix-xerrejja li l-proprjeta ssaqqfet u biex jattendu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri. L-effett ta' din il-klawzola ma kienx li jqassar il-perjodu tal-konvenju, li kien ta' xahrejn mit-28 ta' Gunju 2004. Il-qorti qeghda tasal ghal din il-konkluzjoni meqjus li:-

i. Fi klawzola 1b jinghad *"within two weeks from roofing."*. M'hemmx dubju li kieku kien hemm xi terminu ta' gimghatejn li kellu jiddekorri kontra l-bejjiegha biex jidhru fuq l-att, ma kienx ikun mit-tisqif imma gimghatejn mill-ghoti tal-avviz in kwantu skond il-ftehim kienu l-bejjiegha li kellhom l-obbligu li jinfurmaw lix-xerrejja.

ii. L-ahhar klawzola tal-ftehim tipprovdi li *"This agreement shall remain valid in its entirety up two (2)*

months from today.”, minghajr ebda rizerva. Sahansitra n-nutar li hejja l-konvenju, fil-formola li pprepara ghal finijiet tal-Kap. 364, iddikjara t-28 ta’ Awwissu 2004 bhala *“Validity Period of Said Promise.”*.

Fic-cirkostanzi, il-qorti ma taqbilx mat-tezi ta’ Regent u hi tal-fehma li irrispettivament mit-tisqif tal-appartamenti u l-ghoti ta’ avviz, it-terminu tal-konvenju kien ta’ xahrejn. Dan iktar u iktar meta tqies li mill-provi hu evidenti li r-raguni ghalfejn rega sar konvenju, kien minhabba l-fatt li l-appartamenti kienu ghadhom ma nbnewx.

Ghal dak li jikkoncerna t-talbiet li saru fil-konfront ta’ Jago Limited, irrizulta li fit-28 ta’ Gunju 2004 sar ftehim ta’ appalt mal-konjugi Galea biex isir xoghol fl-appartament u partijiet komuni[8]. Skond il-ftehim ix-xoghol kellu jitlesta sal-ahhar ta’ Dicembru 2004. Ghalhekk hu minnu li meta saret il-kawza (28 ta’ Settembru 2004), it-talbiet fil-konfront taghha kienu intempestivi. Fis-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2005 Galea xehed li x-xoghol kien ghadu ma tlestiex kollu. Min-naha taghhom id-diretturi xehedu, f’seduti li saru fl-2011, li x-xoghol kollu tlesta. In vista tal-verzjonijiet konfliggenti, il-qorti m’hijiex f’posizzjoni li tasal ghal konkluzjoni. Certament li jekk ix-xoghol tlesta, Galea ghandhom l-obbligu li jhallsu l-prezz pattwit ghax-xoghol.

Fir-rigward tal-eccezzjoni dwar l-intempstivita in kwantu l-kawza saret kontra Jago Limited, m’hemm l-ebda obbligu li qabel l-attur jaghmel kawza jsejjah lill-konvenut biex iwettaq l-obbligi kuntrattwali. L-uniku konsegwenza tkun li fil-kap tal-ispejjez jinghata piz ghal tali nuqqas.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Regent Company Limited u tilqa’ mill-ewwel sas-sitt talba inkluzi.
2. Tordna li l-kuntratt ta’ bejgh jigi ppubblikat fid-29 ta’ Lulju 2012 fid-9 a.m. fil-bini tal-qorti, liema

[8] Fol. 35.

bejgh ghandu jsir skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju tat-28 ta' Gunju 2004.

3. Tinnomina lin-nutar Dr Robert J. Muscat biex jippubblika l-att relattiv u lil Dr Lara Dimitrijevic bhala kuratrici biex tidher ghal Regent Company Limited f'kaz li hadd ma jidher ghaliha dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh.

4. Tichad l-ewwel eccezzjoni ta' Jago Limited.

5. Fir-rigward tas-sebgha u tmien talbiet, tilqa' l-istess talba limitatament billi tiddikjara li l-kuntratt ta' appalt jorbot lill-atturi u lil Jago Limited.

6. Tichad it-tmien, disgha u ghaxar talbiet in kwantu m'hemmx provi dwar jekk ghadx hemm xoghol xi jsir skond il-kuntratt ta' appalt tat-28 ta' Gunju 2004 u f'dan ir-rigward tillibera lil Jago Limited mill-osservanza tal-gudizzju.

Spejjez a karigu tal-konvenuta Regent Hotel Limited, b'dan li l-ispejjez ta' Jago Limited u tas-sebgha sal-ghaxar talba jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------