PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 3

Rik. Ġur. 1162/2022 RGM

Adrian Micallef u Jessica Micallef

vs.

Charter Properties Limited (C-69311)

u

Lara Developments Limited (C-42868)

Il-Qorti:

1. Rat li **b'rikors ġuramentat tat-12 ta' Diċembru, 2022 l-atturi Adrian Micallef u Jessica Micallef (l-Atturi)** istitwew kawża kontra **l-konvenuti s-soċjetajiet Charter Properties Limited u Lara Developments Limited (il-Konvenuti)** u talbu lill-Qorti sabiex:

    1. Tisma' l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara illi s-soċjetajiet konvenuti ma onorawx kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt ta' appalt iffirmat minnhom;

3. Tordna lis-soċjetajiet konvenuti iħallsu lura s-somma globali ta' €31,432.02 rappreżentanti €20,000 li l-atturi ħallsu lis-soċjeta' konvenuta Charter Properties Limited; €5,300 li l-atturi ħallsu lis-soċjeta' konvenuta Lara Developments Limited; €800 kera tal-aħħar xahar qabel skada l-konvenju; €2,000 f'taxxa; €688.75 'unutilised sanction letter charges' u €2,643.27 fi spejjeż notarili.

4. Bl-ispejjeż tal-proċeduri ġudizzjarji.

2. L-atturi resqu dawn it-talbiet wara li ppremettew illi huma kienu ffirmaw konvenju ma' Charter Properties Limited rappreżentata minn Jeffrey Attard bħala l-venditriċi u dan fil-25 ta' Awissu, 2017 rigward ix-xiri u bejgħ ta' penthouse numru 4 u garaxx numru 3 fi blokka bl-isem Santa Marija Apartments, Triq Santa Katerina, Imqabba, fejn ġew indikati bħala fi stat ta' pre kostruzzjoni; illi mal-konvenju l-atturi ħallsu €5,000 bħala depożitu akkont, li inizjalment inżamm min-Nutar Luke Caruana u ġie rilaxxjat min-Nutar lil Charter Properties Limited meta seħħew tlett kundizzjonijiet kontemplati fil-konvenju u ċioe' il-ħruġ tas-*sanction letter* mill-bank; il-bejgħ tal-appartament imsemmi fi klawsola 17 tal-konvenju jew max-xiri tal-proprjeta mill-venditur skond klawsola 16 tal-konvenju; illi l-atturi obbligaw ruħhom li jħallsu l-ammont ta' €15,000 fi żmien sitt xhur mid-data tal-konvenju, liema ammont eventwalment tħallas ukoll; illi apparti l-konvenju l-atturi iffirmaw ukoll skrittura ta' wegħda ta' appalt fl-istess jum tal-25 ta' Awissu, 2017 mas-soċjeta konvenuta Lara Developments Limited rappreżentata wkoll minn Jeffrey Attard; illi fuq dik l-iskrittura ta' wegħda ta' appalt l-atturi ħallsu s-somma ta' €5,000; illi l-konvenju ġie mġedded kemm-il darba minħabba illi Charter Developments Ltd waqgħet lura fil-pjan ta'

kostruzzjoni; illi għalhekk l-atturi u s-soċjeta' konvenuta Charter Developments Limited ftehmu permezz ta' skrittura datata 21 ta' Novembru, 2018[1] illi b'effett mill-1 ta' Lulju, 2019 is-soċjeta' Charter Developments Ltd tħallas lill-atturi s-somma massima ta' €800 fix-xahar sabiex tagħmel tajjeb għall-kera li l-atturi kellhom jidħlu fiha minħabba d-dewmien; illi l-konvenju skada fit-30 ta' Ġunju, 2021; illi l-aħħar pagament dovut qabel skada l-konvenju, sabiex jagħmel tajjeb għall-kera ma tħallasx; illi l-atturi ġarrbu diversi spejjeż addizzjonali, kemm min-naħa tal-bank sabiex is-*sanction letter* tiġi mġedda kif ukoll dawm marbutin ma' taxxa; illi minħabba li s-soċjetajiet konvenuti ma onorawx l-obbligi tagħhom fuq il-konvenju u fuq l-iskrittura ta' appalt peress li l-proprjeta' mertu tagħhom baqgħet ma nbnitx, la huma f'posizzjoni li jersqu għall-att finali anke għaliex il-konvenju skada u wisq anqas li jwettqu x-xogħolijiet kontemplati fil-kuntratt ta' appalt; illi minkejja l-ittri uffiċjali mibgħuta mill-atturi lill-konvenuti, dawn baqgħu inadempjenti.

3. B'digriet tad-19 ta' Diċembru, 2022 l-Qorti appuntat ir-rikors ġuramentat għas-smiegħ għall-31 ta' Jannar, 2023 b'ordni biex jidhru rappreżentanti tas-soċjetajiet konvenuti u jwieġbu għat-talbiet attriċi b'avviż li fin-nuqqas il-Qorti tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet attriċi.

4. Peress li s-soċjetajiet konvenuti baqgħu ma ġewx notifikati, l-atturi ppreżentaw rikors fid-9 ta' Frar, 2023 li permezz tiegħu talbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jinnotifikaw lis-soċjetajiet konvenuti bil-mezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni, rikors akkordat b'digriet tal-14 ta' Frar, 2023.

5. Rat illi l-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni ġiet fi tmiemha bil-pubblikazzjoni ta' avviż f'ħarġa ta' gazzetta lokali tal-10 ta' Marzu, 2023.

6. Rat li fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2023 ma deher ħadd għas-soċjetajiet konvenuti.

[1] Kopja a fol. 26 tal-proċess

7. Rat il-provi dokumentarji ppreżentati mill-atturi.

8. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

9. Il-proċedura sommarja kontemplata fl-**artikolu 167 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet ta' Malta hija min-natura tagħha proċedura li essenzjalment tmur kontra l-prinċipju kardinali tad-dritt li l-ġudikant għandu qabel jiddeċiedi jisma' lin-naħat kollha fil-kawża, prinċipju magħruf bħala *Audi Alteram Partem*. F'din il-proċedura eċċezzjonali l-attur jitlob li l-Qorti tgħaddi għas-sentenza billi toqgħdi biss fuq dak li jkun ressaq bħala provi l-attur u żżomm lill-konvenut milli jressaq provi.

10. Naturalment huwa meta jidher il-konvenut u jitlob li jingħata smiegħ li l-Qorti jkun jeħtiġilha li tiddelibera u tiddeċiedi jekk tagħtix lill-konvenut il-jedd li jikkontesta l-kawża u jressaq il-provi. Jekk il-konvenut jonqos milli jidher u jonqos milli jippreżenta nota ta' kontestazzjoni kif irid Artikolu 167, il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet attriċi; sakemm naturalment ma tirriskontrax talbiet milquta bl-illeċitu jew kontra l-ordni pubbliku.

11. Għalhekk il-Qorti tqis illi ladarba ħadd ma deher għas-soċjetajiet konvenuti m'għandiex triq oħra ħlif li tipproċedi sabiex tilqa' t-talbiet attriċi ai termini tal-Artikolu 170 tal-Kap. 12.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tilqa'** talba sabiex tipproċedi bid-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. **Tilqa'** t-tielet t-talba, tiddikjara li s-soċjetajiet konvenuti ma onorawx kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt ta' appalt fuq imsemmija;

3. **Tilqa'** r-raba talba, tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti iħallsu lill-atturi s-somma ta' wieħed u tletin elf, erba' mija u tnejn u tletin ewro u żewġ ċenteżmi (€31,432.02);

4. **Tilqa'** l-ħames talba, tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-atturi l-ispejjeż ta' din il-kawża kif ukoll l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Lulju, 2021 u tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Ġunju, 2022.

Moqrija,

Robert G. Mangion
Imħallef
13 ta' Lulju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur