MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Ġunju, 2019

Rikors Maħluf Numru 474/2018 LM

F. House Investments Limited (C 34623)
kif korrett b'digriet tal-20 ta' Ġunju, 2018

vs.

D. A. Holdings Limited (C 18064)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-15 ta' Mejju, 2018 mis-soċjetà attriċi **F. House Investments Limited** (C 34623) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), u maħluf minn Dr Kristina Camilleri Deguara (K.I. 94688M), li jgħid kif ġej:

1. *Illi s-soċjetajiet kontendenti kienu daħlu f'konvenju datat 15 ta' Ġunju, 2007 fejn is-soċjetà esponenti kienet obbligat ruħha li tixtri, u s-soċjetà intimata li tbiegħ il-proprjetà konsistenti f'34 appartament / maisonette li kellhom jiġu kostruwiti fit-tieni u t-tielet sular, tal-fond qabel magħruf bħala 'Hollywood Theatre', illum*

imsejjaħ 'Daniel's' innumerata uffiċjalment il-blokka bin-numri 115, 116, 166B, St. Joseph High Street, Ħamrun, li kellha tiġi kostruwita mill-istess soċjetà intimata;

2. *Peress illi x-xogħol ta' kostruzzjoni kien dam wisq, is-soċjetajiet kontendenti kienu ftiehmu li s-soċjetà intimata trodd lura lis-soċjetà esponenti d-depożitu mħallas apparti xi danni oħra;*

3. *Illi fis-16 ta' Jannar, 2016, kienet saret skrittura bejn il-kontendenti u soċjetà oħra, Alison Investments Limited, fejn is-soċjetà intimata ammettiet li kellha tħallas dawn l-ammonti u għal perijodu qasir kienet anke daħlet bħala garanti is-soċjetà Alison Investments Limited, li kopja tal-iskrittura qiegħda tiġi esebita bħala Dok. A;*

4. *Illi nonostante li ġiet interpellata diversi drabi fosthom permezz ta' ittra uffiċjali Att 1692/2014, datata 17 ta' Novembru, 2014, is-soċjetà konvenuta għadha ma ħallset xejn minn dak dovut minnha.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i) *Tiddikjara illi wara l-konvenju datat 15* (recte) *ta' Ġunju, 2007 iffirmat bejn il-kontendenti, rigwardanti l-proprjetà konsistenti f'34 appartament / maisonette li kellhom jiġu kostruwiti fit-tieni u t-tielet sular, tal-fond qabel magħruf bħala 'Hollywood Theatre', illum imsejjaħ 'Daniel's' innumerata uffiċjalment il-blokka bin-numri 115, 116, 166B St. Joseph High Street, Ħamrun, li kellha tiġi kostruwita mill-istess soċjetà intimata, ix-xogħol ta' kostruzzjoni dam wisq, u konsegwentement il-kontendenti kienu ftiehmu li d-depożitu jiġi rifuż lura u jitħallsu d-danni;*

ii) *Tillikwida konsegwentement id-depożitu li jrid jitħallas mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi;*

iii) *Tiddikjara illi minħabba f'dak imsemmi fl-ewwel talba, is-soċjetà attriċi sofriet danni;*

iv) *Tillikwida d-danni sofferti mis-soċjetà attriċi;*

v) *Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lis-soċjetà attriċi s-somma likwidata ai fini tat-tieni u r-raba' talba.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment u l-imgħax mid-19 ta' Novembru, 2014 ossia meta s-soċjetà attriċi ġiet innotifikata b'ittra uffiċjali u s-soċjetajiet konvenuti inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **D. A. Holdings Limited** (C 18064) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta"), li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2018 u maħlufa minn Dr Pio M. Valletta, in rappreżentanza tal-istess, li biha eċċepixxa:

1. *Preliminarjament għandu jsir tibdil fl-isem tas-soċjetà rikorrenti billi l-isem tas-soċjetà bin-numru ta' reġistrazzjoni (C 34623) huwa F. House Investments Limited;*

2. *Preliminarjament ukoll l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti attriċi kwantu din tirrigwarda rifużjoni ta' flejjes imħallsa bħala depożitu hija perenta għat-tenur ta' paragrafu (f) tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Preliminarjament ukoll l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti attriċi kwantu din tirrigwarda l-ħlas ta' danni hija perenta għat-tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Għandhom jiġu allegati l-atti tar-Rikors numru 800/2018/1 għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni deċiż fit-28 ta' Mejju, 2018 mill-Onorevoli Imħallef Anthony Ellul;*

5. *Għandha tiġi esebita kopja awtentikata tal-konvenju datat 15 ta' Ġunju, 2007, imsemmi fir-rikors ġuramentat;*

6. *Għandu jiġi ppruvat li l-imsemmi konvenju ġie debitament reġistrat kif statutorjament rikjest u f'każ li jirriżulta li ġie debitament reġistrat għandu jiġi ppruvat jekk dan il-konvenju baqax in vigore u effettiv;*

7. *Għandu jiġi ppruvat il-ftehim li allegatament ġie milħuq bejn il-kontendenti u li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta esponenti aċċettat li trodd lura lis-soċjetà rikorrenti attriċi d-depożitu u xi danni;*

8. *L-iskrittura datata 15 ta' Jannar, 2016 li għaliha qiegħda ssir riferenza fir-rikors ġuramentat hija nulla u bla effett kwantu stante li l-firmatarji għas-soċjetà D.A. Holdings Limited, senjatament David Agius u Stephen Delicata ma kinux ir-rappreżentanti legali tas-soċjetà D. A. Holdings Limited fid-data li din ġiet iffirmata peress illi l-funzjonijiet u kapaċitajiet tagħhom qua diretturi tal-istess soċjetà D.A. Holdings Limited kienu ġew sospiżi permezz ta' provvediment tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili datata 23 ta' Ottubru, 2014 mogħti fil-kawża fl-ismijiet* ***Panta Contracting Limited vs. D.A. Holdings Limited.***

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta' Frar, 2019 fejn il-partijiet ngħataw terminu sabiex jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Fil-15 ta' Ġunju 2007 il-kontendenti daħlu f'konvenju bejniethom li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi obbligat ruħha li tixtri, filwaqt li s-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ, kumpless konsistenti f'erbgħa u tletin (34) appartament u *maisonette* li kellhom jinbnew fit-tieni u t-tielet sular tas-sit magħruf bħala 'Hollywood Theatre' f'Saint Joseph High Street, il-Ħamrun, liema żvilupp kellu jinbena mis-soċjetà konvenuta. Wara li ġie ffirmat dan il-konvenju, jidher li nqalgħu diversi diffikultajiet, u x-xogħol ta' kostruzzjoni waqa' lura, u dak li kisser ir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet kien il-fatt li f'punt minnhom is-soċjetà attriċi ġiet infurmata mis-soċjetà konvenuta li minflok 34 appartament kienu ser jinbnew 28, iżda għal dawn it-28 appartament is-

soċjetà konvenuta xorta waħda kienet qiegħda tippretendi l-ħlas sħiħ, daqslikieku kienet ser titrasferixxi 34 appartament lis-soċjetà attriċi. Kien hawnhekk li s-soċjetà attriċi infurmat lis-soċjetà konvenuta li kienet sejra tipproċedi bir-rexxissjoni tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u li kienet qiegħda tippretendi l-ħlas lura tal-flus li kienet ħarġet. Permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li wara l-iffirmar tal-konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2007 bejn il-partijiet, ix-xogħol ta' kostruzzjoni dam wisq ma beda, u għalhekk is-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi l-ħlas lura tad-depożitu, flimkien mal-ħlas tad-danni sofferti minnha, bl-imgħaxijiet mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali.

Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta eċċepit li l-azzjoni attriċi hija preskritta bil-mogħdija ta' ħames snin *ai termini* tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 u eċċipiet ukoll illi inkwantu għat-talba tas-soċjetà attriċi għad-danni, din hija wkoll preskritta *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16. Is-soċjetà konvenuta talbet ukoll lis-soċjetà attriċi tippreżenta prova li l-konvenju inkwistjoni ġie debitament reġistrat, kif ukoll prova tal-ftehim bejn il-partijiet li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta aċċettat li trodd lura lis-soċjetà attriċi tali depożitu u danni. Finalment intqal li l-ftehim tal-15 ta' Jannar, 2016 li sar bejn il-partijiet u s-soċjetà Alison Investments Limited mhux validu inkwantu dan ġie ffirmat minn Steven Delicata u minn David Agius għan-nom tas-soċjetà konvenuta meta f'dak iż-żmien ir-rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta kienet vestita f'amminsitratur provviżorju li nħatar mill-Qorti wara li nbdew proċeduri ta' stralċ fir-rigward tas-soċjetà konvenuta. F'kull każ, il-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi ġew ikkontestati mis-soċjetà konvenuta.

Provi u riżultanzi

Is-soċjetà attriċi ppreżentat kopja ta' ftehim iffirmat fis-16 ta' Jannar, 2016, bejn min-naħa l-waħda F. House Investments Limited, rappreżentata minn Joseph Gatt u Gandalf Hoffmann, u D. A. Holdings Limited, rappreżentata minn David Agius u minn Steven Delicata, u Alison Investments Limited, rappreżentata minn Andrew Vaswani[1], fejn il-partijiet qablu li s-soċjetà konvenuta hija debitriċi tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' tliet mija u disgħin elf Euro (€390,000) u dan *ai termini* tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Ġunju, 2007. Bis-saħħa ta' dan il-ftehim, dan id-debitu kellu jiġi assenjat minn F. House Investments Limited lis-soċjetà Alison Investments Limited, bi ħlas ta' €273,000, li huwa madwar 70% ta' dak pretiż mis-soċjetà attriċi bħala l-ammont dovut lilha, u s-soċjetà attriċi qablet ukoll li wara li jsir dan il-ħlas, hi ma jkun għad għandha l-ebda pretensjoni fir-rigward tas-soċjetà konvenuta.

Wieħed mid-diretturi tas-soċjetà attriċi, **Nicholas Gatt** fl-*affidavit* tiegħu qal[2] li hu għandu parentela ma' Steven Delicata, wieħed mill-azzjonisti tas-soċjetà konvenuta, li kien avviċina lilu u lil xi persuni oħra sabiex jakkwistaw l-erbgħa u tletin (34) appartament li kienu qegħdin jiġu kostruwiti minn D. A. Holdings Limited fis-sit ta' dak li kien il-Hollywood Theatre fil-Ħamrun. Ix-xhud qal li hu ddiskuta din il-proposta ma' persuni oħra, u kien għalhekk li ġiet iffurmata l-kumpannija bl-isem F. House Investments Limited. Żied jgħid li hekk kif ġiet iffurmata din il-kumpannija, fit-8 ta' Novembru, 2004 kien ġie ffirmat konvenju ma' D. A. Holdings Limited għax-xiri ta' dawn l-appartamenti, liema konvenju kien validu għal perijodu ta' sitta u għoxrin (26) xahar. Qal li dak iż-

[1] *A fol*. 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 17 tal-proċess.

żmien kien tħallas depożitu ta' LM102,000 mis-soċjetà attriċi, u ftit taż-żmien wara s-soċjetà konvenuta bdiet ix-xogħol ta' twaqqigħ tal-Hollywood Theatre, li minfloku kellu jitla' l-proġett inkwistjoni. Kompla jgħid kif fl-2007 Steve Delicata kien talab lis-soċjetà attriċi tagħti garanzija bankarja fl-ammont ta' mitejn elf lira Sterlina (£200,000) favur is-soċjetà konvenuta għal perijodu ta' sena, u dawn il-fondi ġew iddepożitati fil-Lombard Bank sabiex setgħet tinkiseb il-garanzija bankarja. Ix-xhud kompla jgħid li sussegwentement kien ġie ffirmat konvenju ieħor fil-15 ta' Ġunju, 2007 sabiex jirrifletti l-ħlas ta' din il-garanzija bankarja, fejn ġie miftiehem ukoll li x-xogħol ta' kostruzzjoni kellu jitlesta sal-1 ta' Ġunju, 2009, u li l-att finali ta' bejgħ kellu jiġi ffirmat fi żmien sena minn meta jkun hemm *certificate of completion* minn perit. Ix-xhud kompla jispjega kif fl-2008 kien reġa' avviċinahom Steve Delicata li talabhom jestendu l-effetti tal-garanzija bankarja minħabba li l-binja kienet għadha mhix lesta. Ix-xhud qal li fl-2009 kien evidenti li x-xogħol ta' kostruzzjoni ma kienx qiegħed javvanza, u meta avviċina lil Steve Delicata dan beda jġib diversi skużi, fosthom li l-Gvern kien interessat li jixtri l-binja sabiex jiftaħ dar għall-anzjani, u li kien hemm offerta oħra li saret lis-soċjetà konvenuta għax-xiri tal-kumpless kollu kemm hu. Kompla jgħid li f'Ġunju 2010 skadiet il-garanzija bankarja, u s-soċjetà attriċi ħadet lura l-ammont iddepożitat taħt din il-garanzija. Kien f'dan iż-żmien li Steve Delicata avviċina lis-soċjetà attriċi u talab li dak l-ammont ta' flus jiġi misluf lis-soċjetà konvenuta, iżda x-xhud qal li din il-proposta ma ġietx aċċettata. Ix-xhud qal ukoll li Joseph Gatt kien qabel li jislef l-ammont ta' ħmistax-il elf lira sterlina (£15,000) lis-soċjetà konvenuta sabiex jgħinha. Ix-xhud kompla jgħid li f'April 2012, Steve Delicata kien informa lis-soċjetà attriċi li minflok l-34 appartament miftiehma, is-soċjetà konvenuta kienet bniet 28 appartament, iżda xorta waħda kienet qiegħda

tippretendi il-ħlas tas-somma kollha li kienet mifthiema bejn il-partijiet. Qal li kien f'dan il-punt li s-soċjetà attriċi ddeċidiet li tittermina l-ftehim mas-soċjetà konvenuti. Ix-xhud qal li f'ittra rreġistrata mibgħuta lis-soċjetà konvenuta, is-soċjetà attriċi talbet il-ħlas ta' tliet mija u tmienja u tmenin elf, tliet mija u tmienja u sebgħin Euro u erbatax-il ċenteżmu (€388,378.14) rappreżentanti d-depożitu mħallas, multi skont il-ftehim u l-ħlas lura tal-*bank charges* li kienu tħallsu mis-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li wara li s-soċjetà attriċi għarrfet lis-soċjetà konvenuta b'dawn l-intenzjonijiet tagħha, kien ċempillu Steve Delicata li staqsieh dwar ir-raġunijiet għalfejn ridet tittermina l-ftehim ta' bejniethom. Qal ukoll li wara xi żmien, is-soċjetà konvenuta kienet offriet li trodd lura fi żmien sitt xhur id-depożitu mħallas lilha mis-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li s-soċjetà konvenuta baqgħet ma ħallsitx il-flus dovuti liha. Ix-xhud żied jgħid li wara xi żmien is-soċjetà konvenuta kienet infurmathom li kien hemm kumpannija oħra, Alison Investments Limited, li kienet interessata tixtri l-kumpless kollu kemm hu mingħand is-soċjetà konvenuta. F'dak iż-żmien kienu nbdew proċeduri għall-istralċ tas-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta kienet offriet li tkun il-kumpannija Alison Investments li tħallas lura d-depożitu lis-soċjetà attriċi minflok is-soċjetà konvenuta. Ix-xhud qal li s-soċjetà attriċi kienet aċċettat li tieħu lura l-ammont ta' €273,000 mill-ammont kollu dovut lilha, li hu madwar 70% ta' dak li s-soċjetà attriċi tippretendi li hu dovut lilha, jekk il-ħlas isir sat-28 ta' Frar, 2017, u kien ġie ffirmat ftehim f'dan is-sens fis-16 ta' Jannar, 2016. Dan il-ftehim ġie estiż sal-aħħar ta' April 2017 minħabba li sadanittant ma sar l-ebda ħlas lis-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li dan il-ħlas baqa' ma sarx. Żied jgħid li fl-aħħar korrispondenza li kien hemm mas-soċjetà konvenuta f'Marzu tal-2018, din kienet għamlet proposta li l-ħlas minn Alison Investments Limited isir sa Ġunju tal-2018. Qal li s-soċjetà attriċi kienet

disposta li taċċetta din l-estensjoni biss jekk isir il-ħlas ta' dak kollu dovut lilha, liema proposta jidher li ma ġietx aċċettata mis-soċjetà konvenuta, u kien għalhekk li nbdew dawn il-proċeduri.

Ix-xhud ippreżenta kopja tal-ewwel konvenju ffirmat fit-8 ta' Novembru, 2004 bejn D. A. Holdings Limited rappreżentata minn David Agius, u F. House Investments Limited rappreżentata minn Joseph Gatt u Gandalf Hoffman[3], fir-rigward tat-trasferiment u l-akkwist ta' erbgħa u tletin (34) appartament fi stat *semi-finished* mibnija fil-livell tat-tieni u t-tielet sular tal-blokka li kellha tinbena minflok is-sit tal-Hollywood Theatre fil-Ħamrun, bil-prezz ta' LM1,020,000, li minnhom LM102,000 tħallsu mal-iffirmar tal-konvenju. Dan il-konvenju kellu terminu ta' validità ta' sitta u għoxrin (26) xahar, u għalhekk illum l-effetti tiegħu ilhom li skadew.

Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tal-konferma tar-reġistrazzjoni tal-istess konvenju mad-Dipartiment tat-Taxxa.[4] Ġiet esebita wkoll kopja tal-garanzija bankarja maħruġa favur is-soċjetà konvenuta minn Lombard Bank fl-ammont ta' mitejn elf lira Sterlina (£200,000).[5] Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' dikjarazzjoni magħmula mir-rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta bid-data tal-15 ta' Lulju, 2010 fejn ġie kkonfermat li s-soċjetà konvenuta kienet irċeviet l-ammont ta' €17,486.52 bħala ħlas akkont ta' prezz ogħla skont it-tieni konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Ġunju, 2007.[6] Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja ta' ittra mibgħuta f'isem is-soċjetà attriċi lis-soċjetà konvenuta fit-

[3] *A fol.* 20 tal-proċess.
[4] *A fol.* 31 tal-proċess.
[5] *A fol.* 32 tal-proċess.
[6] *A fol.* 50 tal-proċess.

22 ta' Ġunju, 2012[7], fejn sar riferiment għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Ġunju, 2007, u s-soċjetà konvenuta ġiet mgħarrfa li dak il-ftehim kien qiegħed jiġi tterminat u rexxiss. Is-soċjetà konvenuta ntalbet ukoll tħallas lis-soċjetà attriċi (i) is-somma ta' €237,596.30, ekwivalenti għal LM102,000, rappreżentanti d-depożitu mħallas mis-soċjetà attriċi lis-soċjetà konvenuta; (ii) is-somma ta' €17,486.52 rappreżentanti d-depożitu addizzjonali li tħallas mis-soċjetà attriċi lis-soċjetà konvenuta f'Lulju tal-2010; (iii) €130,212.16 rappreżentanti il-penali imposti minħabba n-nuqqas ta' tlestija tal-proġett sal-1 ta' Ġunju, 2009[8]; (iv) u €3,200 rappreżentanti il-*bank charges* li tħallsu mis-soċjetà attriċi bl-iskop li din tingħata self bankarju għax-xiri tal-appartamenti.

Ġiet esebita wkoll kopja ta' *email* mibgħuta minn Steve Delicata lis-soċjetà attriċi fid-29 ta' Ottubru, 2012, fejn intqal li kien qiegħed jiġi antiċipat li s-soċjetà konvenuta tkun f'qagħda li tħallas lura lis-soċjetà attriċi is-somma ta' €388,378 fi żmien sitt xhur.[9]

Ġiet esebita wkoll kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta mis-soċjetà attriċi lis-soċjetajiet Daniel D. Enterprises Limited u D. A. Holdings Limited fit-28 ta' Ġunju, 2012, fejn l-intimati ġew interpellati sabiex iħallsu s-somma ta' €388,494.98.[10] Ittra uffiċjali simili ntbagħtet ukoll fl-14 ta' Novembru, 2014[11], u fit-23 ta' Diċembru, 2016, fejn is-soċjetà attriċi talbet il-ħlas tas-somma ta' €577,760.03, stante li sadanittant is-soċjetà attriċi bdiet tippretendi li l-ħlas

[7] *A fol.* 51 tal-proċess.
[8] Skont il-klawżola 5 tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet datat 15 ta' Ġunju, 2007, "*In the event of the vendor's failure to complete the development by the 1st June, 2009, that is, by the date of completion, the vendor shall incur penalties of fifty Malta Liri (LM50) for every day that lapses until the Architect issues the certificate mentioned at Article 4.2 above, certifying the Development in a complete state.*"
[9] *A fol.* 53B tal-proċess.
[10] *A fol.* 55 tal-proċess.
[11] *A fol.* 57 tal-proċess.

tal-penali akkumulati mill-1 ta' Ġunju, 2009 'il quddiem minħabba nuqqas ta' adempiment tal-obbligi naxxenti mill-konvenju, li kienu jammontaw għal €319.477.21.[12]

Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll għadd ta' *emails* mibgħuta minn Joseph Gatt personalment lil rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta[13] fir-rigward ta' flejjes li kienu dovuti lis-soċjetà attriċi jew lid-diretturi tagħha.

Fl-*affidavit* tiegħu x-xhud **Billy Morton** qal[14] li hu ġie f'kuntatt mas-soċjetà konvenuta minħabba li għandu parentela mal-mara ta' Steve Delicata. Qal li oriġinarjament il-pjan tiegħu kien li jixtri appartament fil-kumpless li kien ser jiġi żviluppat minflok is-sit tal-Hollywood Theatre, u li jikri ħanut f'dan l-istess kumpless, iżda wara laqgħa li kellu ma' Steve Delicata dan ħajru jixtri 34 appartament li kienu ser jinbnew fl-imsemmi kumpless. Ix-xhud kompla jgħid li wara li ddiskuta din il-proposta ma' għadd ta' persuni li hu kien fi ħsiebu jdaħħal sħab miegħu f'dan in-negozju, kienet ġiet iffurmata s-soċjetà attriċi, u minnufih ġie ffirmat il-konvenju mas-soċjetà konvenuta għax-xiri tal-appartamenti inkwistjoni. Ix-xhud qal li mal-iffirmar tal-konvenju kien tħallas depożitu ta' LM102,000, u l-att finali ta' trasferiment kellu jiġi ffirmat fi żmien 26 xahar. Qal li fis-sena 2007 is-soċjetà attriċi ġiet mitluba minn Steve Delicata sabiex tipprovdilha garanzija bankarja fis-somma ta' mitejn elf lira Sterlina (£200,000), liema garanzija nkisbet mil-Lombard Bank u s-soċjetà attriċi kienet iddepożitat somma ekwivalenti f'dan il-bank. Żied jgħid li fil-15 ta' Ġunju, 2007 ġie ffirmat konvenju ieħor minħabba li x-xogħol ta' kostruzzjoni fis-sit kien għadu lura ħafna, kif ukoll fid-dawl tal-fatt li kienet ġiet ipprovduta din il-

[12] *A fol.* 60 tal-proċess.
[13] *A fol.* 65 tal-proċess.
[14] *A fol.* 68 tal-proċess.

garanzija bankarja. Dan il-konvenju kellu jkun validu għal żmien sena wara li perit jiċċertifika li x-xogħol ta' kostruzzjoni kien lest. Kien hemm qbil ukoll li l-kostruzzjoni kellha tkun lesta sal-1 ta' Ġunju, 2009. Dan ix-xhud ikkonferma wkoll li fis-sena 2008, is-soċjetà konvenuta talbet estensjoni tal-imsemmija garanzija bankarja. Ix-xhud żied jgħid li l-problemi bdew ifiġġu fl-2009 meta kien evidenti li ma kien qiegħed isir l-ebda progress fix-xogħol ta' kostruzzjoni, u meta Steve Delicata beda jġib diversi skużi, fosthom li l-proġett kien ser jiġi akkwistat mill-Gvern jew li kien hemm proposta minn terz għax-xiri tal-blokk kollu. Qal li l-garanzija bankarja skadiet fl-2010, u d-depożitu li kien tħallas lil Lombard Bank reġa' tħallas lura lis-soċjetà attriċi. Kien f'dan il-punt ukoll li Steve Delicata talab self mingħand is-soċjetà attriċi, liema talba kienet ġiet rifjutata, għalkemm Joseph Gatt personalment kien aċċetta li jisilfu s-somma ta' €17,486.52, li jekwivalu għal £15,000. Ix-xhud qal li fl-2012 Steve Delicata kien informa lill-atturi li minflok 34 appartament kif oriġinarjament miftiehem, kienu ser jinbnew 28, iżda qal ukoll li s-soċjetà konvenuta xorta waħda kienet qiegħda tippretendi l-ħlas kollu li kien miftiehem għal numru inqas ta' appartamenti. Ix-xhud qal li f'dan il-punt is-soċjetà attriċi ddeċidiet li tittermina r-relazzjoni kummerċjali li kellha mas-soċjetà konvenuta, u kien hawnhekk li bdiet tintbagħat korrispondenza kemm irreġistrata kif ukoll permezz ta' ittri legali u uffiċjali, li l-ammont pretiż mis-soċjetà attriċi huwa ta' €388,378.14. Ix-xhud żied jgħid li wara xi żmien is-soċjetà konvenuta qablet li tħallas din is-somma lis-soċjetà attriċi fi żmien sitt xhur, liema ħlas baqa' ma sarx. Kompla jgħid li f'punt minnhom daħlet fl-istorja s-soċjetà Alison Investments Limited, li kellha l-ħsieb li tixtri l-kumpless kollu, u kienet ġiet offruta s-somma ta' €273,000 minn din il-kumpannija. Din is-somma kienet tekwivali għal madwar 70% ta' dak li kien dovut lis-soċjetà attriċi. Minkejja li

kien hemm ftehim dwar id-data sa meta kellu jsir dan il-ħlas, u minkejja li anki ngħataw estensjonijiet għad-data sa meta kellu jsir dan il-ħlas, xorta waħda baqa' ma sar l-ebda ħlas lis-soċjetà attriċi.

Fl-*affidavit* tiegħu x-xhud **Joseph Gatt** qal[15] li hu ilu jaf lil Steve Delicata għal numru ta' snin, u kien Steve Delicata li avviċinah bi proposta għax-xiri ta' żewġ appartamenti li kienu qegħdin jinbnew mis-soċjetà konvenuta fil-Ħamrun, bil-wegħda li hu seta' jakkwista tliet appartamenti bil-prezz ta' tnejn. Qal li hu kien qal b'dan lil Billy Morton, li kien infurmah li kien interessat li jixtri numru ta' appartamenti għalih. Meta Steve Delicata ġie mgħarraf b'dan, dan kien issuġġerixxa li x-xhud u Billy Morton jixtru l-blokka kollha bejniethom. Ix-xhud spjega kif ġew avviċinati għadd ta' persuni li setgħu jidħlu sħab magħhom f'dan in-negozju, u flimkien kienu qablu li jiffurmaw kumpannija għal dan l-iskop. Wara ftit taż-żmien ġie ffirmat ukoll konvenju li kien validu għal perijodu ta' 26 xahar. Ix-xhud ikkonferma dak li qalu xhieda l-oħra, li fl-2007 Steve Delicata talab garanzija bankarja fl-ammont ta' mitejn elf lira sterlina, u minkejja li ma kinux kuntenti b'din il-proposta, iddeċidew li jiddepożitaw dan l-ammont sabiex ma jipperikolawx il-proġett. Dan ix-xhud ikkonferma li kien ġie ffirmat konvenju ieħor fid-dawl tad-depożitu ta' dawn il-flejjes da parti tas-soċjetà attriċi, u li kien hemm qbil li x-xogħol ta' bini fuq il-kumpless kellu jitlesta sal-1 ta' Ġunju 2009. Dan ix-xhud qal ukoll li l-effetti tal-garanzija bankarja ġew estiżi b'sena, u sal-2009 kien evidenti li ma kien qiegħed isir l-ebda progress fit-tkomplija ta' dan il-proġett. Dan ix-xhud qal ukoll li meta skadiet il-garanzija bankarja u s-soċjetà attriċi ħadet flusha lura, Steve Delicata kien talab ammont ta' flus bħala self, u kienet ingħatatlu s-somma ta'

[15] *A fol.* 72 tal-proċess.

€17,486.52 bħala self mix-xhud sabiex jgħinu, għaliex dan ma xtaqx jara dan il-proġett ifalli. Żied jgħid li f'April tal-2012 D.A. Holdings Ltd kienet infurmathom li minflok 34 appartament kienu ser jinbnew 28 appartament, iżda s-soċjetà konvenuta xorta waħda kienet qiegħda tippretendi l-ħlas tas-somma kollha miftiehma daqslikieku s-soċjetà attriċi kienet ser takkwista 34 appartament. Kien f'dan il-punt li ġie deċiż min-naħa tas-soċjetà attriċi li tittermina l-konvenju u bdew jintbagħtu mis-soċjetà attriċi sensiela ta' ittri lis-soċjetà konvenuta fejn talbet il-ħlas tas-somma €388,378.14. Ix-xhud ikkonferma li f'punt minnhom Steve Delicata kien infurmahom li kumpannija bl-isem Alison Investments Ltd kienet ser tixtri l-kumpless kollu mingħand is-soċjetà konvenuta, u kienet disposta tħallas is-somma ta' €273,000 lis-soċjetà attriċi għas-saldu tal-pretensjonijiet tagħha. Ix-xhud qal li kellha tinfetaħ din il-kawża għax għad li saru dawn il-wegħdiet kollha u ġew iffirmati diversi ftehim bejn il-partijiet, il-ħlas dovut lis-soċjetà attriċi baqa' ma tħallasx.

Ix-xhud **Steve Delicata** fl-*affidavit* tiegħu qal[16] li hu azzjonist u direttur tas-soċjetà konvenuta D. A. Holdings Limited, u lura fl-2004 Joseph Gatt, li jiġi z-ziju tal-mara tiegħu u li jgħix fir-Renju Unit, kien qallu li xtaq jixtri proprjetà hawn Malta minħabba li xtaq jirtira hawnhekk. Joseph Gatt kien jaf li s-soċjetà konvenuta kienet għamlet applikazzjoni mal-MEPA għat-twaqqigħ tal-proprjetà bl-isem Hollywood Theatre fil-Ħamrun, sabiex minflokha tibni parkeġġ taħt l-art, kumpless ta' ħwienet u numru ta' fondi residenzjali fosthom appartamenti. Żied jgħid li Joseph Gatt talab li jara l-pjanti tal-appartamenti u staqsa jekk is-soċjetà konvenuta kinitx interessata li tbiegħ minn fuq il-pjanta. Ix-xhud ikkonferma li wara xi żmien Gatt introduċa lil Bill

[16] *A fol.* 81 tal-proċess.

Morton u bdiet tiġi diskussa l-possibilità li Gatt u Morton jixtru l-34 appartament li kienu ser jinbnew bi prezz vantaġġjuż għalihom. Wara li saru diversi diskussjonijiet, kien intlaħaq qbil li l-appartamenti kellhom jinbiegħu lis-soċjetà attriċi bil-prezz ta' LM30,000 kull wieħed, u kien ġie ffirmat konvenju f'dan is-sens fit-8 ta' Novembru, 2004, fejn l-atturi ħallsu s-somma ta' LM102,000 bħala depożitu. Ix-xhud qal li qabel ma skada l-konvenju oriġinali, is-soċjetà konvenuta ntalbet tiffirma konvenju ieħor minflok testendi l-validità tal-ewwel konvenju, u dan it-tieni konvenju kien ġie ffirmat f'Ġunju tal-2007. Ix-xogħol ta' twaqqigħ tas-sit tal-Hollywood Theatre inbeda fl-ewwel sitt xhur tal-2007, u x-xhud qal li tul dan iż-żmien is-soċjetà konvenuta kienet iżżomm lis-soċjetà attriċi nfurmata bil-progress tax-xogħol permezz ta' *emails* u ritratti. Ix-xhud żied jgħid li l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar rispettivi ħarġu wara tnax-il sena ta' stennija, u meta ġriet il-kelma li l-proġett fil-Ħamrun seta' jinbena, kien hemm numru ta' kumpanniji li bdew jistaqsu u juru interess f'dan l-iżvilupp. Qal ukoll li s-soċjetà attriċi ġiet infurmata li kien qiegħed jintwera dan l-interess, u kienet intalbet tikkonferma jekk kinitx interessata li tirrexxindi l-konvenju. Qal li fit-18 ta' Ġunju 2008 is-soċjetà attriċi talbet is-somma ta' LM1.7 miljun sabiex tirrexxindi l-konvenju, iżda dan il-prezz pretiż kien wieħed eżorbitanti għal investituri potenzjali. Lejn nofs is-sena 2011, l-appartamenti kienu lesti (*shell*), u x-xhud qal li kien ingħata parir lis-soċjetà attriċi li tibda tirreklama l-appartamenti sabiex ikunu jistgħu jinbiegħu. Qal li dak iż-żmien il-ħsieb kien li l-proġett kollu jkun lest fl-2012. Ix-xhud qal li l-ħsieb kien li hekk kif isir il-kuntratt finali għat-trasferiment ta' dawn l-appartamenti lil F. House Investments Ltd, il-bank kien ser jirċievi l-prezz tax-xiri ta' dawn il-proprjetajiet, u kien għalhekk li s-soċjetà attriċi ġiet imħeġġa tibda tirreklama dawn il-proprjetajiet. Ix-xhud qal ukoll li dan il-pass

kien ser jippermetti lis-soċjetà konvenuta tlesti dawn l-appartamenti f'*semi-finished state*, skont it-termini tal-konvenju. Madanakollu żied jgħid li s-soċjetà attriċi ma wriet l-ebda interess li tibda tirreklama dawn l-appartamenti. Ix-xhud qal li lejn l-aħħar tas-sena 2012, is-soċjetà attriċi bagħtet komunikazzjoni lis-soċjetà konvenuta fejn talbet ir-rexxissjoni tal-konvenju li kien maqbul bejn il-partijiet. Żied jgħid li f'dan il-punt, is-soċjetà konvenuta kienet waslet biex tagħlaq il-proġett tagħha u tibda taħsad il-frott tal-investiment tagħha, iżda sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn ma setgħetx taqdi l-obbligi finanzjarji tagħha mal-banek. Kien għalhekk li l-bank kien ta parir lis-soċjetà konvenuta tidentifika kumpannija li setgħet tixtri l-appartamenti kollha f'salt, jew inkella tissogra li l-bank jagħmel *call-in* sabiex jitħallas dak kollu dovut lilu. Qal li fl-2012 s-soċjetà konvenuta kellha diffikultajiet sabiex issib xerrej potenzjali għall-proġett tagħha. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ix-xhud ippreżenta wkoll kopja ta' korrispondenza li hu kellu ma' Billy Morton, fejn is-soċjetà attriċi kienet talbet lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' LM1.7 miljun sabiex jitħassar il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet.[17]

Fl-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2018 xehdet **Dr Alexia Aquilina**, f'isem id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali, li ppreżentat kopja uffiċjali tal-provvediment mogħti mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2014 fl-ismijiet **Panta Contracting Limited *vs.* D.A. Holdings Limited**[18], fejn il-Qorti kienet iddeċidiet li sakemm tiġi deċiża t-talba tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri għax-xoljiment u stralċ tal-kumpannija intimata, il-funzjonijiet u s-setgħat tad-diretturi preżenti tas-soċjetà konvenuta kellhom jiġu sospiżi, u minflok inħatar amministratur

[17] *A fol.* 84 tal-proċess.
[18] *A fol.* 93A tal-proċess.

provviżorju sabiex jassumi l-funzjonijiet u s-setgħat tad-diretturi tal-istess kumpannija.

Fl-udjenza tat-8 ta' Jannar, 2019 sar il-kontroeżami ta' **Joseph Gatt**[19], li qal li hu kien jaf li l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp tas-sit inkwistjoni kien inħareġ fl-2007. Lix-xhud sarlu riferiment għall-fatt li l-ewwel konvenju kien jiskadi fit-8 ta' Jannar, 2007, u ġie mistoqsi jekk kienx jaf li l-konvenju kien skada meta ħareġ il-permess relattiv tal-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud qal li l-proċedura li ġiet segwita kienet li ġie kkanċellat l-ewwel konvenju, is-soċjetà attriċi ħadet il-flus li kienet ħarġet oriġinarjament għar-reġistrazzjoni tal-konvenju, u sussegwentement ġie ffirmat it-tieni konvenju. Ix-xhud ikkjarifika li s-soċjetà attriċi ħadet lura t-taxxa mħallsa minnha u mhux id-depożitu li kienet ħallset fuq l-ewwel konvenju, stante li l-flus imħallsa bħala depożitu ġew miżmuma mis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud ikkonferma wkoll li qabel ġie ffirmat it-tieni konvenju, kien hemm qbil dwar it-termini ġodda li kellhom jintrabtu bihom il-partijiet, fosthom il-ħruġ ta' garanzija bankarja. Ix-xhud qal li ma kien hemm ebda obbligu da parti tas-soċjetà attriċi li f'xi żmien din kellha tibda tirreklama dawn l-appartamenti, u minkejja li kienu ltaqgħu ma' persuni li jipprovdu kmamar u madum tal-banju, huma spiċċaw f'sitwazzjoni fejn ma setgħux jiftiehmu ma' terzi dwar il-bejgħ ta' dawn l-appartamenti minħabba li l-proġett kien miexi bil-mod ħafna. Ix-xhud qal li s-soċjetà attriċi ddeċidiet li tirrexxindi l-effetti tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet wara li kienu ġew infurmati li minflok 34 appartament kienu ser jinbiegħu 28. Ix-xhud ikkonferma li minkejja li esponent tas-soċjetà konvenuta

[19] *A fol.* 100 tal-proċess.

kien qallu li kien hemm barrani interessat f'dan il-proġett, huma qatt ma ltaqgħu miegħu.

Fl-udjenza tat-28 ta' Jannar 2019 xehed **Dr Richard Galea Debono**[20] li kien ġie maħtur bħala amministratur provviżorju tas-soċjetà konvenuta. B'riferiment għall-ftehim iffirmat fis-16 ta' Jannar, 2016 minn dawk li kienu diretturi tas-soċjetà konvenuta, ix-xhud qal li hu dak iż-żmien kien amministratur provviżorju tas-soċjetà konvenuta, u dawk li kienu diretturi tagħha sa ftit qabel kienu ġew eżawtorati milli jirrappreżentawha. Żied jgħid li hu ma jiftakarx li xi darba ta awtorizzazzjoni lil xi ħadd biex jiffirma ftehim bħal dak, u żied jgħid li dak iż-żmien hu kien l-unika persuna li seta' jiffirma ftehim bħal dak għan-nom ta' D.A. Holdings Limited.

Fl-udjenza tal-20 ta' Frar 2019 sar il-kontroeżami ta' **Steve Delicata**[21], li kkonferma li fis-sena 2007 kienet ingħatat garanzija bankarja addizzjonali da parti tas-soċjetà attriċi fl-ammont ta' mitejn elf lira Sterlina. B'riferiment għall-komunikazzjoni tal-11 ta' Ġunju, 2008, fejn is-soċjetà attriċi talbet lis-soċjetà konvenuta il-ħlas tas-somma ta' LM1.7 miljuni sabiex tirrexxindi l-effetti tal-konvenju maqbul bejn il-partijiet, ix-xhud qal li l-prezz maqbul fuq il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetajiet inkwistjoni kien ta' LM1.1 miljun. Ix-xhud ikkonferma wkoll li minkejja li l-appartamenti kienu lesti fi stat *shell* sal-2011, madanakollu l-ftehim bejn il-partijiet kien li dawn kellhom ikunu lesti kompletament. Ix-xhud ikkonferma li kien hemm perijodu ta' sena li fih is-soċjetà attriċi kienet mistennija tirreklama dawn l-appartamenti u dan minħabba li l-bank kien qiegħed jistenna li jitħallas l-ammont kollu dovut lilu fi

[20] *A fol.* 106 tal-proċess.
[21] *A fol.* 109 tal-proċess.

ħlas ta' darba. Ix-xhud qal ukoll li ma kien ebda hemm ftehim bejn il-partijiet dwar in-numru ta' appartamenti li kellhom jinbnew, u d-daqs tal-appartamenti ma naqasx. Qal li kien hemm *area* ta' 3,000 metru kwadru li fuqha kellhom jinbnew l-appartamenti, u li kieku nbnew numru ta' appartamenti ta' ċertu daqs, is-soċjetà attriċi kienet ser issibha diffiċli li tbiegħhom, u għalhekk ġie meqjus li jkun aħjar jekk jitkabbar id-daqs tal-appartamenti u jonqos in-numru ta' appartamenti mibnija.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-ħlas lura lilha tad-depożitu mħallas fuq konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Ġunju 2007, flimkien mal-ħlas lilha ta' xi danni, liema danni ġew identifikati mis-soċjetà attriċi bħala l-ħlas tal-penali dovuta *ai termini* tal-imsemmi konvenju ffirmat bejn il-partijiet, flimkien ma' *bank charges* mħallsa mis-soċjetà attriċi, u dan fid-dawl tan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjonijiet da parti tas-soċjetà konvenuta naxxenti mill-konvenju. Mill-provi jirriżulta li l-ftehim milħuq bejn il-partijiet kien jirrigwarda t-trasferiment ta' 34 appartament u/jew *maisonette* fis-sit li kellu jinbena minflok il-Hollywood Theatre fil-Ħamrun, li s-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tlesti u titrasferixxi lis-soċjetà attriċi bil-prezz miftiehem bejn il-partijiet. Peress li x-xogħol ta' kostruzzjoni kien dam wisq, is-soċjetajiet kontendenti kienu ftiehmu li s-soċjetà konvenuta trodd lura lis-soċjetà attriċi d-depożitu mħallas apparti xi danni oħra. Kienu diversi r-raġunijiet għalfejn il-proġett inkwistjoni ma nbediex fil-ħin, fosthom dewmien fil-ħruġ tal-permessi relattivi, tant hu hekk għal snin sħaħ fuq is-sit ma kien qiegħed jiġi rreġistrat l-

ebda progress fil-kostruzzjoni tal-appartamenti. Minkejja dan is-soċjetà attriċi baqgħet temmen li dan il-proġett seta' jimmaterjalizza, anki jekk wara ċertu dewmien, sakemm finalment is-soċjetà attriċi ddeċidiet li tipproċedi b'din l-azzjoni sabiex tirrexxindi l-effetti tal-konvenju minħabba li minflok l-34 appartament miftiehma bejn il-partijiet, is-soċjetà konvenuta kienet se tispiċċa tibni biss 28, li għalihom kienet qed tippretendi li titħallas l-istess prezz daqslikieku nbnew l-appartamenti kollha li oriġinarjament kien hemm ftehim dwarhom bejn il-partijiet.

Is-soċjetà konvenuta eċċepiet li in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha s-soċjetà attriċi kellha tippreżenta kopja awtentikata tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, kif ukoll kopja awtentikata tad-dokument maħruġ mid-Dipartiment tat-Taxxa fir-rigward tar-reġistrazzjoni tal-imsemmi konvenju. Filwaqt li huwa minnu li l-kopja tal-konvenju kif ukoll il-konferma tal-ħlas tat-taxxa provviżorja li ġew ippreżentati in atti mis-soċjetà attriċi mhumiex kopji awtentikati tad-dokumenti oriġinali, iżda huma biss kopji fotostatiċi, madanakollu ma jistax jingħad li l-kopji li ġew ippreżentati m'għandhom l-ebda valur probatorju, anki jekk mhumiex l-aħjar prova li setgħet ġiet ippreżentata. Uħud mill-kopji esebiti f'dawn il-proċeduri huma kopji ta' dokumenti bil-firem tal-partijiet u tax-xhud tal-firem li ġie identifikat, liema kopji jirriflettu dak li effettivament ġie maqbul bejn il-partijiet. Matul is-smigħ tal-kawża, il-kontenut ta' dawn il-kopji ta' dokumenti ġie korroborat mix-xhieda ta' diversi persuni li taw id-depożizzjoni tagħhom f'dawn il-proċeduri, u tressqu diversi xhieda li mingħajr ma ppreżentaw ebda dokumenti, b'dak li xehdu kkorroboraw il-kontenut tal-konvenju esebit. Fost dawn ix-xhieda kien hemm rappreżentant tas-soċjetà konvenuta Steve Delicata nnifsu, li f'diversi waqtiet tax-xhieda tiegħu in eżami u in kontroeżami kkonferma l-eżistenza tal-konvenju u tal-punti saljenti li

qablu dwarhom il-partijiet. Lil dawn ix-xhieda sarulhom il-kontroeżamijiet relattivi u l-Qorti fl-ebda waqt ma kellha raġuni valida għalfejn tiddubita mill-eżistenza jew mill-awtentiċità tal-kopji tad-dokumenti ppreżentati fl-atti tal-kawża. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-imsemmija eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta qegħdin jiġu respinti.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta li ġiet irtirata mis-soċjetà konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[22], u f'kull każ il-Qorti tqis li hemm biżżejjed provi li l-ittri legali u uffiċjali mibgħuta mis-soċjetà attriċi lis-soċjetà konvenuta kienu jsiru fuq bażi regolari, tant hu hekk li bl-ebda mod ma jirriżulta ppruvat li kien hemm perijodu ta' ħames snin fejn is-soċjetà attriċi naqset milli tressaq 'il quddiem il-pretensjoni tagħha għall-ħlas lura lilha tad-depożitu li kien tħallas minnha fuq il-konvenju. Għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni u sejra tgħaddi biex tippronunzja ruħha dwar it-talba tas-soċjetà attriċi għar-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnha fuq il-konvenju u anki f'data sussegwenti.

F'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **J.D.G. Properties Limited *vs.* Joseph Portelli et**[23], ġie ritenut illi:

> "Teżisti ġurisprudenza kostanti li meta jiskadi konvenju, il-partijiet jitqiegħdu fl-i*status quo ante*. Għalhekk meta l-partijiet jonqsu li jottemperaw ruħhom ma' dak li jirrikjedi l-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri li jgħaddi ż-żmien meta jagħlaq il-konvenju u ma jiġix ippreżentat att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq dan iż-żmien u sussegwentement lanqas ma jiġi ppreżentat rikors ġuramentat fi żmien 30 ġurnata minn meta kien jagħlaq il-konvenju, il-partijiet jitqiegħdu fl-istat li kienu qabel ma kien sar il-konvenju.

[22] Para. 7 tan-nota responsiva tas-soċjetà konvenuta, *a fol.* 127.
[23] 30.04.2009.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Jason Formosa u Anthony Formosa *vs.* Carmelo Sammut** deċiża fit-28 ta' April, 2003, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili irriteniet li:

"Invece, dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni uffiċjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att. Ma nġabet ebda prova li saret ittra uffiċjali bħal din u allura meta tirrikorri ċirkostanza bħal din meta jagħlaq iż-żmien u ebda waħda mill-partijiet ma tkun ħadet il-passi meħtieġa biex iġġiegħel lill-parti l-oħra tersaq għal kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u kollox jerġa' lura għall-istatus quo.""

Għalhekk tqis illi s-soċjetà attriċi għandha jedd tirċievi lura l-flejjes imħallsa minnha bħala depożitu mal-iffirmar tal-konvenju, jiġifieri s-somma ta' €237,596.30 mħallsa mis-soċjetà attriċi bħala depożitu fuq il-konvenju, flimkien mas-somma ta' €17,486.52 li tħallsu lis-soċjetà konvenuta bħala depożitu addizzjonali, u għad illi jirriżulta li din l-aħħar somma kienet tħallset minn Joseph Gatt personalment, madanakollu dawn il-flejjes tqiesu mill-partijiet bħala parti mid-depożitu addizzjonali li kellu jitħallas mis-soċjetà attriċi akkont tal-prezz tax-xiri tal-proprjetà inkwistjoni[24], u dan sabiex ikun jista' jingħad li s-soċjetà attriċi rrivertiet lura għall-i*status quo ante*.

Is-soċjetà konvenuta eċċepiet ukoll li sa fejn l-azzjoni attriċi hija intiża għall-ħlas lilha tad-danni li hija sofriet minħabba li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi pattwiti minnha, prinċipalment dak li tittrasferixxi l-oġġett tal-ftehim fiż-żmien pattwit, dik il-parti tal-azzjoni hija perenta bid-dekors tal-perijodu ta' sentejn minn meta dik l-azzjoni setgħet tiġi eżerċitata. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata mis-soċjetà konvenuta peress li mill-kopji tal-ittri uffiċjali esebiti, u li l-ebda waħda minnhom ma hija awtentikata, huma biss tnejn li għandhom it-timbri relattivi li jikkonfermaw li dawn ġew ippreżentati

[24] Vide dokument *a fol.* 50 tal-proċess.

fir-Reġistru tal-Qorti, l-aħħar waħda minnhom bid-data tal-14 ta' Novembru, 2014. Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dak li ntqal mis-soċjetà attriċi, li Steve Delicata, wieħed mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta, kien intrabat permezz ta' *email* li s-soċjetà konvenuta kienet ser tkun f'qagħda li tħallas l-ammont ta' €388,378 fi żmien sitt xhur mid-data ta' dik l-*email* li ntbagħtet fid-29 ta' Ottubru, 2012. In vista tan-nuqqas ta' osservanza ta' formalitajiet ulterjuri li wieħed jistenna li jkun hemm meta jkun hemm rabta għall-ħlas lura ta' ammont konsiderevoli ta' flus, kif ukoll in vista tal-fatt li din l-*email* intbagħtet minn Steve Delicata personalment u mhux ċar jekk ġietx ratifikata wkoll mill-azzjonist u direttur l-ieħor tas-soċjetà konvenuta[25], il-Qorti mhix qiegħda tqis li din il-promessa ta' ħlas hija waħda vinkolanti min-naħa tas-soċjetà konvenuta.

Iżda mhux l-istess jista' jingħad rigward il-ftehim iffirmat fis-16 ta' Jannar 2016, li bis-saħħa tiegħu ġie ikkonfermat mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta li s-soċjetà konvenuta kienet debitriċi tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' tliet mija u disgħin elf Euro (€390,000). Eċċezzjoni li tqajmet mis-soċjetà konvenuta fir-rigward ta' dan id-dokument hija fis-sens li dan il-ftehim m'għandu l-ebda validità legali minħabba li meta ġie ffirmat is-soċjetà konvenuta kienet għaddejja minn proċeduri ta' stralċ u l-amministrazzjoni tagħha kienet fdata f'idejn amministratur provviżorju, u għalhekk id-diretturi tas-soċjetà konvenuta ma setgħu jiffirmaw l-ebda ftehim bħal dan. Filwaqt li mhux ikkontestat li l-Qorti kienet ħatret amministratur provviżorju sabiex ikun hu li jiġġestixxi materji li soltu jkunu fdati f'idejn id-diretturi ta' kumpannija, il-Qorti ma tistax tilqa' din l-eċċezzjoni, 'il għaliex li kieku kellha tilqa' din l-eċċezzjoni, il-Qorti tkun qiegħda allura b'hekk tissana għemil li ma jistax jitqies ħlief li sar

[25] Vide *fol*. 53B tal-proċess.

b'mod frawdolenti u malizzjuż. David Agius u Steve Delicata ma jistgħux wara li jidhru fuq ftehim privat in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta, jinqdew bil-fatt li f'dak iż-żmien kien hemm amministratur provviżorju li kien qiegħed jamministra l-affarijiet tal-kumpannija sabiex jiċħdu r-responsabbilità ta' għemilhom jew sabiex b'xi mod jeżoneraw lilhom infushom mill-obbligu li daħlu għalih, aktar u aktar jekk il-proċeduri għall-istralċ tas-soċjetà konvenuta ġew sussegwentement irtirati.[26] Inoltre l-Qorti kkonsidrat li l-azzjoni odjerna mhijiex ibbażata fuq il-validità *o meno* tal-ftehim tas-16 ta' Jannar, 2016, iżda fuq il-fatt li kien hemm ammissjoni ta' dejn da parti tal-uniċi tnejn min-nies li kellhom interess dirett fis-soċjetà konvenuta u li kienu l-uniċi diretturi u azzjonisti tagħha. Huwa għalhekk li għandha tiġi miċħuda l-eċċezzjoni li t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni konsistenti f'penali minħabba ksur ta' obbligazzjoni, hija preskritta.

Dwar l-impożizzjoni ta' penali f'każ ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligi stipulati f'kuntratt, il-Qorti tagħmel riferiment għal deċiżjoni fl-ismijiet **L-Awtorità tad-Djar *vs.* Ivan Borg et**[27], fejn intqal:

> "Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel.[28] Huwa għalhekk li l-liġi[29] tfisser il-klawsola penali bħala l-obbligazzjoni li wieħed jintrabat biha f'każ li jonqos li jwettaq l-esekuzzjoni ta' ftehim li jkun daħal għalih ma' ħaddieħor.
>
> Illi fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftiehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dak in-nhar li tgħaddi d-data miftiehma

[26] Ara l-provvediment fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 800/18/1 AE allegati mal-atti ta' din il-kawża.
[27] P.A., 31.01.2006.
[28] Torrente, *Manuale di Diritto Privato,* par. 300. paġ. 490-1; u art. 1120 tal-Kap. 16.
[29] L-artikolu 1118 tal-Kap. 16.

għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak in-nhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu[30];

Illi l-liġi trid li l-kreditur ta' obbligazzjoni jagħżel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-ħlas tal-penali[31], sakemm il-penali ma ġietx miftiehma għad-dewmien biss, f'liema każ it-talba tat-tnejn hija possibbli[32];

…

Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom[33], u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madanakollu llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti bil-bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha l-obbligazzjoni, skont l-għamla tagħha, b'ekwità, bl-użu jew bil-liġi.[34] Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit,* huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu 'ridimensjonati' jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporjonati jew inaċċettabbli 'skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u l-loġika ġuridika'.[35]

…

Illi kreditur ta' obbligazzjoni li ma tkunx twettqet igawdi l-jedd li jitlob kemm it-tħassir tal-ftehim (ir-riżoluzzjoni, aktar milli r-rexissjoni, tal-kuntratt), u kif ukoll il-ħlas tad-danni. Meta wieħed iqis li l-penali hija għamla ta' 'danni pre-likwidati' allura joħroġ li ż-żewġ jeddijiet jistgħu joqogħdu flimkien."

Tqis għalhekk li s-soċjetà attriċi għandha l-jedd titlob għal-likwidazzjoni tal-penali in vista tan-nuqqas ta' adempiment tas-soċjetà konvenuta tal-obbligi assunti minnha fil-ftehim li sar bejn il-partijiet, ossia l-konvenju ffirmat bejniethom fil-15 ta' Ġunju, 2007. Tqis illi jirriżulta mill-provi li l-pretensjoni

[30] P.A., 16.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Caruana et *vs.* George Camenzuli et.**
[31] Art. 1120(2) tal-Kap. 16.
[32] Art. 1120(3) tal-Kap. 16.
[33] Art. 992(1) tal-Kap. 16.
[34] Art. 993 tal-Kap. 16.
[35] Appell Ċivili, 15.12.2004, **Michael Pace *vs.* Richard Micallef pro et noe.**

tas-soċjetà attriċi qiegħda tiġi limitata għas-somma ta' €390,000, li jinkludu (i) ir-rifużjoni lilha tad-depożitu li kien mħallas minnha akkont tal-prezz finali (€237,596.30 + €17,486.52) li komplessivament jammontaw għal €255,082.82; (ii) *bank charges* ammontanti għas-somma ta' €3,200, però ma tressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward li dawn ic-*charges* ġew effettivament imħallsa mis-soċjetà attriċi u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tilqa' din il-pretensjoni tas-soċjetà attriċi; (iv) kif ukoll ħlas ta' penali ammontanti għal €130,212.16, l-ekwivalenti ta' LM55,900, dovuta mis-soċjetà konvenuta *ai termini* tal-imsemmi konvenju bir-rata ta' LM50 kuljum, minħabba fin-nuqqas tat-tlestija fil-ħin tal-proġett sal-1 ta' Ġunju, 2009, liema ħlas ta' penali huwa dak li ġie akkumulat sad-data tat-22 ta' Ġunju, 2012, li kienet il-ġurnata li fiha s-soċjetà attriċi ressqet il-pretensjoni tagħha għall-ħlas lilha tal-penali dovuta *ai termini* tal-ftehim bejn il-partijiet. Minkejja li tali penali baqgħu jakkumulaw ta' kull ġurnata li l-obbligazzjoni tas-soċjetà konvenuta baqgħet ma ġietx sodisfatta, madanakollu jirriżulta li s-soċjetà attriċi qiegħda tillimita il-pretensjoni tagħha għas-somma totali ta' €390,000 kif jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-ammont totali li għandu jitħallas mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi fis-somma ta' tliet mija u ħamsa u tmenin elf, mitejn u erbgħa u disgħin Euro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€385,294.98) [€255,082.82 + €130,212.16].

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Filwaqt li tiċħad it-tieni, it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, tiddikjara illi m'hemmx il-ħtieġa li tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra mressqin mis-soċjetà konvenuta;**

2. **Tiddikjara illi wara l-konvenju datat 15 ta' Ġunju, 2007 iffirmat bejn il-kontendenti, rigwardanti l-proprjetà konsistenti f'34 appartament / *maisonette* li kellhom jiġu kostruwiti fit-tieni u t-tielet sular, tal-fond qabel magħruf bħala 'Hollywood Theatre', illum imsejjaħ 'Daniel's' innumerata uffiċjalment il-blokka bin-numri 115, 116, 166B St. Joseph High Street, Ħamrun, li kellha tiġi kostruwita mill-istess soċjetà konvenuta, ix-xogħol ta' kostruzzjoni dam wisq, u konsegwentement il-kontendenti kienu ftiehmu li d-depożitu jiġi rifuż lura lis-soċjetà attriċi u jitħallsu d-danni;**

3. **Tillikwida konsegwentement id-depożitu li għandu jitħallas lura mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi fis-somma ta' mitejn u ħamsa u ħamsin elf, u tnejn u tmenin Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€255,082.82);**

4. **Tiddikjara illi minħabba d-dewmien fit-tlestija fil-ħin tal-proġett sal-1 ta' Ġunju, 2009, is-soċjetà attriċi sofriet danni u s-soċjetà konvenuta inkorriet penali li qiegħda tiġi likwidata fis-somma ta' mija u tletin elf Euro, mitejn u tnax-il elf Euro u sittax-il ċenteżmu (€130,212.16) u dan kif ġie ammess mid-diretturi u azzjonisti tas-soċjetà konvenuta bil-ftehim tas-16 ta' Jannar, 2012;**

5. **Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma totali ta' tliet mija u ħamsa u tmenin elf, mitejn u erbgħa u disgħin Euro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€385,294.98) kif likwidata.**

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, kontra s-soċjetà konvenuta.

Moqrija.