



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-6 ta' Marzu, 2020

Rikors Maħluf Numru 939/2016 LM

Joseph Dimech (K.I. 363162M) u Carmen Dimech (K.I. 494664M)

vs.

2R's Limited (C 61760)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fl-20 ta' Ottubru 2016, minn **Joseph Dimech** (K.I. 363162M) u **martu Carmen Dimech** (K.I. 494664M) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Joseph Dimech stess, li jgħid kif ġej:

Illi permezz ta' att ta' konvenju datat tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2015, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "A", il-kumpannija intimata obligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom obligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw, l-apartment internament markat numru tmienja (8) u sitwat

fis-‘second floor level’ formanti parti mill-blokk ta’ appartamenti bl-isem “Orange Grove” Block C fi Triq l-Għabex, Swatar, Msida u kif ukoll il-garaxx sitwat fil-‘basement level zero’ internament numerat ħamsa (5) formanti parti minn kumpless ta’ garaxxijiet sottostanti l-blokk fuq imsemmi u aċċessibbli minn ‘drive-in’ u rampa li tagħti għal Triq il-Wied, Swatar, Msida, liema beni mmobbli jinsabu aħjar deskritti fil-konvenju hawn imsemmi u soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

Illi r-rikorrenti ħallsu lir-rikorrenti (sic!) s-somma ta’ €8,500 (tmint elef u ħames mitt euro) akkont tal-prezz u l-bilanċ kellu jithallas mal-att finali;

Illi minkejja li l-perijodu stabbilit għall-validità tal-konvenju fuq imsemmi kien wasal biex jintemm, il-kumpannija intimata ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv li permezz tiegħu l-kumpannija intimata kellha tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti l-appartament u garaxx imsemmi;

Illi għalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, ir-rikorrenti adoperaw l-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u interpellaw lill-kumpannija intimata permezz ta’ ittra ufficjali datata t-23 ta’ Settembru 2016, kopja ta’ liema tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument “B”;

Illi iżda l-kumpannija intimata baqgħet u għadha inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħgobha:

- 1. Tiddikjara li l-kumpannija intimata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-konvenju datat tlieta u għoxrin (23) ta’ Marzu 2015, stante li ma dehritx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien maħsub għaldaqshekk fl-imsemmija mingħajr raġuni valida fil-liġi;*
- 2. Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss, tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta’ komprovendita li permezz tiegħu l-kumpannija intimata tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom obligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw, l-appartament internament numerat tmienja (8) u sitwat fis-‘second floor level’ formanti parti mill-blokk ta’ appartamenti bl-isem “Orange Grove” Block C fi Triq l-Għabex, Swatar, Msida u kif ukoll il-garaxx sitwat fil-‘basement level zero’ internament numerat ħamsa (5) formanti parti minn kumpless ta’ garaxxijiet sottostanti l-blokk fuq imsemmi u aċċessibbli minn ‘drive-in’ u rampa li tagħti għal Triq il-Wied, Swatar, Msida, liema beni immobbli jinsabu*

aħjar deskritti fil-konvenju msemmi li kopja tiegħu hija annessa u markata Dok. A u suġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

3. *Tinnomina nutar pubbliku sabiex jirċievi l-att definittiv ta' bejgħ;*
4. *Tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;*
5. *Kemm-il darba l-bejgħ ma jstax isir b'konsegwenza tal-kontumacija tal-kumpannija intimata jew minħabba inadempjenza tal-kumpannija intimata li tonora l-obbligi minnha assunti u/jew li tosserva l-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju, minn issa tiddikjara li l-att definittiv ta' bejgħ ma setax isir għal raġunijiet imputabbli lill-kumpannija intimata u naqset mill-obbligi tagħha naxxenti mill-konvenju datat tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2015;*
6. *Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti u dan bl-opera occorrendo ta' periti nominandi;*
7. *Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex tħallas id-danni hekk likwidati;*
8. *Ukoll kemm-il darba l-bejgħ ma jstax isir għal raġunijiet imputabbli lill-kumpannija intimata tiddikjara li l-ħlas ta' depożitu magħmul mir-rikorrenti lill-kumpannija intimata akkont tal-prezz fuq il-konvenju mertu tal-kawża fl-ammont ta' €8,500 (tmint elef u ħames mitt euro) għandu jiġi rifuż lir-rikorrenti mill-kumpannija intimata;*
9. *Tikkundanna lill-kumpannija intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €8,500 (tmint elef u ħames mitt euro) rappreżentanti r-rifużjoni tad-depożitu magħmul mir-rikorrenti lill-kumpannija intimata akkont tal-prezz fuq il-konvenju mertu tal-kawża;*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Settembru 2016 (Dok. B) fl-istess ismijiet u bl-imgħax kontra l-kumpannija intimata li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **2Rs Limited** (C 61760), kif rappreżentata mill-Avukat Robert Zammit (K.I. 246088M), (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta"), li giet ippreżentata fit-8 ta' Novembru, 2016, u maħlufa minn Dr Robert Zammit stess, fejn eċċepiet:

- 1 *Illli preliminarjament l-ewwel u t-tieni talba huma inkonsistenti mat-tmien u d-disa' talba stante li ma jistax jintalab l-eżekuzzjoni tal-konvenju u fl-istess waqt ir-rifużjoni tad-depożitu u għalhekk l-attur irid jagħzel liema triq irid jieħu fiċ-ċirkostanzi;*
- 2 *Illli bla preġudizzju għall-premess, l-intimati kienu dejjem lesti biex jersqu għall-att finali relattiv però d-dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligi tagħhom ma kienx tort tagħhom imma minħabba d-dewmien tal-ħruġ tal-permessi tal-bini ai termini ta' PA 1381/2015 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument RZ 1 u minħabba raġunijiet li kienu barra mill-kontroll tagħhom li l-attur kien jaf bihom;*
- 3 *Illli l-partijiet kienu miftiehma biex iġeddu l-istess konvenju però minkejja li kienu miftehmin li jagħmlu dan, huma naqsu milli jersqu għal tali estensjoni u minflok għażlu t-triq tal-proċeduri legali;*
- 4 *Illli r-rikorrenti minkejja li kienu jafu li l-intimati ser ikollhom jestendu tali konvenju, huma daħlu fi ftehim ma' terzi biex jikkreaw aktar danni lill-intimati meta huma kellhom obbligu biex jimminimizzaw l-istess danni;*
- 5 *Illli konsegwentement l-intimati mhumiex responsabbli għall-ħsarat lamentati mir-rikorrenti.*
- 6 *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-soċjetà konvenuta **2Rs Limited** (C 61760) fit-13 ta' Frar, 2018, fejn intqal illi:

Illli b'nota tat-28 ta' Ġunju 2017 f'dawn l-atti l-intimati pprezentaw dikjarazzjoni maħruġa mill-perit Anthony Mangion rigwardanti li l-fond in kwistjoni Flat 8, Block C, Orange Grove, Triq l-Għabex, Swatar, kien lest shell ai termini tal-konvenju ffirmit bejn il-partijiet Dokument ED1 fil-proċess.

Illli r-rikorrenti minkejja li pprezentaw il-kawża odjerna fl-20 ta' Ottubru 2016 baqgħu jitnikkru u ma ridux huma jersqu għall-att finali relattiv minkejja li ġew mitluba jagħmlu dan mill-intimati.

Illli b'ittra uffiċjali tat-2 ta' Awwissu 2017 l-intimati talbu lill-mittenti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali u biex iħallsu kull danni li talvolta jista' jkollhom minħabba n-nuqqasijiet tagħhom.

Illi illum l-intimati mhux f'pożizzjoni li jersqu għall-att finali relattiv għax il-fond tlesta minn Pool Limited ai termini ta' skrittura ta' obligazzjoni li daħlu fiha l-atturi u l-istess soċjetà.

Illi għalhekk l-intimati huma f'impossibilità biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-konvenju Dokument A fil-proċess għax issa mhux post shell jista' jinbiegħ imma post lest minn kollox.

Illi dan mhux ai termini tal-istess konvenju u għalhekk jixtiequ jeċċepixxu ulterjorment illi l-konvenju tat-23 ta' Marzu 2015 ma jistax jiġi ordnat li jiġi publikat minn din il-Qorti stante huwa null għax hawn non si tratta ta' bejgħ ta' appartament shell imma ta' appartament lest minn kollox b'xogħlijiet li diġà saru minn Pool Group Limited illum RZ Construction Limited għall-valur kif miftiehem fl-istess konvenju u konsegwentement il-kumpannija intimata mhix obligata biex tidher fuq kuntratt ta' bejgħ ta' post finished imma ta' post li għadu shell u li spicċa minħabba t-tnikkir u n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-obbligi tal-istess atturi u għalhekk konsegwentement għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju għax bit-tnikkir tagħhom kieku din il-Qorti kellha tordna dan il-bejgħ l-intimati jkunu qed ibiegħu xi haġa li ma obligawx ruħhom li jbiegħu b'dannu għalihom u kontra l-istess konvenju ffirmit bejn il-partijiet.

Għaldaqstant, l-intimati jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tawtorizzahom jeċċepixxu ulterjorment illi l-konvenju tat-23 ta' Marzu 2015 ma jistax jiġi ordnat li jiġi publikat minn din il-Qorti stante li huwa null għax hawn non si tratta ta' bejgħ ta' appartament shell imma ta' appartament lest minn kollox b'xogħlijiet li diġà saru minn Pool Group Limited illum RZ Construction Limited għall-valur kif miftiehem fl-istess konvenju u konsegwentement il-kumpannija intimata mhix obligata biex tidher fuq kuntratt ta' bejgħ ta' post finished imma ta' post li għadu shell u li spicċa minħabba t-tnikkir u n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-obbligi tal-istess atturi u għalhekk konsegwentement għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju għax bit-tnikkir tagħhom kieku din il-Qorti kellha tordna dan il-bejgħ l-intimati jkunu qed ibiegħu xi haġa li ma obligawx ruħhom li jbiegħu b'dannu għalihom u kontra l-istess konvenju ffirmit bejn il-partijiet.

Wara d-digriet mogħti fil-21 ta' Marzu 2018, is-soċjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjoni ulterjuri indikata minnha fir-rikors tagħha, li permezz tagħha eċċepiet ulterjorment:

Illi permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-21 ta' Marzu 2018 l-esponenti ġiet awtorizzata tippreżenta s-segwenti eċċezzjoni ulterjuri:

Illi l-konvenju tat-23 ta' Marzu 2015 ma jistax jiġi ordnat li jiġi pubblikat minn din l-Onorabbli Qorti stante li huwa null għax hawn non si tratta ta' bejgħ ta' appartament shell imma ta' appartament lest minn kolloxx b'xogħlijiet li diġà saru minn Pool Group Limited illum RZ Construction Limited għall-valur kif miftiehem fl-istess konvenju u konsegwentement il-kumpannija intimata mhix obligata biex tidher fuq kuntratt ta' bejgħ ta' post finished imma ta' post li għadu shell u li però laħaq tlesta minħabba t-tnikkir u n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-obbligi tal-istess atturi u għalhekk konsegwentement is-soċjetà konvenuta għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju għax kieku din il-Qorti kellha tordna dan il-bejgħ l-intimati jkunu qed ibiegħu xi haġa li ma obligawx ruħhom li jbiegħu b'dannu għalihom u kontra l-istess konvenju ffirmat bejn il-partijiet.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Ottubru 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Fit-23 ta' Marzu, 2015 kien ġie ffirmat konvenju bejn il-partijiet li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta obligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-atturi l-appartament internament indikat bin-numru tmienja (8), sitwat fis-second

floor level, u formanti parti mill-iżvilupp bl-isem 'Orange Grove', Block C, Triq l-Għabex, Swatar, l-Imsida, u l-garaxx sitwat fil-*basement level* tal-istess żvilupp, internament indikat bin-numru ħamsa (5), u li jiffirma parti minn kumpless ta' garaxxijiet sottostanti dan l-iżvilupp. L-atturi min-naħa tagħhom obligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw dawn l-immobbli u fuq il-konvenju ħallsu s-somma ta' tmint elef u ħames mitt Euro (€8,500) akkont tal-prezz għax-xiri ta' dawn l-immobbli, u l-partijiet qablu li dan il-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Settembru, 2016. L-atturi jgħidu li meta qorbot id-data meta kellha tiskadi l-validità ta' dan il-konvenju, huma avvicinaw lil esponenti tas-soċjetà konvenuta minħabba li kien evidenti li x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq dan il-proġett kien waqa' lura, u l-appartament li kellu jinbiegħ lilhom fi stat ta' ġebel u saqaf (*shell*) kien għadu mhuwiex mibni, u għalhekk il-kuntratt finali ta' trasferiment ma setax isir entro t-terminu miftiehem bejn il-partijiet. Permezz ta' ittra ufficjali mibgħuta fit-23 ta' Settembru, 2016, l-atturi interpellaw lis-soċjetà konvenuta sabiex taddivjeni għall-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' komprovendità, u sussegwentement ġew intavolati dawn il-proċeduri. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-atturi daħlu fi ftehim ieħor ma' terzi li permezz tiegħu ċedew il-jeddijiet li huma kienu akkwistaw bis-saħħa tal-konvenju li ffirmaw mas-soċjetà konvenuta favur dawn it-terzi. It-terminu ta' validità ta' dan il-ftehim mat-terzi kien itwal mit-terminu ta' validità tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-kawża.

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi assunti minnha fil-konfront tal-atturi permezz tal-konvenju tat-23 ta' Marzu, 2015, stante n-nuqqas tagħha li tidher fuq l-att ta' trasferiment finali tal-proprjetà mingħajr raġuni valida. In vista ta' dan, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex

tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendità f'terminu prefiss, bis-solit. Inltre l-atturi qegħdin jitolbu wkoll li f'każ li l-kuntratt ta' bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-Qorti għandha tiddikjara li l-att definittiv ta' bejgħ ma setax isir għal raġunijiet imputabbli lis-soċjetà konvenuta, li naqset mill-obbligi tagħha kif naxxenti mill-konvenju ffirmat u maqbul bejn il-partijiet, u b'talba għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnhom. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll li f'każ li din il-Qorti ssib li l-bejgħ ma jstax isir għal raġunijiet imputabbli lis-soċjetà konvenuta, il-Qorti għandha tiddikjara li l-ħlas tad-depożitu magħmul lis-soċjetà konvenuta akkont tal-prezz għandu jiġi rifiuż lura lill-atturi.

Is-soċjetà konvenuta min-naħa tagħha eċċepiet in linea preliminari li hemm konflitt fit-talbiet tal-atturi minħabba li l-ewwel u t-tieni talba mhumiex kompatibbli mat-tmien u d-disa' talba, stante li ma tistax min-naħa waħda tintalab l-eżekuzzjoni ta' konvenju u fl-istess waqt tintalab ir-rifużjoni lura tad-depożitu mħallas mill-akkwirent prospettiv. Gie eċċepit li s-soċjetà konvenuta dejjem kienet disposta li tersaq għall-iffirmar tal-att definittiv ta' bejgħ u li d-dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligi naxxenti mill-konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien dovut għal dewmien fil-ħruġ tal-permessi tal-ippjanar u għal raġunijiet oħra li ma kinux fil-kontroll tas-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta eċċepiet li filwaqt li bejn il-partijiet kien hemm ftehim sabiex dawn jersqu għall-iffirmar ta' estensjoni għall-konvenju, l-atturi għażlu minflok li jipprezentaw dawn il-proċeduri legali. Permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri, is-soċjetà konvenuta eċċepiet ukoll li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ma tistax tinbiegħ skont it-termini u kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju minħabba li filwaqt li fuq il-konvenju l-promessa ta' bejgħ kienet dwar proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf, din il-proprjetà llum hija lesta minn kollox, u

għalhekk f'każ li jiġi ordnat lilha li taddivjeni għall-kuntratt ta' bejgħ, dan ser ikun ta' dannu għas-soċjetà konvenuta.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors maħluf tagħhom, l-atturi pprezentaw kopja tal-konvenju li huma ffirmaw mas-soċjetà konvenuta fit-23 ta' Marzu, 2015¹, fejn l-atturi qablu li jixtru u jakkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta l-appartament sitwat *f'second floor level*, internament numerat tmienja (8), fi blokk appartamenti bl-isem 'Orange Grove', Block C, Triq l-Għabex, Swatar, limiti tal-Imnsida, flimkien mal-garaxx fil-livell tal-*basement*, internament markat numru ħamsa (5), formanti parti mill-istess blokk appartamenti, aċċessibbli minn rampa u *drive-in* komuni li jagħtu fuq Triq il-Wied, is-Swatar, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom. Dawn l-appartament u l-garaxx kellhom jinbiegħu bil-prezz pattwit bejn il-partijiet ta' ħamsa u tmenin elf Euro (€85,000), u mal-iffirmar tal-konvenju, l-atturi *qua* xerrejja prospettivi ħallsu is-somma ta' tmint elf u ħames mitt Euro (€8,500) bħala depożitu akkont tal-prezz finali tal-proprjetà li kellha tiġi akkwistata minnhom. F'dan l-istess konvenju ġie rilevat li s-soċjetà konvenuta kienet għadha m'akkwistatx l-art li fuqha kellu jsir l-iżvilupp, u l-permessi relattivi tal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward ta' dan l-iżvilupp kienu għadhom ma ġewx approvati.² Il-partijiet qablu wkoll li t-terminu ta' validità ta' dan il-konvenju kellu jkun sat-30 ta' Settembru, 2016.

¹ A fol. 5 tal-proċess.

² "The apartment and the garage above-mentioned are being sold for the agreed global price of eighty-five thousand Euro (€85,000). The purchasers are presently paying the sum of eight thousand five hundred euro (€8,500) as a deposit on account of the agreed price, which amount is being deposited with Notary John Spiteri and which the purchasers authorise the Notary to pay the said deposit to vendor company when it provides the Notary with a copy of the deed of purchase of the land on which this development is to be built and also on condition that the building permits have been approved and issued according to the plans hereto attached."

L-atturi pprezentaw ukoll kopja tan-notifika tal-konvenju li saret lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni³, u kopja tal-irċevuta tat-taxxa provvizorja li tħallset minnhom.⁴ L-atturi pprezentaw ukoll kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta minnhom lis-soċjetà konvenuta fit-23 ta' Settembru, 2016, *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tagħha interpellaw lis-soċjetà konvenuta sabiex sa mhux aktar tard mid-data tat-30 ta' Settembru, 2016, issir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv skont il-kundizzjonijiet u pattijiet stipulati fl-imsemmi konvenju.

Is-soċjetà konvenuta min-naħa tagħha pprezentat kopja tal-permess relattivi maħruġ mill-Awtorità għall-Ippjanar fis-17 ta' Novembru, 2015, għall-bini ta' 95 garaxx, numru ta' uffiċċji, 7 *maisonettes*, 25 appartament u 4 *penthouses* fuq is-sit fi Triq l-Għabex, f'Birkirkara, Malta.

Permezz ta' nota pprezentata fit-28 ta' Ġunju, 2017, is-soċjetà konvenuta pprezentat dikjarazzjoni rilaxxata mill-**Perit Anthony Mangion**⁵ fis-26 ta' Ġunju, 2017, fejn dan ikkonferma li l-appartament indikat bin-numru tmienja (8), Block C, 'Orange Grove', Triq l-Għabex, is-Swatar, kien inbena u tlesta fi stat *shell* skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru ta' referenza PA/1381/2015.

Permezz ta' rikors ipprezentat fit-13 ta' Frar, 2018, is-soċjetà konvenuta ddikjarat li sussegwentement għad-dikjarazzjoni li saret mill-Perit Anthony Mangion, li l-post kien tlesta fi stat *shell*, skont kif miftiehem fil-konvenju bejn il-partijiet, is-soċjetà konvenuta sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn ma setgħetx tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment relattiv skont it-

³ A fol. 13 tal-proċess.

⁴ A fol. 14 tal-proċess.

⁵ A fol. 34 tal-proċess.

termini tal-konvenju maqbul bejn il-partijiet, minħabba li l-post kien tlesta minn kollox. In vista ta' dan it-tibdil fiċ-ċirkostanzi, is-soċjetà konvenuta eċċepiet ulterjorment li din il-Qorti ma tistax tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment skont it-termini tal-konvenju tat-23 ta' Marzu, 2015, għaliex l-appartament ma jistax jinbiegħ aktar fi stat *shell*, iżda issa huwa lest minn kollox. Intqal li dan kollu huwa dovut għat-tnikkir u n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-obbligi li kellhom l-atturi, u għalhekk is-soċjetà konvenuta għandha tiġi meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju. Intqal ukoll li kieku l-Qorti kellha tordna l-bejgħ tal-appartament inkwistjoni, dan ikun ta' dannu u ta' preġudizzju għas-soċjetà konvenuta, u jkun ukoll imur kontra l-ispirtu tal-konvenju ffirmit bejn il-partijiet. Is-soċjetà konvenuta għalhekk talbet awtorizzazzjoni sabiex tressaq eċċezzjoni ulterjuri f'dan is-sens. L-atturi wara li ġew debitament notifikati bir-rikors tas-soċjetà konvenuta, naqsu milli jressqu r-risposta tagħhom, u għalhekk b'digriet mogħti fil-21 ta' Marzu, 2018, is-soċjetà konvenuta giet awtorizzata tippreżenta l-eċċezzjoni ulterjuri proposta minnha.

Waqf l-udjenza tat-23 ta' April, 2018 xehed **Raymond Zammit**, rappreżentant tas-soċjetà konvenuta⁶, li kkonferma l-kontenut tal-konvenju ffirmit bejn il-partijiet fit-23 ta' Marzu, 2015. Ix-xhud ikkonferma wkoll li dan il-konvenju kellu jiskadi fit-30 ta' Settembru, 2016. Ix-xhud qal li min-naħa tas-soċjetà konvenuta ngħataw diversi appuntamenti lill-atturi sabiex jersqu għall-iffirmar tal-att finali ta' trasferiment, iżda dawn baqgħu inadempjenti, u l-atturi minflok ittrasferew lil terzi l-jeddijiet akkwistati minnhom bis-saħħa tal-konvenju. Ix-xhud qal li ma jafx jekk il-konvenju bejn il-partijiet kienx ġie estiż.

⁶ A fol. 49 tal-proċess.

Qal ukoll li ma jafx jekk fid-data meta skada t-terminu tal-validità tal-konvenju l-appartament li kellu jiġi ttrasferit lill-atturi kienx mibni jew le.

Waqt l-udjenza tat-23 ta' Mejju, 2018, xehed l-**Avukat Robert Zammit**⁷, li ikkonferma li kien hu li deher fuq il-konvenju tat-23 ta' Marzu, 2015 għan-nom tas-soċjetà konvenuta, għall-bejgħ tal-appartament numru 8, 'Orange Grove', Block C, Swatar, u dan il-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Settembru, 2016. Għad-domanda tal-avukat difensur tal-atturi jekk il-fond inkwistjoni kienx lest sad-data tat-30 ta' Settembru, 2016, ix-xhud wiegħeb li jrid jagħmel il-verifiki tiegħu. L-istess xhud kompli bid-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tal-25 ta' Ġunju, 2018⁸, fejn ikkonferma li fid-data tat-30 ta' Settembru, 2016, l-appartament li kellu jiġi ttrasferit lill-atturi kien għadu mhux mibni. Ix-xhud qal li s-soċjetà konvenuta kienet tat appuntament lill-atturi sabiex dawn jersqu għall-iffirmar ta' estensjoni għall-konvenju, iżda minflok resqu għall-iffirmar tal-estensjoni, l-atturi intavolaw il-kawża odjerna. Ix-xhud ippreżenta kopja ta' għadd ta' *emails* li ġew skambjati bejn il-partijiet, bil-ħsieb li jiġi ffirmat il-kuntratt finali ta' trasferiment⁹, iżda qal li l-atturi baqgħu jittratjenu. Ix-xhud ikkonferma li l-kuntratt ta' trasferiment ma setax jiġi ffirmat sat-30 ta' Settembru, 2016, u x-xhud żied jgħid li l-appartament kien imsaqqaf u lest fi stat *shell* qabel it-28 ta' Lulju, 2017. Ix-xhud qal li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-estensjoni għall-konvenju kellha tiġi ffirmata bejn il-partijiet fl-uffiċċju tas-soċjetà konvenuta, u wara kellha tintbagħat kopja fotostatika tal-estensjoni lin-nutar. Ix-xhud qal li l-attur kien qabel li jmur fl-uffiċċju tas-soċjetà konvenuta u jieħu kopja tal-estensjoni lin-nutar huwa stess. Ix-xhud ikkonferma li filwaqt li fit-23 ta' Marzu, 2015, il-partijiet iffirmaw konvenju

⁷ A fol. 62 tal-proċess.

⁸ A fol. 66 tal-proċess.

⁹ Esebiti a fol. 79 et seq. tal-proċess.

għat-trasferiment ta' dan l-appartament fi stat ta' ġebel u saqaf, fl-istess ġurnata gie ffirmat kuntratt ta' appalt mal-kumpannija bl-isem Pool Group Malta Limited, illum RZ Construction, sabiex isir xogħol ta' *finishing* tal-istess appartament. Ix-xhud spjega li r-raġuni għal dan kienet li l-kumpannija 2Rs Limited, li l-ishma tagħha huma miżmuma nofs b'nofs bejnu u missieru, hija involuta fix-xiri u l-iżvilupp tal-proprjetajiet, filwaqt li l-kumpannija RZ Construction hija involuta f'xogħol ta' tlestija (*finishing*) tal-proprjetà. Żied jgħid li Pool Group Malta Limited hija kumpannija li fiha huwa għandu l-magġoranza tal-ishma u missieru għandu biss sehem nominali minn din il-kumpannija. Ix-xhud qal ukoll li x-xogħol ta' tlestija tal-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri beda immedjatament hekk kif tlestiet il-kostruzzjoni tiegħu, jiġifieri f'Mejju tal-2017, u dan ix-xogħol ta' tlestija tkompla minkejja li l-atturi kienu diġà fetħu l-proċeduri odjerni fejn qegħdin jitolbu li l-appartament inkwistjoni jiġi ttrasferit lilhom fi stat *shell*. Spjega li dan sar minħabba li dan il-proġett kien wieħed kbir u għalhekk is-soċjetà konvenuta ma setgħetx tieqaf milli tkompli teżegwixxi ċertu xogħol minħabba li kienet intrabtet ma' għadd ta' kuntratturi oħrajn. Ix-xhud qal li raġuni oħra għalfejn dan ix-xogħol ta' tlestija tkompla kienet għaliex it-terz li akkwista l-jeddijiet tal-atturi ma riedx jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt jekk l-appartament ma jkunx lest minn kollox. Ix-xhud qal li dan it-terz beda jagħmel ħafna pressjoni fuq is-soċjetà konvenuta biex l-appartament inkwistjoni jitlesta minn kollox. Qal ukoll li s-soċjetà konvenuta dejjem kellha intenzjonijiet tajbin, u baqgħet disposta li tersaq għall-kuntratt ta' trasferiment mal-atturi. Żied jgħid li minkejja li hu kien jaf b'din il-kawża u b'dak li qiegħed jintalab fiha, huwa xorta waħda ħa d-deċiżjoni li jitkomplew ix-xogħlijiet ta' tlestija fl-appartament inkwistjoni għaliex hu kien gie mgħarraf biċ-ċessjoni tad-drittijiet tal-atturi favur it-terz

min-nutara li kienet għamlet din iċ-ċessjoni, kif ukoll għax it-terz li akkwista l-jeddijiet tal-atturi kien qiegħed jagħmel pressjoni biex dan l-appartament jitlesta. Ix-xhud kompli jgħid li kien hemm dewmien eċċessiv min-naħa tal-atturi biex jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, u wara li hu kompli bix-xogħol ta' tlestija fuq dawn l-appartamenti, l-avukat difensur tiegħu kien infurmah li kien ser ikun hemm problema biex jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment għaliex il-konvenju kien sar fuq fond li kellu jinbiegħ fi stat *shell*. Ix-xhud qal li min-naħa tiegħu hu qatt ma kellu obbligu jassigura li l-binja tkun koperta b'*compliance certificate*, u zied jgħid li biex jinħareġ *compliance certificate* il-binja trid tkun magħluqa bl-*aluminium*. Qal li f'dan ir-rigward l-atturi kellhom dritt jieħdu l-perit tagħhom fuq is-sit sabiex jiċċertifika l-bini.

Fl-*affidavit* tiegħu **John Grech**¹⁰ xehed li hu kien ilu jaf lill-atturi mis-sena 2016, minn meta ffirmat konvenju magħhom għall-akkwist tal-appartament bin-numru tmienja (8), Block C, Orange Grove, Triq Għabex, is-Swatar, u l-konvenju relattiv kien gie ffirmat quddiem in-Nutar Sylvianne Xerri Zahra. Zied jgħid li dan il-konvenju kien validu sal-31 ta' Jannar, 2017, u qabel gie ffirmat il-konvenju hu kien mar fuq is-sit fejn kien ser iseħħ dan l-iżvilupp. Qal li dan kien fl-10 ta' Mejju, 2016 u dakinhar huwa seta' jikkonstata li dan l-iżvilupp kien għadu lura ferm. Ix-xhud qal li f'Jannar 2017 hu kien mar fuq is-sit sabiex jara jekk is-sular fejn kellu jkun hemm l-appartament li kien ser jiġi akkwistat minnu kienx inbena, u sa dakinhar dan is-sular kien għadu ma nbeniex. Zied jgħid li kien għalhekk li hu u l-atturi ftiehm li kellhom iġeddu l-konvenju ta' bejniethom. Qal li eventwalment wara madwar ħames jew sitt xhur kien inbena s-sular fejn hemm l-appartament li kellu jiġi akkwistat minnu, u l-appartament kien lest fi stat *shell*. Ix-xhud qal li hu ħa xi ritratti tal-binja

¹⁰ A fol. 92 tal-proċess.

f'Ġunju tal-2017, u dakinhar is-sular fejn hemm l-appartament li kellu jiġi akkwistat minnu ma kienx ilu li tlesta. Ix-xhud qal li fl-10 ta' Lulju, 2017 hu kien ordna l-għamara għal dan l-appartament, minħabba li s-soċjetà konvenuta kienet obligata tgħaddi s-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dan l-appartament, u għalhekk hu ried ikun jaf fejn ser isiru l-*points* għal dawn is-servizzi. Żied jgħid li fis-27 ta' Lulju, 2017, huwa kien irċieva *email* mingħand is-soċjetà konvenuta li permezz tagħha hu kien intalab imur jagħzel il-madum li xtaq għall-appartament tiegħu, u wara li ndika liema madum xtaq, dan il-madum kien tpogġa fil-post minn ħaddiema li tqabbdu mis-soċjetà konvenuta stess. Ix-xhud qal li l-madum tpogġa fil-post lejn l-aħħar ta' Awwissu jew il-bidu ta' Settembru tal-2017. Qal li hu u l-atturi baqgħu jgeddu l-konvenju tagħhom, partikolarment wara li hu ġie mgħarraf li bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta kien hemm tilwim li wassal għal dawn il-proċeduri. Qal li f'Settembru tal-2017 huwa kien ġie mgħarraf mis-soċjetà konvenuta li ma setax jidhol aktar fl-appartament li kien ser jakkwista qabel jiġi ffirmat il-kuntratt finali ta' trasferiment. Ix-xhud qal li minkejja li hu talab lin-nutar jiffissa appuntament sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt finali ta' trasferiment, id-data proposta baqgħet ma ġietx ikkonfermata, u minkejja li ġiet proposta data oħra, is-soċjetà konvenuta reggħet irrifjutat li tersaq għall-kuntratt minħabba li kien hemm xi pendenzi li kellhom jiġu riżolti. Ix-xhud ippreżenta tliet ritratti li juru l-istat tal-binja inkwistjoni fi stadji differenti tal-kostruzzjoni, liema ritratti ttieħdu fi żminijiet differenti.¹¹

Waqf l-udjenza tad-29 ta' Ottubru, 2018 xehed **Omar Cucciardi**, uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar¹², li qal li l-applikant għall-iżvilupp kopert bir-referenza

¹¹ A fol. 94 tal-proċess.

¹² A fol. 95 tal-proċess.

PA1381/2015 kien Dr Robert Zammit, u l-iżvilupp maħsub kien jikkonsisti fi blokka appartamenti u garaxxijiet u xi ufficini. Ix-xhud qal li dan il-permess ġie assessjat bil-*policies* l-antiki tal-2007, u fiż-żona fejn sar dan l-iżvilupp kienu permessi tliet sulari, *semi basement* u *penthouse*. Ix-xhud qal li l-permess tal-iżvilupp relattiv ħareġ fis-17 ta' Novembru, 2015.¹³

Waq t-udjenja tat-28 ta' Novembru, 2018 xehed **Oliver Magro**, *Senior Officer* fil-*Legal Office* tal-Awtorità tal-Ippjanar¹⁴, li ppreżenta kopja tad-dokumentazzjoni kollha relattiva għall-permess PA 1381/2015.¹⁵ Ix-xhud ippreżenta kopja tal-*commencement notice*¹⁶, kopja tal-pjanti kif sottomessi mal-applikazzjoni għall-permess¹⁷, kopja tal-pjanti kif approvati¹⁸, u kopja tal-pjanti kif sussegwentement emendati¹⁹, u żied jgħid li l-*compliance certificate* jinħareġ mill-Building Regulations Office u mhux mill-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li hemm għadd ta' *compliance certificates* li għadhom ma nħargux, fosthom fuq l-appartament numru tmienja (8), li huwa l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri.

Waq t-udjenja tat-28 ta' Novembru, 2018 xehed il-**Perit Tancred Mifsud**²⁰, li qal li huwa kien il-perit responsabbli mill-iżvilupp regolat bil-permess PA 1381/15, u x-xogħol fuq is-sit kien inbeda f'Jannar tas-sena 2016. Ix-xhud qal li l-Perit Anthony Mangion m'għandu x'jaqsam xejn mal-uffiċċju tiegħu, għalkemm żied jgħid li kull perit jista' jmur fuq il-lant tax-xogħol u jiċcertifika dak li jara. Ix-xhud qal li l-appartament bin-numru tmienja (8) mertu ta' dawn

¹³ Kopja tal-permess kif approvat *a fol.* 100 tal-proċess.

¹⁴ *A fol.* 113 tal-proċess.

¹⁵ *A fol.* 116 *et seq.* tal-proċess.

¹⁶ *A fol.* 118 tal-proċess.

¹⁷ *A fol.* 120, 121 u 122 tal-proċess.

¹⁸ *A fol.* 123, 124 u 125 tal-proċess.

¹⁹ *A fol.* 126, 127, 128 u 129 tal-proċess.

²⁰ *A fol.* 130 tal-proċess.

il-proċeduri, kien lest fi stat ta' ġebel u saqaf qabel Mejju tal-2017, u zied jgħid li huwa jista' jikkonstata dan minħabba li l-kontijiet tal-kuntrattur għall-ħlas għax-xogħol li sar fuq dan is-sular, ġew ipprezentati f' Mejju tal-2017. Ix-xhud qal li bejn l-aħħar ta' Marzu u l-aħħar ta' April tal-2017, l-appartament inkwistjoni kien lest ġebel u saqaf. Ix-xhud ġie muri r-ritratti esebiti minn John Grech *a fol.* 94 tal-proċess, u qal li s-sit muri fir-ritratt indikat bl-ittra A mhux is-sit mertu ta' dawn il-proċeduri, iżda huwa sit ta' terzi. Ix-xhud għamel riferiment għaż-żewġ ritratti l-oħra, li t-tnejn għandhom id-data tat-23 ta' Ġunju, 2017, u qal li minn dawn ir-ritratti jidher li l-appartament inkwistjoni huwa mibni u msaqqaf, bis-sular ta' fuqu mibni wkoll.

Waqf l-udjenza tat-28 ta' Novembru, 2018 xehed l-**Avukat Robert Zammit**²¹, li għal darb'oħra kkonferma li l-konvenju li kellhom bejniethom il-partijiet skada fit-30 ta' Settembru, 2016, u fid-29 ta' Settembru, 2016 huwa kien talab għal estensjoni tal-validità tal-istess konvenju. Ix-xhud qal li l-atturi ma setgħux jaqblu ma' din l-estensjoni, u dawn kellhom bilfors jiftħu l-kawża odjerna minħabba li dawn riedu jirbħu ż-żmien, għaliex John Grech, it-terz li favur tiegħu kien hemm iċ-ċessjoni tad-drittijiet tal-atturi, qal fix-xhieda tiegħu li l-konvenju li huwa ffirmat mal-atturi kien validu sal-31 ta' Jannar, 2017. Lix-xhud ingibditlu l-attenzjoni li l-proċeduri odjerni nfetħu fl-20 ta' Ottubru, 2016, u fit-23 ta' Settembru, 2016, l-atturi kienu bagħtu l-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Ix-xhud qal li l-atturi, minflok resqu għall-iffirmar tal-estensjoni tal-konvenju, ipprezentaw l-ittra uffiċjali. Ix-xhud qal li anki wara li bdiet il-kawża odjerna, huwa kien issuggerixxa li ssir estensjoni għat-terminu ta' validità tal-konvenju.

²¹ *A fol.* 136 tal-proċess.

Waqf l-udjenja tal-14 ta' Jannar, 2019 kompli jixhed **Omar Cucciardi**²², li spjega li qabel tigi pprezentata *commencement notice* fl-Awtorità tal-Ippjanar, l-iżviluppatur ma jkunx jista' jibda x-xogħol ta' kostruzzjoni. Ix-xhud ikkonferma li skont il-*commencement notice* esebita, ix-xogħol fuq is-sit kellu jinbeda fit-18 ta' Frar, 2016, għalkemm l-ufficjali tal-Awtorità tal-Ippjanar ma jkunux jafu jekk effettivament ix-xogħol ikunx inbeda f'dik id-data jew le. Ix-xhud qal li minkejja li saret applikazzjoni sabiex isiru *minor amendments* għall-permessi kif approvati, ma kienx hemm żieda fin-numru ta' appartamenti li ġew approvati li jinbnew f'dan is-sit. Ix-xhud qal ukoll li skont il-verifiki li għamel, ma kienet saret l-ebda applikazzjoni sabiex jinħareġ *compliance certificate* fuq il-garaxx numru 5 u fuq l-appartament numru 8.

In-Nutar **Sylvianne Xerri Zahra** fl-*affidavit* tagħha²³ qalet li hija kienet ġiet inkarigata minn John Grech u minn martu Sonia Grech sabiex tigi ffirmata quddiemha ċessjoni tad-drittijiet minn Joseph u Carmen Dimech favur il-konjuġi Grech. Ix-xhud spjegat li Joseph u Carmen Dimech kienu ffirmaw konvenju mas-soċjetà 2Rs Limited sabiex jixtru u jakkwistaw appartament u garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf f'korp bini bl-isem 'Orange Grove', Triq l-Għabex, Swatar, limiti tal-Imsida, u s-soċjetà 2Rs Limited kienet ġiet infurmata b'din iċ-ċessjoni ta' drittijiet. Ix-xhud qalet ukoll li dakinhar li ġiet iffirmata din iċ-ċessjoni ta' drittijiet, kien deher ukoll rappreżentant tas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud spjegat li l-wegħda ta' assenjazzjoni ta' drittijiet kellha tibqa' valida sal-31 ta' Jannar, 2017, u sa dakinhar, l-appartament u l-garaxx inkwistjoni kellhom ikunu mibnija. Qalet li dan ma seħħx u għalhekk kellhom isiru diversi estensjonijiet tal-wegħda ta' assenjazzjoni tad-drittijiet. Ix-xhud komplet tgħid

²² A fol. 147 tal-proċess.

²³ A fol. 153 tal-proċess.

li hija ma tafx l-appartament inkwistjoni meta ssaqqaf, iżda kien f'Ġunju tas-sena 2017 li John u Sonia Grech kienu infurmawha li setgħet tibda r-riċerki għaliex il-bini tal-blokka inkwistjoni kien miexi b'ritmu tajjeb. Ix-xhud qalet li dakinhar li l-partijiet dehru quddiemha biex jiffirmaw il-wegħda ta' assenjazzjoni tad-drittijiet, hija kienet giet infurmata li n-Nutar Mario Bugeja kellu r-riċerki kollha b'rabta ma' dan l-iżvilupp, u dawn kienu qegħdin jinżammu aġġornati, u għalhekk meta joqrob iż-żmien li jsir il-kuntratt, kulma kellha tagħmel hi kien li tiġbor kopja tar-riċerki u tiċċekkjahom. Qalet li meta hi kkuntattjat l-uffiċċju tan-Nutar Mario Bugeja sabiex tiġbor kopja ta' dawn ir-riċerki, kienet giet infurmata li dawn kienu aġġornati, iżda ma kienx hemm inkluża kopja tal-Form E. Ix-xhud qalet li hija kellha titlob lil John Grech jikseb kopja tas-*site plans* tar-Registru tal-Artijiet. Ix-xhud spjegat li meta bdiet tiċċekkja r-riċerki, kienet sabet ħafna dettalji neqsin, minkejja li kienet giet aċċertata li r-riċerki li ngħatat kienu kompluti u aġġornati. Ix-xhud qalet li kien biss fl-aħħar ta' Ottubru li rnexxielha tikseb kopja kompluta tar-riċerki, u l-kopji tal-pjanti tas-sit maħruġa mir-Registru tal-Artijiet damu ma waslu għandha sal-ewwel ġimgħa ta' Diċembru. Ix-xhud qalet li min-naħa tal-bank kienet giet infurmata li l-kuntratt seta' jiġi ffirmat fit-22 ta' Diċembru, 2017, iżda meta ntbagħtet *email* lill-partijiet kollha sabiex jikkonfermaw jekk kinux ser ikunu disponibbli għall-iffirmar tal-kuntratt f'dik id-data, Dr Robert Zammit kien infurmaha li 2Rs Limited kienet involuta f'kawża u l-ewwel kellu jkun hemm ftehim qabel seta' jsir il-kuntratt finali ta' bejgħ ta' dan l-appartament. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li min-naħa tal-vendituri baqgħet qatt ma ngħatat konferma bl-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt. Ix-xhud ipprezentat kopji tal-*emails* li ġew skambjati bejnha u bejn l-uffiċċju tan-Nutar

Mario Bugeja, kif ukoll bejn l-uffiċċju tagħha u 2Rs Limited dwar il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.²⁴

L-attur **Joseph Dimech**²⁵ fl-*affidavit* tiegħu qal li fit-23 ta' Marzu, 2015, hu u l-mara tiegħu kienu ffirmaw konvenju mas-soċjetà konvenuta li permezz tiegħu huma kienu ftiehm u jixtru u jakkwistaw l-appartament bin-numru tmienja (8) 'Orange Grove', Block C, Triq l-Għabex, is-Swatar, flimkien mal-garaxx numru ħamsa (5) fil-*basement level*, bil-prezz ta' €85,000, li minnhom l-atturi ħallsu depożitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' €8,500, filwaqt li l-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas mal-att finali. Ix-xhud qal li dakinhar l-atturi kienu ffirmaw ftehim ieħor mas-soċjetà konvenuta sabiex isiru l-*finishings* tal-imsemmija proprjetajiet bil-prezz ta' €31,000, u l-kuntratt finali ta' bejgħ kellu jsir sat-30 ta' Settembru, 2016. Ix-xhud qal li f'Lulju tal-2016 kien diġà ċar li l-appartament inkwisjtoni ma kienx ser ikun lest fiż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, u għalhekk hu kien għamel kuntatt ma' Dr Robert Zammit fejn qallu li kien ikun aħjar għall-partijiet li jersqu għal ftehim dwar it-tiġdid tal-konvenju minħabba li x-xogħol fuq is-sit kien waqa' lura. Ix-xhud kompli jgħid li dakinhar Dr Zammit kien infurmah li l-konvenju kien baqalu biex jiskadi. Żied jgħid li sadanittant iż-żmien baqa' għaddej, u madwar ġimagħtejn qabel kellu jiskadi l-konvenju, kien reġa' kellem lil Dr Zammit biex ifakkru li l-partijiet kellhom jersqu għal ftehim dwar it-tiġdid tal-konvenju, u dakinhar Dr Zammit kien qallu li kien ser isiefer, u kif jirritorna lura Malta kien ser jikkuntattjah hu. L-attur qal li hu kien ikkuntattja lill-avukat tiegħu sabiex jara b'liema mod seta' jħares l-interessi tiegħu, u wara li ntbagħtet l-ittra uffiċjali lis-soċjetà konvenuta, kien kellmu Dr Zammit u qallu li b'dik l-ittra l-attur kien spara

²⁴ A fol. 156 et seq. tal-proċess.

²⁵ A fol. 173 tal-proċess.

f'saqajh, u issa żgur li l-appartament ma kienx ser jieħdu. Ix-xhud qal li hu kien kostrett jiftaħ dawn il-proċeduri minħabba li l-appartament kien tlesta fl-2017, diversi xhur wara li kellu jsir il-kuntratt ta' trasferiment, u wara li huwa kien fetaħ dawn il-proċeduri. Qal li waqt it-terminu tal-validità tal-konvenju, hu kien iffirma ftehim ma' John u Sonia Grech sabiex iċedi favur tagħhom l-jeddijiet akkwistati minnu bl-iffirmar tal-konvenju, u huwa kien informa lil Dr Zammit b'dan kollu. Qal li s-soċjetà konvenuta kienet bagħtet rappreżentant tagħha dakinhar li hu u martu ffirmaw iċ-ċessjoni tad-drittijiet tagħhom favur il-konjuġi Grech. L-attur qal li meta x-xogħol fuq il-kostruzzjoni beda miexi, l-avukat tiegħu u l-avukat tas-soċjetà konvenuta bdew j itkellmu bil-ħsieb li bejn il-partijiet jintlaħaq ftehim u jsir il-kuntratt ta' trasferiment, anki in vista tal-ftehim li l-atturi kellhom mal-konjuġi Grech, iżda qal li min-naħa tas-soċjetà konvenuta ma bediex isib il-kooperazzjoni meħtieġa. Qal li f'Diċembru tal-2017 il-partijiet kellhom appuntament mal-bank APS sabiex isir il-kuntratt ta' trasferiment, iżda r-rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta ma ridux jidhru u bdew jallegaw li kienu sofrew danni minħabba d-dewmien. Ix-xhud qal li min-naħa tal-atturi ma kien hemm l-ebda dewmien u kien fl-interess tagħhom li jsir dan il-kuntratt, u d-dewmien kien dovut għall-atteggjament ta' Ray Zammit, wieħed mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta, u tan-nutar tiegħu. L-attur qal li sa dakinhar li skada l-konvenju, l-appartament inkwistjoni kien għadu mhux mibni u għalhekk ir-rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta ma setgħu qatt jersqu għall-kuntratt ta' trasferiment. L-attur qal li minkejja li esponenti tas-soċjetà konvenuta kienu jafu b'dawn il-proċeduri, dawn xorta waħda pproċedew bil-*finishings* meħtieġa fuq l-appartament. L-attur ikkonkluda billi qal li jekk hemm xi ħadd li għandu dritt jitħallas għall-*finishings*, hu mhux ser iċaħħdu minnhom iżda din m'għandhiex tkun skuża

biex esponenti tas-soċjetà konvenuta ma jersqux għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament u l-garaxx inkwistjoni. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-ftehim ta' appalt iffirmit bejn il-partijiet fit-23 ta' Marzu, 2015²⁶, fejn il-partijiet kienu qablu li s-soċjetà Pool Group Malta Limited għandha tagħmel xogħol ta' *finishing* fuq l-appartament u l-garaxx inkwistjoni, għal liema xogħol l-atturi qablu li għandhom iħallsu l-prezz ta' €31,000.

L-Avukat Robert Zammit kompli jagħti d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tal-10 ta' April, 2019²⁷, fejn ikkonferma li hu u missieru Raymond Zammit, huma diretturi tas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud qal li din is-soċjetà rappreżentata minnu kienet għamlet ftehim mal-atturi fejn kellhom jinbiegħu appartament u garaxx f'Orange Grove, Triq l-Għabex, is-Swatar. Ix-xhud qal li l-ftehim kien li s-soċjetà konvenuta tbiegħ appartament u garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf lill-atturi u l-konvenju relattiv kien validu sat-30 ta' Settembru, 2016. Ix-xhud qal li dan il-konvenju kien ġie rreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u ma ġiex imġedded wara l-iskadenza tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq din il-blokka kien ħa ftit iżjed żmien biex jitlesta milli kien previst. Ix-xhud qal li l-atturi fetħu dawn il-proċeduri sabiex itawlu ż-żmien għaliex huma kienu diġà daħlu fi ftehim ma' terzi li permezz tiegħu wiegħdu li ser jittrasferixxu dan l-appartament fi stat *finished*. Żied jgħid li kien għalhekk li l-atturi fetħu dawn il-proċeduri, sabiex itawlu ż-żmien u b'hekk is-soċjetà konvenuta tkun laħqet lestiet l-appartament minn kollox. Ix-xhud qal li

²⁶ A fol. 176 tal-proċess. Skont it-termini tal-ftehim: "Now therefore by virtue of this agreement, spouses Dimech are granting by contract of works to the company which accepts to do finishing works to the said property according to the specifications document hereto annexed and market as Document 'X', under the following terms and conditions:- For the agreed price of thirty-one thousand euros (€31,000) which amount is inclusive of VAT and which shall be paid on the completion of the works as agreed.

The works are to be carried out according to trade and custom.

The works are to be completed within three (3) months from the signing of the final deed of sale and purchase of the said property."

²⁷ A fol. 183 tal-proċess.

minkejja li l-wegħda bejn il-partijiet kienet li s-soċjetà konvenuta kellha tbiegħ l-appartament lill-atturi fi stat ta' ġebel u saqaf, dawn kienu kkontrattaw mat-terz biex ibiegħu dan l-appartament fi stat lest. Ix-xhud qal ukoll li filwaqt li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien jiskadi fit-30 ta' Settembru, 2016, il-konvenju li l-atturi ffirmaw mat-terzi kien jiskadi f'data aktar tard minn hekk. Ix-xhud qal li min-naħa tas-soċjetà konvenuta saru diversi tentattivi sabiex il-partijiet jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment, anki wara li kienet inbdiet din il-kawża. Ix-xhud qal li fil-fehma tiegħu l-atturi ma ridux jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt minħabba li fi kliemu:

“... il-*commitments* li kellu hu ma' terzi ma kinux jaqblu mal-*commitments* li kelli jien miegħu, allura l-prodott li biegh hu lil terzi ma kinux l-istess prodott li bieghajt jien lilu.”

Ix-xhud zied jispjega li l-konvenju li l-atturi ffirmaw mat-terzi kien sugġett li jingħata self bankarju, u li l-proprjetà tinbiegħ lesta. Ix-xhud qal li f'każ li l-proprjetà inkwistjoni tinbiegħ fi stat li mhux skont dak miftiehem fil-konvenju bejn il-partijiet, tkun qiegħda tinkiser il-liġi. Zied jgħid li hemm diskrepanza fil-valur tal-proprjetà bejn proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf u proprjetà li hija lesta minn kollox. Kompla jgħid li s-soċjetà konvenuta kienet disposta li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt meta l-post kien lest fi stat ta' ġebel u saqaf, iżda kienu l-atturi li baqgħu jittrattjenu biex jersqu għall-kuntratt finali ta' trasferiment. Ix-xhud qal li fl-istess żmien bdiet issir pressjoni minn John Grech sabiex l-appartament inkwistjoni jitlesta minn kollox, u minkejja li s-soċjetà konvenuta kompliet bix-xogħlijiet sabiex tipprova żzommu lill-kulhadd kuntent, xorta waħda spiċċat involuta f'dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li l-obbligu li ssir applikazzjoni għall-*compliance certificate* hija tal-akkwrent, għaliex hekk kif jiġi miksub dan iċ-ċertifikat, trid issir applikazzjoni sabiex fil-

post jiġu installati s-servizzi tad-dawl u l-ilma. Ix-xhud qal li l-perit inkarigat mis-soċjetà konvenuta kien diġà ċertifika li l-binja hija mibnija skont il-permessi approvati, u f'madwar disgħin fil-mija (90%) tal-appartamenti l-oħra hemm in-nies jgħixu li lkoll għandhom is-servizzi tad-dawl u l-ilma installati fil-proprjetajiet tagħhom, fatturi dawn li jindikaw li kolloxx huwa mibni skont il-permessi, għaliex f'każ li tirriżulta irregolarità waħda f'binja, ħadd mill-blokka ma jingħata s-servizzi tad-dawl u l-ilma. Ix-xhud qal li hu kien l-iżviluppatur tal-blokka kollha, u ħafna mill-appartamenti nbiegħu fi stat ta' ġebel u saqaf, għalkemm kien hemm oħrajn li kienu lesti. Żied jgħid li John Grech għamillu pressjoni qawwija biex ilesti l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan Grech kien diġà beda jiżbogħ l-appartament u beda jinstalla xi affarijiet minkejja li kien hemm dawn il-proċeduri għaddejjin. Qal ukoll li fil-preżent il-post inkwistjoni jinsab imsakkar, u ċ-ċavetta tal-post tinsab miżmuma mis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud qal li minkejja li hu talab lill-atturi jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt diversi drabi meta l-post kien għadu ġebel u saqaf, dawn baqgħu ma resqux. Ix-xhud qal li minkejja dan, huwa xorta waħda baqa' għaddej bix-xogħol ta' tlestija tal-post għaliex kellu għadd ta' kuntratturi qegħdin jaħdmu li ma setgħux jitwaqqfu. Ix-xhud żied jgħid li fl-istess żmien kienet qiegħda ssir pressjoni minn John Grech biex ix-xogħlijiet fuq il-blokka jitlestew.

Waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2019 sar il-kontroezami tal-attur **Joseph Dimech**²⁸, li qal li hu fetaħ il-proċeduri odjerni għaliex meta kien ser jiskadi t-terminu ta' validità tal-konvenju, is-soċjetà konvenuta naqset milli tidher għall-kuntratt ta' trasferiment. Ix-xhud qal li t-termini tat-trasferiment tal-proprjetà inkwisjtoni lill-konjuġi Grech kienu identiċi għal dawk li kellu hu fil-

²⁸ A fol. 201 tal-proċess.

konvenju ffirmat minnu mas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud qal li hu jaf li John Grech kien qiegħed jidħol jagħmel xi xogħol fil-proprjetà inkwistjoni u kien twaqqaf milli jkompli jidħol fis-sit minn Dr Robert Zammit.

Permezz ta' nota tas-16 ta' Mejju, 2019, l-atturi pprezentaw kopja tal-konvenju bid-data tal-15 ta' Ġunju, 2016 iffirmit bejn Joseph u Carmen Dimech min-naħa l-waħda u John u Sonia Grech min-naħa l-oħra.²⁹ Minn dan id-dokument jirrizulta li l-atturi daħlu fi ftehim ma' terzi għat-trasferiment ta' din il-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf.³⁰

Waq t-udjenja tas-17 ta' Ġunju, 2019 sar il-kontroeżami tan-**Nutar Sylvienne Xerri Zahra**³¹, li qalet li l-konvenju li sar bejn l-atturi u l-konjuġi Grech kien sugġett għall-kundizzjoni li l-konjuġi Grech jiksbu self bankarju sabiex ikunu jistgħu jixtru din il-proprjetà. Ix-xhud qalet li s-self bankarju kien ser jingħata u kien ġie ffissat appuntament mal-bank li kien ser jagħti din il-faċilità ta' self sabiex il-kuntratt tal-akkwist mill-konjuġi Grech jiġi ffirmat il-bank. Ix-xhud qalet li l-konjuġi Grech kellhom jakkwistaw il-proprjetà inkwistjoni fi stat ta' ġebel u saqaf. Żiedet tgħid li s-*sanction letter* maħruġa mill-bank ma kellha l-ebda kundizzjoni marbuta magħha dwar il-kundizzjoni tal-proprjetà meta tinbiegħ. Ix-xhud qalet ukoll li meta ġie ffirmat il-konvenju quddiemha, hi ma kinitx giet infurmata bil-proċeduri odjerni, u hi saret taf bihom biss meta bdiet

²⁹ A fol. 213 tal-proċess.

³⁰ "And since Purchasers want to acquire the apartment and garage above described, parties have come to this agreement by virtue of which, Assignors, bind themselves to assign, sell and convey unto Purchasers who bind themselves to accept, purchase and acquire, Assignors' rights emanating from the Promise of Sale limitedly to the purchase and acquisition of the following properties forming part of the Site:

The Apartment in shell form, internally numbered eight (8), situated on the second floor level, in a block of Apartments to be named 'Orange Grove', Block C, in Triq l-Għabex, Swatar, limits of Msida, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances as shown on the attached plan ...

And

The Garage in shell form, situated at basement level zero (0) and internally numbered five (5) which garage forms part of a garage area built under and forming part of the block of buildings above referred to, accessible from a common ramp and drive in which abut into Triq il-Wied, Swatar, limits of Msida ..."

³¹ A fol. 223 tal-proċess.

tagħmel il-preparamenti tagħha sabiex tippubblika l-att ta' trasferiment relattiv.

Il-kontroeżami ta' **John Grech** sar waqt l-udjenza tas-17 ta' Ġunju, 2019³², fejn ikkonferma li hu kien ser jakkwista l-proprjetà mingħand is-soċjetà konvenuta, wara li kien hemm wegħda ta' ċessjoni ta' drittijiet favur tiegħu mill-konjuġi Dimech. Ix-xhud ikkonferma li hu kien mar personalment fuq is-sit u fit-23 ta' Ġunju, 2017 seta' jara li l-appartament li kien ser jakkwista kien lest ġebel u saqaf. Ix-xhud qal li minkejja li kienet għet proposta data f'Diċembru tal-2017 għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment tal-imsemmija proprjetà, il-kuntratt ma setax isir minħabba diffikultajiet biex jinkisbu xi dokumenti, fosthom *site plan*. Ix-xhud qal li *s-sanction letter* mill-bank kienet ħarġet fl-2016. Kompla jgħid li r-raġuni għalfejn il-konvenju li huwa ffirmat mal-konjuġi Dimech kellu terminu itwal mit-terminu ta' validità tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-kawża kien għax l-appartament inkwistjoni kien għadu mhux mibni meta qorob it-terminu tal-iskadenza tal-konvenju li l-konjuġi Dimech kellhom mas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud ikkonferma li hu kien beda jagħmel xi xogħol fl-appartament li kien ser jixtri, li kien jikkonsisti f'xogħol fuq il-kmamar tal-banju. Ix-xhud qal li l-kisi u t-tibjidd tal-post kienu diġà saru.

Permezz ta' nota tat-3 ta' Lulju, 2019, in-Nutar Sylvianne Xerri Zahra esebiet kopja tas-*sanction letter* li nħarġet favur il-konjuġi Grech fis-27 ta' Lulju, 2016 dwar l-akkwist minnhom tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.³³

Waqt l-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2019 sar il-kontroeżami ta' **Dr Robert Zammit**³⁴, li qal li bejn l-avukati difensuri tal-partijiet ġew skambjati għadd ta'

³² A fol. 228 tal-proċess.

³³ A fol. 237 tal-proċess.

emails, iżda qal li l-atturi ma kellhom l-ebda ħsieb li jittransiġu din il-pendenza billi jidhru fuq l-att ta' trasferiment. Ix-xhud qal li l-atturi ma setgħux jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, u l-atturi kellhom skopijiet ulterjuri għal dan. Ix-xhud ikkonferma li meta skada l-konvenju li s-soċjetà konvenuta kellha mal-atturi, l-appartament inkwistjoni kien għadu mhux fi stat li seta' jinbiegħ ġebel u saqaf għax ma kienx għadu nbena, u l-proprjetà kienet lesta f'April tal-2017. Qal li fit-30 ta' Settembru, 2016, is-soċjetà konvenuta ma setgħetx tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt. Ix-xhud qal li minkejja li skont it-termini tal-ftehim tal-appalt iffirmit bejn il-partijiet fil-kawża, is-soċjetà Pool Group Malta Limited obligat ruħha li tlesti l-appartament inkwistjoni fi żmien tliet xhur mid-data meta jiġi ffirmit il-kuntratt ta' trasferiment, ix-xogħol ta' tlestija kien qed isir fuq insistenza tat-terzi li favur tagħhom ġew assenjati d-drittijiet tal-atturi. Ix-xhud qal li hu ħass li kellu jagħmel dawn ix-xogħlijiet b'sens ta' rġulija, minkejja li ammetta li s-soċjetà konvenuta m'għandha l-ebda relazzjoni kontrattwali ma' John Grech. Ix-xhud qal li minkejja li kien hemm il-proċeduri odjerni għaddejnin, huwa kien iddeċieda li jkompli bix-xogħol tal-*finishings* fuq din il-proprjetà.

Konsiderazzjonijiet Legali

Il-Qorti kkonsidrat il-provi kollha miġjuba fil-kawża, fejn jirrizulta li fit-23 ta' Marzu, 2015 ġie ffirmit konvenju bejn il-partijiet għat-trasferiment ta' appartament, dak indikat bin-numru 8, u garaxx internament indikat bin-numru 5, fl-iżvilupp bl-isem 'Orange Grove', li s-soċjetà konvenuta kienet ser tagħmel fi Triq l-Għabex, is-Swatar. Minn qari tal-konvenju jirrizulta li kien ċar

³⁴ A fol. 251 tal-proċess.

għall-partijiet li s-sit inkwistjoni kien għadu mhux munit bil-permessi tal-ippjanar meta gie ffirmat dan il-konvenju. Minkejja dan, l-atturi qablu li jobbligaw ruħhom li ser jakkwistaw l-imsemmija appartament u garaxx, ħallsu depożitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' €8,500, u qablu li t-terminu ta' validità tal-konvenju kellu jestendi sat-30 ta' Settembru, 2016. Jirrizulta mill-provi li l-permessi relattivi nħarġu mill-Awtorità tal-Ippjanar f'Novembru tal-2015, u kif meta qorob iż-żmien tal-iskadenza tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet l-atturi bdew jikkomunikaw ma' esponenti tas-soċjetà konvenuta għaliex kien evidenti li l-iżvilupp inkwistjoni ma kienx ser ikun lest sad-data meta kellu jigi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet. Dr Robert Zammit, wieħed mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta xehed li huwa kien imsiefer fil-ġranet ta' qabel it-30 ta' Settembru, 2016, u mal-wasla tiegħu f'Malta hu kien talab lill-atturi jersqu għall-iffirmar ta' estensjoni għal dan il-konvenju. Mill-provi jirrizulta li anki jekk saret talba bħal din minn wieħed mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta, l-atturi kienu diġà ipprezentaw ittra ufficjali li permezz tagħha interpellaw lis-soċjetà konvenuta taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment sad-data tat-30 ta' Settembru, 2016. Jirrizulta wkoll li dak iż-żmien, l-atturi kienu diġà għamlu ftehim ta' ċessjoni ta' drittijiet naxxenti mill-konvenju mal-konjuġi John u Sonia Grech, li min-naħa tagħhom aċċettaw li jixtru l-appartament u l-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, u li t-terminu ta' validità ta' dan il-konvenju kien jiskadi fl-aħħar ta' Jannar 2017.

Dwar x'jikkwalifika bħala 'raġuni tajba' biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ, f'deċizjoni fl-ismijiet **Didier Sargent et vs. Michael Anthony Liley**³⁵ intqal:

³⁵ P.A., 14.12.2012.

“Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt ta’ bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għall-kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti³⁶, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari³⁷, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B’mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni tkun miftiehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li mhijiex ser isseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt³⁸. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha, u, haġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fede tagħha³⁹. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl taċ-ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju.⁴⁰

Illi biex jista’ jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żzommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun li għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt “ma jkunx jista’ iżjed isir”. Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejgiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju jkun sugġett), ma jkunx jista’ jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt.⁴¹”

L-esponenti tas-soċjetà konvenuta, il-Perit Tancred Mifsud, li kien il-perit inkarigat minn dan l-iżvilupp, u anki l-attur u t-terz li akkwista l-jeddijiet tal-attur, John Grech, lkoll qablu fix-xhieda rispettiva tagħhom li l-kostruzzjoni tal-appartament inkwistjoni kienet lesta lejn nofs is-sena 2017, u għalhekk il-kuntratt ta’ trasferiment tal-proprjetà ma setax jiġi ffirmat sad-data tat-30 ta’ Settembru, 2016. Is-soċjetà konvenuta spjegat li dan seħħ minħabba dewmien fil-ħruġ tal-permessi tal-ippjanar, fattur li wassal biex ix-xogħol fuq dan il-proġett dam ma tlesta aktar milli kien maħsub. Is-soċjetà konvenuta ssemmi wkoll raġunijiet oħra għal dan li kienu barra mill-kontroll tagħha,

³⁶ App. Inf. 23.11.2005, fil-kawża fl-ismijiet **Brinx Ltd vs Francis Said et**, u Maġ. (Għ.) 7.1.2008, fil-kawża fl-ismijiet **George Farrugia et vs Pacifika Masini et**.

³⁷ Ara per eżempju, App. Ċiv. 6.10.2000, fil-kawża fl-ismijiet **Micallef vs Axiaq et**, (Kollezz. Vol. LXXXIV.ii.514).

³⁸ P.A. 30.05.2002, fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et** (konfermata fl-appell fit-12.10.2006).

³⁹ Ara P.A. 25.03.2004 fil-kawża fl-ismijiet **David Falzon vs Mario Formosa et**.

⁴⁰ App. Ċiv. 31.05.2004 fil-kawża fl-ismijiet **Paul Scicluna vs Mons. Nikol Cauchi noe et**.

⁴¹ Ara App. Ċiv. 25.05.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Galea et vs Calleja pro et noe** (Kollezz. Vol. LXXXV.ii.324).

mingħajr ma tgħid x'kienu dawn ir-raġunijiet u wisq inqas resqet provi in sostenn ta' din il-linja ta' difiża tagħha. Il-Qorti tqis li dawn ir-raġunijiet mhumiex validi fil-liġi u huma irrilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża, stante li mhumiex raġunijiet attribwibbli b'xi mod lill-atturi. Barra minn hekk ma tressqet l-ebda prova mis-soċjetà konvenuta li kien hemm xi dewmien sproporzjonat fl-ipproċessar u fil-ħruġ tal-permess tal-bini u li tali dewmien kien attribwibbli għalkollox lill-Awtorità tal-Ippjanar u mhux għas-soċjetà konvenuta.

Jirriżulta wkoll li minkejja li l-kostruzzjoni tal-appartament kienet lesta sa nofs is-sena 2017, u minkejja li kien hemm diversi skambji ta' korrisspondenza bejn l-avukati difensuri tal-partijiet sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt finali ta' trasferiment, għal xi raġuni dan baqa' ma seħħx. Dr Robert Zammit, għan-nom tas-soċjetà konvenuta ppreżenta numru ta' *emails*⁴² minn fejn jirriżultaw diversi talbiet da parti tal-avukat difensur tas-soċjetà konvenuta lill-avukat difensur tal-atturi sabiex jiġu ffissati data u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Għal dawn it-talbiet ma kien hemm l-ebda risposta immedjata da parti tal-avukat difensur tal-atturi, għalkemm kien hemm korrisspondenza oħra min-naħa tal-atturi, fejn fost l-oħrajn intalab l-EPC *certificate* tal-binja, u għadd ta' dokumenti oħra. Jirriżulta wkoll li minkejja li ġew intavolati dawn il-proċeduri, li permezz tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu fost affarijiet oħra, li l-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment ta' din il-proprjetà skont it-termini tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, fejn is-soċjetà konvenuta obligat ruħha li tittrasferixxi l-imsemmija appartament u garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf, is-soċjetà konvenuta għamlet xogħol ta' *finishing* fuq dawn il-

⁴² A fol. 79 et seq. tal-proċess.

fondi, bir-rizultat li din il-proprjetà ma tistax tinbiegħ aktar fi stat ta' ġebel u saqaf stante li issa hija lesta. Dr Robert Zammit spjega li dan sar kemm għax is-soċjetà konvenuta kellha obbligi ma' għadd ta' kuntratturi li kienu qegħdin jagħmlu l-*finishes* fuq din il-blokka, u għalhekk kien hemm pressjoni ta' żmien, kif ukoll għaliex kien hemm pressjoni da parti tat-terz li kien iffirma konvenju mal-atturi, li ried li l-appartament inkwistjoni jkun fi stat *finished* qabel ma jakkwistah.

It-terz li favur tiegħu ġew ċeduti l-jeddijiet tal-atturi, John Grech, xehed li sa Jannar tal-2017, is-sular fejn hemm l-appartament li kien ser jiġi akkwistat minnu, kien għadu ma nbeniex. Dan ix-xhud qal ukoll li għall-ħabta ta' Lulju tal-2017, hu kien ġie avviċinat minn esponenti tas-soċjetà konvenuta sabiex imur jagħżel il-madum li huwa xtaq li jitwaħħal fil-fond li kien ser jiġi akkwistat minnu, u dan il-madum tqiegħed fl-appartament numru 8 lejn l-aħħar t'Awwissu tal-2017. Minkejja dan, ix-xhud qal li f'Settembru tal-2017 huwa ma tħalliex jaċċedi aktar għall-imsemmi fond, u kien ġie infurmat li kien hemm pendenzi bejn is-soċjetà konvenuta u l-atturi li riedu jiġu rizolti. Dan ġie kkonfermat minn Dr Robert Zammit innifsu li xehed li ċ-ċavetta għal dan l-appartament hija miżmuma mis-soċjetà konvenuta. John Grech xehed ukoll li minkejja li hu kien ingħata appuntament mill-bank li kien ser jagħtih il-facilità bankarja sabiex jiġi ffirmit il-kuntratt ta' trasferiment, is-soċjetà konvenuta naqset milli tidher fuq dan il-kuntratt.

Minkejja dankollu, kemm l-atturi kif ukoll esponenti tas-soċjetà konvenuta xehdu li huma baqgħu disposti li jaddivjenu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment ta' din il-proprjetà, għalkemm is-soċjetà konvenuta eċċepiet li f'każ li hija tiġi ordnata tittrasferixxi l-proprjetà inkwistjoni, dan ser ikun ta'

dannu għaliha minħabba li l-proprjetà inkwistjoni m'għadhiex fi stat ta' ġebel u saqaf iżda hija kompluta.

Għall-Qorti huwa ċar li minkejja li l-partijiet fil-kawża t-tnejn xehdu li huma riedu jaddivjenu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment ta' din il-proprjetà, u minkejja li l-Qorti kkonċediet ukoll għadd ta' differimenti bl-iskop li dawn jaslu u jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment, dan baqa' ma seħħx, u għalhekk kellhom jitkomplew dawn il-proċeduri. Il-Qorti semgħet ix-xhieda mogħtija mill-Avukat Robert Zammit, li insista li kienu l-atturi li naqsu milli jidhru fuq l-att ta' trasferiment ta' din il-proprjetà, u estrapola li dawn kellhom interess itawlu ż-żmien minħabba li huma kellhom ftehim ma' terzi li l-proprjetà tinbiegħ lilhom lesta minn kollox. Minkejja li din il-verżjoni tal-intenzjonijiet tal-atturi mogħtija mill-Avukat Zammit giet ripetuta f'għadd ta' seduti fejn ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Qorti, mill-provi jirriżulta li dak li ntqal mill-Avukat Zammit mhux korroborat mill-fatti. Għall-kuntrarju jirriżulta mill-kopja tal-konvenju li sar bejn il-konjuġi Dimech, l-atturi f'din il-kawża, u t-terzi li kienu ser jakkwistaw id-drittijiet mingħandhom, il-konjuġi Grech, li l-atturi f'din il-kawża kienu ser jittrasferixxu lill-konjuġi Grech dak biss li kienu ser jakkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta, jiġifieri proprjetà ġebel u saqaf, u xejn aktar. Għaldaqstant dak allegat mill-Avukat Zammit għal għadd ta' drabi f'dawn il-proċeduri, jirriżulta kontradett mill-istess dokumenti li ġew esebiti fil-kawża mil-atturi, wara li kien hemm insistenza għalihom mis-soċjetà konvenuta.

Il-Qorti tagħmel riferiment għall-eċċezzjoni ulterjuri sollevata mis-soċjetà konvenuta li eċċepiet li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet huwa null, peress li l-proprjetà inkwistjoni issa hija lesta minn kollox filwaqt li l-obbligu bejn il-

partijiet kien li t-trasferiment ikun ta' proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf. Dakinhar stess li ġie ffirmat bejn il-partijiet fil-kawża il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, kien ġie ffirmat ukoll ftehim ta' appalt bejn l-atturi u kumpannija oħra li d-direttur ewlieni tagħha huwa Dr Robert Zammit, u skont dan il-ftehim, din il-kumpannija kellha tagħmel xogħol ta' tlestija fuq il-proprjetà bil-prezz miftiehem fi żmien tliet xhur minn meta jiġi ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment ta' din il-proprjetà. Jirriżulta iżda li x-xogħol ta' *finishings* fuq din il-proprjetà tkompla mis-soċjetà konvenuta minkejja li l-kuntratt ta' trasferiment kien għadu ma sarx, u wħud mix-xogħlijiet ta' *finishing* saru kif miftiehem mat-terz John Grech, li sal-lum għad m'għandu l-ebda relazzjoni kontrattwali mas-soċjetà konvenuta. Dan l-appalt kellu jsir bil-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' wieħed u tletin elf Euro (€31,000).

Il-Qorti, wara li qieset l-assjem taċ-ċirkostanzi kollha ta' din il-kawża, tirrileva li m'hemm l-ebda raġuni għalfejn is-soċjetà konvenuta għandha tirrifjuta li tidher fuq il-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni favur l-atturi. In-negozju bejn il-partijiet kien regolat minn żewġ tipi ta' ftehim differenti, li t-tnejn ġew ikkontrattati fl-istess ġurnata, il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf, u l-kuntratt ta' appalt li permezz tiegħu kumpannija tal-istess azzjonisti li huma l-azzjonisti tas-soċjetà konvenuta, kellha tagħmel xogħol ta' *finishing* fil-proprjetà akkwistata mill-atturi fi żmien tliet xhur mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist, bil-prezz miftiehem. Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx li f'każ li hija tordna li jsir il-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni favur l-atturi, ser ikun hemm dannu għas-soċjetà konvenuta, stante li l-prezz għat-tlestija tal-proprjetà kien diġà ġie miftiehem u l-atturi fid-depożizzjoni tagħhom qalu, u dan ġie anki ripetut

fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li huma disposti jħallsu għax-xogħol ta' *finishing* li jkun sar, skont kif kien miftiehem bejn il-partijiet. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta mhijiex qiegħda tiġi milqugħa. Wara kollox kienet is-soċjetà konvenuta li għal raġunijiet tagħha ddeċidiet li tkompli bix-xogħlijiet ta' *finishes* allavolja ma kienx ġie iffirmit il-kuntratt mal-atturi għat-trasferiment tal-proprjetà fi stat *shell*. Ladarba s-soċjetà konvenuta fil-mori tal-kawża lestiet minn jeddha l-proprjetà inkwistjoni fi stat *finished*, it-trasferiment finali għandu jkun tal-proprjetà fl-istat attwali tagħha u l-valur ta' l-imsemmija proprjetà fuq l-att finali ta' bejgħ u xiri, apparti l-prezz tal-bejgħ u xiri, għandu jinkludi wkoll dak li huwa dovut skont il-kuntratt tal-appalt li jinsab esebit *a fol. 176 et seq.* tal-proċess.

Il-Qorti tirrileva wkoll li m'hemm l-ebda konflitt fit-talbiet li saru mill-atturi, għaliex it-tmien u d-disa' talba tagħhom dwar ir-rifużjoni lilhom tad-depożitu mħallas minnhom, saru biss għall-eventwalità li jiġi deċiż li l-ewwel u t-tieni talba tagħhom m'għandhomx jintlaqgħu, u għaldaqstant huwa ċar li t-talbiet tal-atturi mhumiex għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt kif ukoll għar-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnhom, iżda r-rifużjoni tad-depożitu ntalbet biss f'każ li l-Qorti tiddeċiedi li l-partijiet ma jiġux ordnati jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà.

Decide

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

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta;**
- 2. Tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tal-atturi permezz tal-konvenju tat-23 ta' Mejju, 2015, stante li ma dehritx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien maħsub għaldaqshekk fl-imsemmi konvenju mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;**
- 3. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment tal-appartament internament markat numru tmienja (8), formanti parti mill-iżvilupp magħruf bħala 'Orange Grove', Block C, Triq l-Għabex, is-Swatar, u tal-garaxx internament markat numru ħamsa (5), sottostanti l-istess żvilupp, kif deskritti aħjar fil-konvenju miftiehem bejn il-partijiet datat tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu, 2015. Dan apparti li l-atturi għandhom iħallsu lis-soċjetà konvenuta is-somma ta' wieħed u tletin elf Euro (€31,000) dovuta skont il-kuntratt tal-appalt li jinsab esebit *a fol. 176 et seq.* tal-proċess;**
- 4. Taħtar lin-Nutar Sylvienne Xerri Zahra għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ u xiri;**
- 5. Tordna li l-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ u xiri ssir mhux aktar tard mill-15 ta' April, 2020 f'hin u lok li jiġu ffissati min-Nutar Sylvienne Xerri Zahra. Taħtar lill-Avukat Benjamin Valenzia sabiex jidher fuq l-imsemmi att ta' bejgħ u xiri bħala kuratur għas-soċjetà konvenuta jekk din tkun kontumaċi u tonqos milli tidher fuq l-imsemmi kuntratt ta' bejgħ u xiri;**
- 6. Tiċhad it-talbiet l-oħra tal-atturi.**

Spejjeż tal-kawża a karigu tas-soċjetà konvenuta.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur**