QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 13 t'Ottubru 2016

Kawza Numru : 15
Rikors Numru : 247/2007 JPG

NNJ Construction Ltd (C27896M)
u The Stylish Limited (C29722)

VS

Geoffrey Muscat li b'digriet tat-2 ta' Novembru 2007
gie korrett ghal Jeffrey Muscat (242479M)
u Alison Bugeja (58984M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjetajiet rikorrenti tas-6 ta' Marzu 2007 (a fol. 1 et seq) , li jaqra hekk:

1. *"Illi b'konvenju datat 7 t'Awissu 2006, il-konvenuti Geoffrey Muscat u Alison Bugeja obbligaw ruhhom flimkien u in solidum bejniethom li jixtru minghand*

l-esponenti, li obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferulhom, (i) il-maisonette bin-numru privat wiehed (1). Illi jinsab fl-elevated ground floor level, formanti parti minn kumpless ta'bini gewwa Triq is-Salezjani, Had-Dingli, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u (ii) il-garaxx bin-numru privat tlieta (3), illi jinsab fis-semi basement level, formanti parti mill-istess kumpless ta' bini, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu (Dokument A);

2. *Illi l-imsemmi konvenju kien debitament registrat mal-Kummissarju tat- Taxxi Interni, u t-taxxa relattiva thallset (Dokument B);*

3. *Illi sussegwentement, bi skrittura ohra ta' bejniethom datata tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u sebgha (2007), il-partijiet kienu geddew l-effetti tal-imsemmi konvenju ta' bejgh sat-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dokument C);*

4. *Illi din l-iskrittura wkoll kienet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (Dokument D);*

5. *Illi ghalkemm l-esponenti interpellaw lill-konvenuti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, b'ittra ufficcjali tal-hamsa (5) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dokument E) biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv dawn baqghu inadempjenti;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal –kawza, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili tal-bejgh u xiri tal-maisonette bin-numru privat wiehed (1), illi jinsab fl-elevated ground floor level, formanti parti minn kumpless ta' bini gewwa Triq is-Salezjani, Had-Dingli u tal-garaxx bin-numru privat tlieta (3), illi jinsab fis-semi

basement level, formanti parti mill-istess kumpless ta' bini, liberi u franki u bid-drittijiet u l-pertinerzi kollha tagghom kollox kif deskritt u indikat fil-konvenju imsemmi datat 7 t'Awwissu 2006;

(ii) tinommina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att ta'bejgh u xiri opportun.

(iii) tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess atti ta' bejgh

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-5 ta' Frar 2007, kontra l-konvenut li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Jeffrey Muscat u Alison Bugeja tad-9 t'Ottubru 2007 (a fol. 30 et seq) li taqra hekk:

1. *"Illi umilment jeccepixxu illi il-kuntratt ta' trasferiment finali tal-fondi dettaljati fir-rikors ma seta' qatt validament isir ghaliex il-konvenju tas-sebeha (7) ta' Awwissu, elfejn u sitta (2006), kif sussegwentement darbtejn imgedded, kien jinkludi patti illi jistipulaw ilii (i) il-maisonette de quo kienet ser tinbiegh libera u franka; (ii) il-garage de quo kien ser jinbiegh liberu u frank; (iii) bil-garanzija tal-pussess pacifiku; u (iv) bil-patt illi ir-ricerki huma in order, waqt illi ebda minn dawn l-erba' patti ma kienu soddifatti sa jum eghluq il-konvenju kif imgedded, fit-tmienja (8) ta' Frar, elfejn u sebgha (2007), dana kif ser jigi ippruvat waqt il-kawza, u ghalhekk, f'tali jum, diment illi anki tal-anqas wiehed minn tali patti ma kienx soddisfatt, il-konvenju ma baqghex fis-sehh, bil-konsegwenzi kollha illi dana l-fatt igib mieghu, ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jincahdu ghal kollox.*

2. *Illi umilment jeccepixxu wkoll ilIi it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.*

3. *Illi umilment jeccepixxu wkoll illi anzi huma ir-rikorrenti illi ghandhom jirrispondu ghad-danni ikkawzati lill-intimati minhabba l-inadempjenza tal-istess rikorrenti, u ghal dan il-ghan, qeghda tigi pprezentata l-opportuna kontrotalba ai termini tal-ligi.*

4. *Illi umilment jecepixxu wkoll illi minhabba s-suesposti ragunijiet it-talbiet tar-rikorrenti ma ghandhomx jigu akkolti u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat ir-rikors guramentat ta' Jeffrey Muscat u Alison Bugeja (a fol. 33 et seq.) li jaqra hekk:

1. *Illi l-intimati rikonvenjenti Jeffrey Muscat u Alison Bugeja iffirmaw konvenju datat is-sebgha (7) ta'Awwissu.2006. mas-socjetajiet NNJ Construction Ltd u The Stylish Limited. sussegwentement imgedded permezz ta' zewg skritturi sat-tmienja (8) ta Frar tas-sena 2007, dana in rigward ghall-eventwali bejgh u trasferiment tal-maisonette bin-numru privat wiehed (1) illi jinsab fl-'elevated ground floor level' formanti parti minn kumpless ta' bini gewwa Triq is-Salezjani, Had-Dingli liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u il-garaxx bin-numru privat tlieta (3) illi jinsab fis-'semi-basement level' formanti parti mill-istess kumpless ta' bini, dana kif jidher mid-dokumenti A u Cipprezentati mir-rikorrenti rikonvenzjonati.*

2. *Illi il-konvenju, kif sussegwentement imgedded, kien sar soggett ghal numru ta'patti u kondizzjonijiet, illi jistipulaw illi (i) il-maisonette de quo kienet ser tinbiegh libera u franka; (ii) il-garage de quo kien ser jinbiegh liberu u frank; (iii) bil-garanzija tal-pussess pacifiku; u (iv) bil-patt illi ir-ricerki huma in order, waqt illi ebda minn dawn l-erba' patti ma kienu soddifatti sa jum*

eghluq il-konvenju kif imgedded, fit-tmienja (8) ta' Frar, elfejn u sebgha (2007), dana kif ser jigi ippruvat waqt il-kawza u ghalhekk, f'tali jum, diment illi anki tal-anqas wiehed minn tali patti ma giex soddisfatt, il-konvenju ma baqghex fis-sehh, dana ghal ragunijiet eskluzivament imputabbli lir-rikorrenti rikonvenzjonati u r-rapprezentanti taghhom, bil-konsegwenzi kollha illi dana l-fatt igib mieghu.

3. *Illi l-kuntratt relativ allura ma setghex isir minhabba ragunijiet eskluzivament attribwibbli iz-zewg kumpanniji rikorrenti u rikonvenzjonati, u ghalhekk huma ghandhom jirrispondu ghad-danni illi batew l-intimati rikonvenjenti Jeffrey Muscat u Alison Bugeja minhabba dana kollu.*

4. *Illi Muscat u Bugeja ghaddew lir-rikorrenti rikonvenzjonati is-somma hamest elef, erba'mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin (Lm 5,425.00), bhala depozitu akkont tal-prezz finali, dana fil-mori tal-konvenju.*

5. *Illi Muscat u Bugeja, kemm minhabba l-bona fidi taghhom kif ukoll minhabba l-fatt illi r-rapprezentanti tar-rikorrenti rikonvenzjonati kienu il-hin kollu jirrassikurawhom illi kollox ser jissolva, ghamlu numru ta' nefqiet relatati mal-kuntratt prospettat, inkluzi hlasijiet ta' spejjez peritali fl-ammont ta' tlieta u ghoxrin Lira Maltin (Lm 23.00), spejjez ghad-drenagg fl-ammont ta' mija u hamsa u tmenin Lira Maltin (Lm 185.00) u ghas-sollijiet fil-fondi de quo illi jammontaw ghas-somma ta' tmienja u hamsin Lira Maltin (Lm 58.00).*

6. *IIli l-intimati rikonvenjenti ser ikollhom ukoll ihallsu il-kont tan-Nutara, liema kont jammonta ghas-somma ta'sitt mija u erbgha u disghin Lira Maltin u sebgha u sebghin centezmu (Lm 694.77) waqt illi l-ebda minn dana l-ammont ma kien ikun dovut kieku ir-rapprezentanti tar-rikorrenti rikonvenzjonata ma dahlux f'konvenju f'kundizzjonijiet illi kienu jafu illi ma jistghux jezawdixxu.*

7. *Illi Muscat u Bugeja ghamlu dawn il-versamenti u inkarigaw lin-Nutara bl-intendiment illi sejjer isir il-kuntratt finali u la dana ma sarx b'tort eskluziv tal-kumpanniji rikonvenzjonati, dawn ghandhom jirrifondu id-depozitu imhallas kif ukoll ihallsu ammont lill-intimati rikonvenjenti ekwivalenti ghas-*

somom imhallsa u illi ser jithallsu minnhom lil terzi, flimkien mal-imghax mid-data ta' kull versament.

8. *Illi l-intimati ghaddew is-somm a ta' erba' mija u tnejn u hamsin Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm 452.50) hll-Kummissarju tat-Taxxi Interni bhala pagament akkont tal-boll itli kien jithallas kieku il-kuntratt effetivament sar, u, minhabba l-fatt illi ir-rifusjoni tal-ammont imhallas lura lill-intimati jsir biss meta id-Dipartiment ikun zgur illi il-kuntratt kontemplat fil-konvenju mhux ser isir, allura dan l-ammont jinsab maqbud ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u ghalhekk jisthoqq illi ir-rikorrenti rikonvenzjonati jinzammu ukoll unikament responsabbli ghall-imghaxijiet illi l-intimati qeghdin jitilfu minhabba illi tali somma tinsab maqbuda ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, mid-data tal-versament sad-data tas-sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.*

9. *IIli ir-rikorrenti rikonvenzjonati, minkejja illi gew informati bic-car dwar il-fatt illi l-konvenju kien waqa' minhabba ragunijiet imputabbti lilhom stess, la ma hallsu lura id-depositu u lanqas ma resqu ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' dak kollu illi huwa dovut minhabba in-nuqqas ta' adempjenza min-naha taghhom.*

Illi jghidu ghalhekk il-kumpanniji rikorrenti rikonvenzjonati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti: -

1. *tiddikjara illi it-trasferimenti dettaljati fil-konvenju tas-sebgha (7) ta' Awwissu, elfejn u sitta (2006), kif sussegwentement darbtejn imgedded sat-8 ta' Frar, 2007, ma jistghux isiru, dana minhabba illi hemm wiehed jew iktar mill-patti kontenuti fl-istess konvenju illi ma kienux soddisfatti sat-8 ta' Frar, 2007, u illi il-konvenju tas-sebgha (7) ta' Awwissu, elfejn u sitta (2006), kif sussegwentement darbtejn imgedded, ma ghadux fis-sehh, u tiddikjara illi l-intimati kellhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali;*

2. *tiddikjara illi ir-rikorrenti rikonvenzjonati socjetajiet NNJ Construction Ltd u The Stylish Limited solidalment bejniethom huma unikament responsabbli ghal tali nuqqas ta' adempjenza;*

3. *tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati socjetajiet NNJ Construction Ltd u The Stylish Limited solidalment bejniethom sabiex iroddu lura lill-intimati rikonvenjenti is-somma ta' hamest elef, erba' mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin (Lm 5,425.00). flus illi kienn gew imhallsa akkont tal-prezz tal-bejgh, bl-inighax mid-data tal-versament effettwat mill-intimati rikonvenjenti;*

4. *tiddikjara illi l-intimati rikonvenjenti sofrew danni minhabba dana l-agir, (i) fl-ammont ta' disa' mija u sittin Lira Maltin u sebgha u sebghin centezmu (Lm960.77) inkluzi spejjez ta' drenagg, sollijiet, u perit, kif ukoll (ii) it-telf ta' interessi fuq is-somma ta' erba' mija u tnejn u hamsin Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm 452.50) illi bhalissa ghadhom f'idejn il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, mid-data tal-versament sad-data tas-sentenza;*

5. *tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati socjetajiet NNJ Construction Ltd u The Stylish Limited solidalment bejniethom sabiex ihallsu lill-intimati rikonvenjenti, dik is-somma dovuta skond ir-raba' talba mill-intimati rikonvenjenti, bl-imghaxijiet mid-data ta' kull versament effettwat mill-intimati rikonvenjenti, eskluzi l-imghaxijiet fil-kaz tal-ammonti dovuti lin-Nutara;*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati illi huma ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva specifika ghal kull azzjoni ta' danni ulterjuri illi tista' tkun spettanti lil-intimati rikonvenjenti mir-rikorrenti rikonvenzjonati."

Rat ir-risposta tas-socjetajiet NNJ Construction Ltd (C27896) u The Stylish Limited (C29722) tad-29 t'Ottubru 2007 (a fol. 43) li taqra hekk:

1. *"Illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fil-ligi billi l-konvenju li bih il-konvenuti intrabtu u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw il-maisonette numru 1, u l-garaxx numru 3, fil-kumpless ta'*

bini fi Triq is-Salezjani, Had-Dingli, huwa validu u vinkolanti u l-istess konvenuti huma obbligati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

2. *Illi mhuwiex minnu li l-esponenti naqsu li jonorax xi wiehed jew aktar mill-pattijiet kontenuti fil-konvenju msemmi. u l-konvenuti m'ghandhomx raguni valida fil-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali.*

3. *Illi l-esponenti ma kkagonaw ebda danni lill-konvenuti, u responsabbli ghal xi danni fil-konfront taghhom minhabba xi obbligazzjonijiet assunti minnhom.*

4. *Illi d-depozitu mhallas fuq il-konvenju mhux dovut lura minhabba konvenuti qed jintalbu jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist jhallsu l-kumplament tal-prezz tal-bejgh.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ispejjez maghmula mill-konvenuti saru minnhom esklussivament fl-interess taghhom u b'riskju ghalihom qabel ma huma stess kienu sodisfatti, jew riedu, jipprocedu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetajiet NNJ Construction Ltd (C27896) u The Stylish Limited (C29722) tad-29 t'Ottubru 2007 (a fol. 44 et seq)

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-12 ta' Marzu 2008 (a fol. 80) fejn innominat lil Dr. Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Novembru 2015 (a fol. 352) fejn irrevokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju Dr. Yvette Cassar;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikonvenzjonanti Jeffrey Muscat u Alison Bugeja tat-13 ta' Jannar 2016 (a fol. 355 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Jeffrey Muscat xehed permezz ta' affidavit a fol 48 – 58 illi hu u Alison Bugeja kienu kelmu lil Natalino Pace tas-socjeta NNJ Construction Limited fuq il-post in kwistjoni, u Pace kien qalilhom meta mistoqsi illi ma kienx hemmm cens fuq il-post, u ma kien hemm diffikultajiet ohra. Pace qalilhom ukoll li qabilhom kien hemm xi hadd iehor interessat fil-post iza ma waslux ghax il-bank ma sellifhomx flus. Pace kien anke qalilhom li jekk iridu jiffrankaw hafna flus minhabba r-ricerki, setgha johodhom ghand in-nutar tieghu, izda huma preferu jqabbdu n-nutara taghhom. Ghalhekk huma kienu ressqu ghal konvenju, li kien gie iffirmat fis-7 ta' Awissu 2006, u li kien jistipola li l-fond u l-garage kienu ser jinbieghu liberi u franki, bil-garanzija tal-pacifiku pussess u bil-patt li r-ricerki jkunu in order.

Spjega illi il-konvenju kien sar “subject to bank loan”, izda Natalino Pace, u Michael Micallef ghal The Stylish Limited kienu riedu li c-cheque tad-depozitu jigi mghoddi lilhom direttament. In-Nutara prezenti, Adriana Vella u Nicolette Vella qalulhom illi fil-kaz ic-cheque izzomuh huma sakemm tkun harget is-sanction letter u jekk ikun hemm problemi dan jinghatalhom lura. Il-vendituri ghaddew lin-Nutara Vella ir-ricerki li kienu saru minn-Nutar Pierre Falzon meta kienu akkwistaw l-art.

Sal-ewwel xahar tal-konvenju hu u Bugeja kienu bdew jaghmlu arrangamenti ghal bank biex tohrog is-sanction letter, izda din is-sanction letter damet ma harget. Ghalhekk kienu ghamlu appuntament sabiex ikellmu lil ufficjal tal-Bank u saqsewh jekk kienx hemm xi problemi minn naha taghhom, izda dan wiegibhom li ma kienx il-kaz, u eventwalment harget is-sanction letter. Xi gurnata wara illi kien ha s-sanction letter lin-Nutara, Pace kien mar jigbor il-flus tad-depozitu.

Irrizulta pero illi waqt li kienu qed jezaminaw ir-ricerki, in-Nutara Vella skoprew numru ta' inezattezzi u problemi ohra. Skoprew ukoll illi kien hemm cens li kien

inghata f'data iktar tard mill-mewt ta' Pietro Borg. Problema ohra kienet **illi il-mara ta' Pietro Borg, Clara Ebejer ma kienet tisemma imkien** u **illi kien inbiegh s-sehem ta' zewg minuri minghajr awtorizzazzjoni tal-Qorti.** In-Nutara Nicolette Vella ma kienetx sodisfatta bit-titolu, u kienet ghamlet lista ta' problemi li kien hemm u tatha lill-vendituri, anke xi punti bil-miktub lin-Nutar Falzon li xorta wahda ma tax risposta sodisfacjenti. Pace minn naha tieghu kien qed jghid lin-Nutar li kien qed timlilhom rashom b'hafna problemi li ma kienux hemm, li ma kellhiex esperjenza u li ma kienetx taf minn fejn ghandha tghaddi.

Minhabba dawn il-problemi il-konvenju kien iggedded l-ewwel mis-7 ta' Novembru 2006 sad-9 ta' Jannar 2007 u imbaghad sat-8 ta' Frar 2007 bit-tama li jittrangaw l-affarijiet. F’dan iz-zmien, Pace kien qalilhom li l-penthouse fl-istess blokk kienet ser tinbiegh ghaliex in-Nutar taghhom kien lesta r-ricerki u kull ma kien ghad baqa' kienet karta mill-Qorti, izda meta qal b'dan lin-Nutar Vella hija qaltlu li kienet saret taf li l-bank ma kienx ser johrog self ghax-xiri tal-penthouse. Il-vendituri bdew jinsistu wkoll li jiehduhom ghand nutar iehor peress illi n-Nutara Vella ma riedux jippubilkaw il-kuntratt ta' bejgh, izda huma irrifjutaw li jmorru ghand nutar iehor. Fit-2 ta' Frar 2007, in-Nutar Falzon kien baghat fax lin-Nutara Vella biex jghidilhom li ma kellux iktar ricerki x'jghaddilhom.

Ftit qabel l-ahhar appuntament, kien cempillu Pace u nsista li jiltaqghu wahedhom ghaliex certu diskors ma jinghadx quddiem in-nutar, pero huwa rrifjuata u Pace beda jghidlu li kien nefaq flusu sewwa u li kienet in-nutar tieghu li ma kienetx kapaci u ma kienetx qed issib ir-ricerki. Xi jumejn qabel ghalaq il-konvenju imbaghad kienu iltaqa kollha ghand in-Nutar u n-Nutar qalet illi l-kuntratt ta' bejgh ma setghax issir peress li kien hemm wisq problemi, filwaqt li Pace kompla jinsisti li l-problema kienet li n-Nutara ma kienetx kapaci. Pace qalilhom li kienu ser jircievu ittra registrata mill-Qorti u beda jheddudhom li kien ser idumu l-Qorti snin u li kien ser johdilhom l-imghaxijiet.

Kompla illi wara li kien skada l-konvenju, hu u Mifsud kienu marru jkellmu lil Nutar iehor li kien haddem fuq l-istess blokka, in-Nutar Joseph Vassallo Agius, u dan kien tahom parir biex ma jixtrux ghaliex kien sab l-istess diffikultajiet fir-ricerki.

Zied illi matul il-konvenju hu u Bugeja kienu diga ghamlu xi spejjez fil-post, inkluz ghas-sollijiet, spejjez tad-drenagg u spejjez tal-perit, u l-ispejjez tan-Nutar. Barra minn hekk, il-vendituri kienu wkoll obbligaw ruhhom li jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez zejda li kienu ser jigu inkorsi biex isiru ricerki ulterjuri. Barra minn hekk tilfu wkoll l-interessi fuq is-somma ta' Lm452.50 li kienu hallsu akkont tal-boll u kienet ukoll ghad trid tigi ritornata lilhom is-somma ta' Lm5,425 li kienu hallsu bhala depozitu.

In kontro-ezami a fol 340 – 349 xehed illi meta kien sar il-konvenju, ic-cavetta kienet gie moghtija lilu, u mhux talabha. Qal li din ic-cavetta kienu uzawha biex taw access lill-perit li mar jispezjona l-fond minhabba s-“sanction letter” u ukoll biex jaghmlu xi xogholijiet. Qal li kien ghamlu s-sollijiet tat-twieqi minhabba li Pace qalilhom li ried iwahha l-aluminium minghajr ma jaghmel sollijiet, izda sollijiet kien ghamluhom minn jeddhom, ordnawhom huma u hallsuhom huma. Fir-rigward tal-katusa xehed illi dawn kellhom isiru ta' malajr biex jevita li ssir xi hsara peress li riedu jixtru l-post ta' malajr. Mistoqsi ghaliex ghamel dawn ix-xogholijiet meta kien ghadu bil-konvenju, wiegeb illi hu kien ghamilhom in buona fede ghaliex verament ried jixtri l-post, u Pace kien dejjem isserahhlu mohhu li ma kien hemm xejn hazin fir-ricerki. Qal illi wara li n-nutar informatu li kien hemm xi problemi hu ma baqax jaghmel iktar xogholijiet. Mistoqsi jekk hu hax il-parir tan-Nutara Vella biss wiegeb illi hu kien anke ha parir minghand n-Nutar Vassallo Agius. **Mistoqsi jekk hax lura il-hlas tal-boll wiegeb fl-affermattiv, u mistqosi jekk inghatax lura d-depozitu wiegeb fl-affermattiv.**

Alison Bugeja xehdet permezz ta' affidavit a fol 59 – 60 illi hija qrat l-affidavit ta' Jeffrey Muscat, u taqbel u tikkonferma il-kontenut tieghu ghal dak kollu li ghalih kienet prezenti hi. Ziedet illi peress li il-vendituri qalulhom li ma kienx problemi, huma kienu talbu lill-vendituri biex jilhqu jaghmlu s-sollijiet qablu jitwahhlu t-twieqi peress li l-vendituri qalulhom li ma kienux ser jaghmluhom. Ghal istess raguni, u cioe peress li l-vendituri accertawhom li ma kienx hemm problemi, ghamlu wkoll xi xoghlijiet fuq id-drenagg, wkoll ghaliex Pace kien qalilhom li qed jistenna lilhom biex iqabbdu mal-main.

Qalet illi l-vendituri bdew jeddu lin-nutara u jghidulha li ghada zghira, m'hijiex tal-esperjenza, li inkapaci f'xogholha u li qatghet qalba, u pruvaw jikkonvincuhom biex

imorru ghand in-nutar Pierre Falzon, izda huma irrifjutaw u fuq parir tan-Nutar Vella irrifjutaw li jsir il-kuntratt finali ta' bejgh. Hija tat ukoll elenku tal-ispejjez li kien lahqu ghamlu, u cioe:

1. Lm5,425 il-prezz tad-depozitu li hallsu;
2. Lm23 spejjez tal-perit;
3. Lm185 spejjez tad-drenagg;
4. Lm58 prezz tas-sollijiet;
5. Lm694.77 il-kont tan-nutara;
6. L-interessi fuq is-somma ta' Lm452.50 li hallsu lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, minn jum il-hlas il-quddiem.

Saviour Muscat xehed permezz ta' affidavit a fol 61 – 64 illi huwa jigi missier Jeffrey Muscat u kien prezenti ghal konvenju li sar fis-7 ta' Awissu 2006 bejn il-partijiet f'din il-kawza. Dakinhar Natalino Pace kien qal lin-Nutara Nicolette Vella u Adriana Vella li kien lest jghaddilhom ir-ricerki li ghamel in-nutar taghhom biex ir-ricerki jithaffu peress illi kien hemm volum kbir. Il-konvenju kien sar “subject to bank loan”, u Pace kien ta' spiss icempel lil Jeffrey biex jara jekk hargitx is-“sanction letter”, u meta eventwalment harget, in-nutara kienet ghaddiet id-depozitu lil Micallef u Pace.

Spjega illi meta kien wasal biex jaghlaq il-konvenju, ibnu kien ircieva telefonata minghand in-Nutar li kienet spjegatlu li kien hemm problemi bir-ricerki. Qabel ghalaq il-konvenju in-Nutara kienet organizzat laqgha fejn kienet staqsiet lil Micallef u lil Pace **jekk in-nutar taghhom kellux iktar ricerki peress li kien hemm xi ricerki nieqsin u dati li ma jaqblux**. Il-konvenju kien gie mgedded ghal xahrejn u l-vendituri weghdu li ser jipprokuraw dawn ir-ricerki f'qasir zmien. Meta kien rega wasal biex jaghlaq il-konvenju kienu regghu iltaqghu ghand in-nutara li qalet li hija ma setghatx tippublika il-kuntratt finali ta' bejgh meta kien hemm daqstant problemi bir-ricerki. Qal illi Pace qam jghajjat u jghajjar lin-Nutara li ma tafx taghmel xogholha u li m'hijiex tal-esperjenza u li ried jiehu lix-xerreja ghand in-nutar tieghu.

Qal li peress li Micallef u Pace baqghu jinsistu li kien hemm kollox sew, ibnu u l-gharusa tieghu kienu accettaw li jgeddu l-konvenju b'xahar iehor, ghaliex ma xtaqux jitlfu l-post minhabba li kienu diga ghamlu xi xogholijiet fih. Qal li huwa kien

prezenti flimkien ma' John Bugeja meta kienu saru x-xogholijiet fid-drenagg u meta saru s-sollijiet tat-twieqi. Rigward is-sollijiet qal li Pace kien ordnalhom biex jahsbu ghalihom malajr ghaliex kien ser iwahhal l-aluminium.

Fil-bidu ta' Frar 2007 kienet saret l-ahhar laqgha bejn il-prezenti man-Nutara Vella fejn in-Nutara qalet bic-car li l-kuntratt ma setghax isir. Pace dar fuq Jeffrey u qalu li ghandu jircievi ittra. Meta wasslet il-gurnata meta suppost kellu jsir il-kuntratt, Pace u Micallef kienu cemplu lin-Nutara biex flimkien mal-klijenti taghha jmorru ghand in-nutar Pierre Falzon biex isir il-kuntratt, pero kemm in-nutara kif ukoll Jeffrey irrifjutaw.

John Bugeja xehed permezz ta' affidavit a fol 65 – 67 illi huwa jigi missier Alison Bugeja u kien attenda appuntament flimkien ma' bintu u Jeffrey Muscat ma Natalino Pace, fejn kien gie diskuss il-prezz tal-appartament in kwistjoni. Zied illi Pace kien ghamel enfazi li ghal konvenju jintuza n-nutar tieghu ghaliex qal li kien hemm hafna ricerki xi jsiru li jiehdu fit-tul u jinvolu hafna spejjez. Pero baqaw li n-nutar jintaghzel mill-kompraturi u ghalhekk kien sar appuntament biex jigi ffirmat il-konvenju fis-7 ta' Awissu 2006 man-Nutara Nicolette u Adriana Vella, fejn in-nutara kien talbu lill-intimati sabiex jghaddulhom ir-ricerki li kellhom. Dakinhar stess il-vendituri talbu li d-depozitu jinghata lilhom direttament izda n-nutara ma accettatx u gie miftiehem li sakemm tohrog is-sanction letter ic-cheque izzommu hi. Spjega li matul it-tlett xhur tal-konvenju in-nutara qalulhom li kien hemm hafna problemi bir-ricerki, u ghalhekk kienet informat lis-sidien u kien iltaqghu sabiex in-nutara tkun tista' tispjega x'kien l-problemi. Peress li l-konvenju kien wasal biex jaghlaq sar ftehim biex jiggedded u Pace qal lin-Nutara li jekk kien hemm xi ricerki nieqsin taghmilhom u jhallas ghalihom hu.

Kompla li matul l-ewwel konvenju kienu ghamlu xi xogholijiet fuq il-post, ossai xogholijiet fuq id-drenagg u s-sollijiet tat-twieqi u dan ghaliex Pace baqa' dejjem jaccertahom li m'hemmx problemi u kien qieghed dejjem ihaffifhom biex jaghmlu x-xogholijiet.

In-nutara reghat sejhet laqgha ohra fejn avzat lill-vendituri li kien ghad hemm problemi bir-ricerki. Qal li hu kien wasal tard dakinhar, u x'hin dahal kien sab

sitwazzjoni tahraq fejn Pace kien qieghed jghajjar lin-nutara li m'ghandhomx esperjenza u ma jafux minfejn ghandhom jghaddu. Il-vendituri bdew jinsistu li jiehdu lil kompraturi ghand in-nutar Pierre Falzon izda hu oggezzjona, u l-konvenju rega ggedded.

Kompla li matul dan it-tielet perjodu in-nutara kienet avzathom li l-kuntratt ma setghax jigi ppublikat minhabba l-problemi li kien hemm u avzat lil kullhadd li ser twaqqaf kollox.Hu kellem lil Anton Micallef, li jigi hu Michael Micallef, biex ikunu jistghu jiltaqaw u jiehdu d-depozitu lura izda dan qallu li kien hemm bzonn jistennew Michael jigi lura Malta ghax kien jinsab imsiefer. Irrizulta li waqt li Micallef kien imsiefer, Pace kien lahaq intavola proceduri l-Qorti.

In-Nutar Dottor Nicolette Vella u n-Nutar Dottor Adriana Vella xehdu permezz ta' affidavit a fol 68- 71 illi fis-7 ta' Awssu 2006 kienu marru fl-ufficju taghhom Jeffrey Muscat u Alison Bugeja sabiex jakkwistaw proprjeta minghand NNJ Construction Limited u The Stylish Limited, liema konvenju kien soggett illi l-kompraturi jottjenu self ta' mhux anqas minn Lm44,000 mill-bank, u mal-hrug tas-“sanction letter” mil-bank il-vendituri gabru cheque ta' Lm5,425 bhala depoztiu dovut skont il-konvenju. Fuq il-konvenju il-vendituri idikkjaraw illi l-provenjenza kienet koperta minn ricerka estenziva maghmula minn-Nutar Pierre Falzon, pero l-konvenju xorta sar bil-patt illi r-ricerki jkunu in ordni.

Spjegaw illi huma sabu diversi problemi u ghalhekk hassew li l-kuntratt ma setghax isir minhabba li kien hemm problemi fir-titolu. Barra minn hekk, wara li l-vendituri kienu qalulhom li kien hemm nutar iehor li kien qieghed jahdem fuq proprjeta ohra fil-blokka u li kien hemm il-bank APS involut f'dan il-bejgh, **huma kellmu lill-Avukat Anthony Galea li qalilhom li hu kien ta parir biex is-self ma jsirx minhabba problemi fit-titolu.** Ziedu li tkellmu wkoll **mal-Avukat Nerissa Gatt minn Bank of Valletta** li qaltilhom li fil-file tal-bank hemm diversi dikjarazzjonijiet minn Nutar Pierre Flazon li ma setghatx turihomlom minhabba konfidenzjalita**. Il-kompraturi hadu anke parir minghand l-avukat taghhom li kien qalilhom biex ma jixtrux il-proprjeta.** Iddikjaraw ukoll li kien cemplilhom l-Avukat Pawlu Lia, li kien l-avukat tal-vendituri biex jispjegawlu l-arblu tar-razza minhabba li kien hemm komplikazzjonijiet kbar.

Ziedu li l-vendituri riedu jiehdu l-kompraturi ghand in-Nutar Falzon, ghaliex skont il-vendituri huma kien zghar u minghajr esperjenza, izda l-kompraturi ma riedux. Spjegaw li finalment huma taw parir lill-kompraturi biex ma jixtrux il-proprjeta u dan ghaliex hassew li huma l-obbligu u d-dmir taghhom li ma jipprocedux bil-publikazzjoni tal-att finali minhabba l-problemi li kien hemm fit-titolu.

Dr. Anthony Galea xehed a fol 93 – 99 illi huwa kien gie appuntant minn APS Bank Ltd sabiex jaghti parir legali dwar Penthouse No 5, fi Triq Salezjani u kien inghata kopja tar-ricerki min-Nutar Joseph Vassallo Agius. Qal illi **kien hemm certu inkongruenzi fil-provenjenza u kien hemm xi ricerki nieqsin,** fost diversi problemi ohrajn. Qal illi minhabba li ma setghux jistabilixxu l-provenjenza **ma setghux jipprocedu bil-kuntratt** u l-klijenti ghar-ragunijiet taghhom iddeciedew li ma jiehdux il-facilita.

In kontro-ezami a fol 99 – 98, mistoqsi x'jigifieri rapport preliminari huwa wiegeb li din hija procedura normali tal-bank fejn hu jigi mghoddi r-ricerki minghand in-Nutar, u f'dan il-kaz huwa nforma li kellu bzonn aktar informazzjoni biex ikun jista' jghaddi ghal rapport konklussiv li jkun fih l-opinjoni finali tieghu.

In-Nutar Joseph Vassallo Agius xehed a fol 127 illi **huwa ma kienx ippubblika l-kuntratt datat 25 ta' Gunju 2007** bejn Robert Bezzina u Sarah Philippa Mifsud bhala kompraturi u N&J Construction Limited u The Stylish Limited bhala l-vendituri. Spjega li mir-ricerki kien jidher li kien hemm hafna problemi u filfatt kien qabbdu lil **Avukat Silvio Brincat li kien qal lill-kompraturi li, li kieku kien hu, ma kienx jixtri din il-proprjeta.** Qal illi ghalkemm il-vendituri kien l-kumpanija imsemmija, kienu dehru fuq il-kuntratt ta' bejgh **f'isimhom personali flimkien ma' marthom biex jigarantixxu l-bejgh,** u kienet giet wkoll **iffirmata ezenzjoni favur l-ufficju notarili tieghu**. Qal illi minn naha tal-APS Bank ma kienetx harget is-sanction letter, ghalkemm ir-ricerki jarahom wara. Kompla illi il-loan kien ittiehded minghand il-Bank of Valletta ghaliex b'xi mod ikkonvicew lil avukat biex imexxu.

In kontro-ezami a fol 128 mistoqsi biex jispjega x'ried jghid meta qal li kkonvincew lil avukati biex imexxu qal li dan issoponieh u li hu ma kienx ra l-istess ricerki li ra l-

avukat tal-Bank of Valletta. Qal illi huwa r-ricerki ma rahomx u ghalhekk ma hax decizjoni fuqhom.

Il-Prokuratur Legali Francesca Scerri in rapprezentanza tal-Bank of Valletta xehdet a fol 129 illi c-cekk bin-numru 1363 kien inhareg minn John Bugeja u dan kien issarraf mill-HSBC Bank.

Audrey Ghigo ghan-nom tal-HSBC Bank xehdet a fol 129 illi hija ghandha kopja tac-cekk in kwistjoni u jidher skont ir-rendikonti bankarji ta' Muscat illi dan l-ammont hareg fit-22 ta' Settembru 2006 u gie msarraf mill-Bank of Valletta. Ziedet li dan ic-cekk kien pagabbli lil N&J Construction.

Dr. Silvio Brincat xehed a fol 193A – 193C illi huwa kien gie mghoddi il-kuntratt ippublikat minn Nutar Mark Zammit biex jirrevedi l-provenjenza tat-titolu. Spjega illi r-ricerki ma kienx ghamilhom hu izda kien ghaddiehomlu n-Nutar Vassallo Agius. **Qal illi dawn ir-ricerki assolutament ma kienux "in order" u ma setgha qatt jiccertifika t-titolu tal-proprjeta u kien avza lin-Nutar Vassallo Agius b'dan.** Kompla li kien saret laqgha bejn il-kompraturi u l-vendituri fejn gie suggerrit illi l-kompraturi jixtru l-post xorta imma bi prezz ridott. Qal illi l-vendituri baqghu jinsistu illi t-tiolu kien tajjeb, izda kien ovvju mir-ricerki li dan ma kienx minnu. Qal ukoll illi l-vendituri kienu qalulu biex ikellem lin-Nutar Pierre Falzon peress li kien ghamel ir-ricerki izda hu ma kienx ser joqghod fuq il-kelma ta' haddiehor.

Ivan Portelli in rapprezentanza tal-Inland Revenue Department xehed a fol 198 illi jista' jikkonferma illi kien sar pagament minghand Jeffrey Muscat **fis-somma ta' Lm425.50 fis-17 ta' Awissu 2006, u kien hargu refund ta' €1054.04.** Qal li ghalkemm ma jafx id-data ezatt ta' meta hareg ic-cheque tar-refund jista' jghid illi l-approvazzjoni biex johrog dan ic-cheque kienet harget fis-7 ta' Dicembru 2009 u generalment cheque johrog xi gimgha wara li jkun hemm awtorizzazzjoni.

L-Avukat Nicolette Vella xehdet a fol 204 – 206 illi Jeffrey Muscat u Alison Bugeja kienu hallsu l-kont mahrug mill-ufficja taghha u inharget l-ircevuta fiskali relattiva li hija ezebita bhala Dok NS1. Qalet illi li hi u n-Nutar Adriana Vella kienu cemplu lin-Nutar Pierre Falzon kemm il-darba, li dejjem kien jghidlhom li ser jibghatilhom iktar

ricerki, u xi drabi kien jibghat xi haga u drabi ohra jibghat ricerka miktuba bl-idejn. Ziedet illi hija ddecidiet li ma toqghodx fuq din ir-ricerka, peress li ma kienetx ufficjali. Qalet illi r-ricerka ma kienetx ta' min joqoghod fuqha u ghalhekk il-kuntratt finalment ma sarx. Kompliet illi hija kienet prezentat il-file lil Avukat Dr. Anthony Galea li wkoll sab problemi fit-titolu. Qalet wkoll illi kien hemm konvenju iehor ghand in-Nutar Vassallo Agius li wkoll kellu diversi problemi bit-titolu **u l-kuntratt kien sar bl-ezenzjoni mir-ricerki.** Spjegat li hija kienet offriet lill-klijent taghha li taghmel il-kuntratt bl-ezenzjoni izda huma ma riedux.

Natalino Pace xehed a fol 224A – 224C u 226 – 227 illi huwa direttur tas-socjeta N&J Construction Limited u li wara li n-Nutara Vella taw parir lil Muscat u Bugeja biex ma jsirx il-kuntratt finali, huma bieghu penthouse u zewg apaprtamenti fl-istess blokka u dan fl-istess zmien tal-konvenju li sar ma' Muscat u Bugeja. Qal illi min xtrara kien ha loan mill-bank, u l-bank li hareg il-loan kien il-Bank of Valletta. Qal illi kienu saru xi tnejn jew tliet laqghat man-nutar Vella li kienet qalet li ma kienetx sodisfatta bir-ricerki. Mistoqsi jekk jafx li meta akkwistaw il-proprjeta kienx hemm involuti persuna minuri wiegeb li ma jiftakarx. Qal illi ghalkemm in-Nutar Vella ma setghatx taqbad art in-nutara l-ohra ma kellhomx problema u l-kuntratti kienu saru, **izda ma ftakarx min kienu n-nutara l-ohra li kienu nvoluti.** Qal li hass li n-Nutar Vella kienet qatghat qalbha u ghalhekk kien issugerixxa li jipprocedu ma nutar iehor, izda Muscat u Bugeja qaghdu fuq il-parir tan-nutar taghhom. Zied illi huma kienu wissewhom li ser jiehdu proceduri biex jersqu ghall-kuntratt.

Xehed illi huma taw lil Muscat u Bugeja is-somma ta' Lm6,000 biex ikopru ir-rifuzjoni tad-depozitu u jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tal-fond. Mistoqsi rigward l-ispejjez fl-ammont ta' €430 li Muscat u Bugeja kienu ghamlu fuq id-drenagg wiegeb illi huwa m'ghandux ghalfejn ihallas dawk l-ammonti ghaliex dawk ix-xogholijiet qed igawduhom il-persuni li xtraw l-appartament u hu personalment ma ha xejn. Qal illi skont in-Nutar Falzon ma kien hemm l-ebda problemi bit-titolu u filfatt l-appartamenti kollha kienu nbieghu, apparti garaxx wiehed.

Ri-prodott xehed a fol 323 – 329 illi meta il-kumpanija tieghu NNJ flimkien ma The Stylish Limited kienu akkwistaw iz-zewg plots in kwistjoni kienu hadu loan minghand il-BOV biex jixtru u jizviluppaw l-art. Qal illi r-ricerki kienu saru mill-

avukat tal-bank li ma sabet l-ebda problema, u bhala nutar kellhom lil Pierre Falzon li ghamel ir-ricerki wkoll u ma sabx problemi. Zied li ghalkemm isselfu ammont sostanzjali il-bank ma sab problema ta' xejn biex isselfihom il-flus li talbu. Xehed wkoll li l-appartamenti u l-garaxxijiet li gew zviluppati fuq dawn il-plots kollha inbieghu, ghaliex ghalkemm kien hemm diversi nutara dawn ma sabux problemi. Qal ukoll illi x-xerrejja ma sabux problemi biex jiehdu loan kemm minghand il-BOV kif ukoll minghand l-APS. Spjega illi wara li cedew il-kawza li intavolaw kontra Muscat u Bugeja kienu ukoll irrifondewhom id-depozitu li kienu hallsuhom, oltre Lm400 extra, biex tawhom Lm6,000 ghad-dritt.

Kompla illi waqt li kien ghadu validu l-konvenju Muscat kien cempillu u talbu c-cavetta biex jilhaq jaghmel xi xogholijiet, u kien ghamel is-sollijiet tat-twieqi bl-irham u kien ukoll qalluli ha jaqla' l-katusi bi spejjez tieghu u jaghmillhom gol-garaxx ta' magenbu, u ghalhekk dan il-garaxx spicca waqqalu' l-valur. Qal li minn fuq Muscat qed jippretendi l-flus ta' dan, minkejja li ma kien hemm xejn hazin fil-katusi, tant li kienu diga qed juzahom in-nies. Zied ukoll illi il-fatt li wahhlu s-sollijiet m'ghamilhom l-ebda differenza u ma ghamlux xi profitt minnhom. Qal ukoll li l-appartament in kwistjoni spiccaw damu xi sitt snin biex irrnexxilhom isibu kompratur ghalih peress li Muscat kien xerred il-kelma li kienu ghamlu r-ricerki hziena.

Michael Micallef xehed a fol 301 illi huwa d-direttur ta' The Stylish Limited u skont ma kien gie informat minn Pace, il-kompraturi kienu caqalqu xi katusa u ghamlu xi xogholijiet ohra. Mistoqsi x'inhu l-valur ta' dawn ix-xogholijiet wiegeb illi huma qatt ma kellhom interess li jcaqalqu l-katusa minn garaxx ghal iehor, u fir-rigward tas-sollijiet wiegeb illi huma ma rieduhomx u ma kienux ser jaghmulhom, ghalkemm qabel illi 'at the end of the day' dawn is-sollijiet huma beneficcju taghhom.

Mistoqsi ghalfejn kien gie mgedded il-konvenju wiegeb li dan kien ghaliex kien hemm xi problemi fuq xi ricerki minn naha tan-nutar. Qal illi huwa ma kienx kellem lin-nutar Pierre Falzon fuq il-problemi li kienet semmiet in-nutar Vella. **Mistoqsi ghalfejn kienu taw garanzija personali lil Robert Bezzina u Sarah Philippa Mifsud wiegeb li ma jiftakarx.**

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat illi s-socjetajiet rikorrenti cedew il-kawza intavolata minnhom permezz ta' nota guramentata ezebita in atti a fol 82 tal-process, u ghalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tas-socjetajiet rikorrenti.

Ghalhekk dak li jifdal huwa li l-Qorti tezamina l-kontro-talba mressqa mill-intimati rikonvenzjonanti.

Ikkonsidrat;

Is-socjetajiet rikonvenzjonati ecceppew illi l-konvenju in kwistjoni ghadu validu u vinkolanti u l-intimati rikonvenzjonanti huma obbligati li jersqu ghal kuntratt.

Din l-eccezzjoni ma tidhirx li hija fondata stante illi l-ewwel nett is-socjetajiet rikonvenzjonanti cedew l-azzjoni taghhom fejn kienu qed jittentaw jobbligaw lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, u inoltre ghaliex jirrizulta li fil-mori tal-kawza, l-appartament mertu ta' din il-kawza gie mibjugh lill-terzi u ghalhekk huwa zgur illi l-konvenju in kwistjoni m'ghadux validu u wisq anqas vinkolanti.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjetajiet rikonvenzjonati eccepew ukoll illi l-intimati rikonvenzjonanti ma kellhomx raguni valida biex ma jersqux ghall-kuntratt finali.

Il-Qorti hija moralment konvinta pero illi l-intimati rikonvenzjonanti kellhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-publikazzjoni tal-att finali ta' bejgh, u dan wara li rat il-provi kollha in atti. Il-Qorti tqis illi l-prova li tressqu mill-intimati rikonvenzjonanti ma gewx sufficjentement kontradetti.

In partikolari, is-socjetajiet rikonvenzjonati ma zmentewx l-affermazzjoni tan-Nutar Dr. Nicolette Vella, in-Nutar Dr. Adriana Vella u l-Avukat Dr. Silvio Brincat illi l-provenjenza tal-art li fuqha gie mibni l-fond in kwistjoni ma kienetx certa u li, stante il-problemi rigward il-provenjenza tat-titolu, ma kienx ikun ghaqli li jigi ppublikat il-kuntratt finali. Huwa car mill-atti tal-kawza illi l-allegazzjoni tal-intimati rikonvenzjonanti hija korroborata, u iktar minn hekk, ix-xhieda li kkorroborow il-verzjoni tal-intimati rikonvenzjonati ma **gietx attakkata mis-socjeta rikonvenzjonati, li ghazlu li ma jaghmlux kontro-ezami lix-xhieda imsemmija.** Il-Qorti ghalhekk tqis illi l-intimati rikonvenzjonanti issodisfaw sal-grad rikjest milli l-igi l-oneru tal-prova inkombenti fuqhom.

Minn naha l-ohra, in sostenn tal-eccezzjoni taghhom is-socjetajiet rikonvenzjonati ressqu biss bhala prova it-testimonjanza taghhom u l-kuntratti li saru ma terzi persuna ghal bejgh ta' appartamenti fl-istess blokka tal-fond in kwisjtoni. Il-Qorti pero tinnota illi ghalkemm mill-provi jirrizulta li Pace u Micallef ghamlu enfazi kbira fuq il-fatt illi r-ricerki li kienu saru minn-Nutar Pierre Falzon kienu kompleti u korretti u li ghalhekk l-intimati rikonvenzjonanti ma kellhom l-ebda raguni sabiex ma jersqux ghall-kuntratt ta' bejgh, **huma qatt ma producew lin-Nutar Falzon sabiex jixhed u jikkonferma t-tezi taghhom.**

Barra minn hekk il-Qorti tinnota **il-mod evasiv** illi bih irrispondew id-domandi meta gew mistoqsija rigward il-garanzija personali li kienet inghatat minnhom u marthom lil terzi persuni biex jixtru l-proprjeta. **Il-Qorti tqis illi m'huwiex verosimili illi x-xhieda nesew ghalfejn kienu taw garanzija personali lill-kompraturi, stante illi din ma tidhirx li kienet xi prassi normali, u barra minn hekk il-Qorti ssibha difficli temmen illi l-garanzija personali inghatat ghal raguni tant frivola illi intnesiet daqshekk malajr mill-persuni li tawha.**

Il-Qorti hija moralment konvinta illi l-intimati rikonvenzjonanti kellhom raguni serja u valida sabiex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u ghalhekk anke t-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom, is-socjetajiet rikonvenzjonati eccepew illi la kkagonaw danni lill-intimati rikonvenzjonati u lanqas ma huma responsabbli ghal kwalsiasi danni li setghu soffrew minhabba xi inadempjenza fl-obbligazzjoni assunti minnhom. Permezz tal-hames eccezzjoni taghhom imbaghad, is-socjetajiet rikorrenti eccepew illi l-ispejjez maghmula mill-intimati rikonvenzjonanti saru esklussivament fl-interess u b'riskju ghalihom.

Mill-atti jirrizulta, u ma jidhirx kontestat illi l-intimati rikonvenzjonanti ghamlu s-segwenti spejjez fir-rigward tal-fond in kwistjoni (apparti l-hlas tad-depozitu):-

1.	spejjez notarili:	- €1,615.74
2.	spejjez peritali:	- €53.48
3.	spejjez ghas-sollijiet:	-€134.88
4.	spejjez ghax-xogholijiet fuq id-drenagg:	- €430.23
5.	hlas tal-boll fuq il-konvenju:	- €1,054.04
		Total: €3,288.37

Fir-rigward tal-ispejjez notarili u peritali, il-Qorti tqis illi galadarba il-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ma setghatx isir minhabba difett fit-titolu tas-socjetajiet rikovenzjonati, l-istess socjetajiet ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez li kellhom jigu nkorsi mill-intimati rikonvenzjonanti. L-intimati rikonvenzjonanti argumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi l-imghax ghandu jkun dekoribbli mill-jum tal-ghoti tas-servizz. Il-Qorti tqis pero illi l-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data tar-rikors guramentat u cioe mid-data ta' meta s-socjetajiet rikonvezjonati gew interpellati sabiex ihallsu s-somma dovuta lill-intimati rikonvenzjonanti.

Pero, fir-rigward tal-ispejjez nkorsi mill-intimati rikonvenzjonanti ghas-sollijiet u x-xogholijiet fuq id-drenagg, il-Qorti taqbel mas-socjeta rikonvenzjonati illi dawn l-ispejjez gew inkorsi mill-intimati rikonvenzjonanti a riskju taghhom, fi zmien meta l-proprjeta kienet ghada mhux taghhom u kien ghad ma hemmx c-certezza li din il-proprjeta ser tkun taghhom. Ghalhekk l-ispejjez inkorsi ghas-sollijiet u xogholijiet fuq id-drenagg ma jehtiegx illi jigu rifuzi mis-socjetajiet rikonvenzjonati.

Fir-rigward tal-hlas tal-boll fuq il-konvenju, jirrizulta li dan l-ammont gie rifuz lill-intimati rikonvenzjonanti u dak li qieghed jintalab minnhom huma l-interessi li huma tilfu minn fuq dan l-ammont bejn is-17 ta' Awissu 2006, u d-data ta' meta gie mhallas lura.

Ghalhekk mit-total hawn fuq imsemmi ghandhom jitnaqqsu:

1. spejjez ghas-sollijiet: -€134.88
2. spejjez ghax-xogholijiet fuq id-drenagg: - €430.23
3. hlas tal-boll fuq il-konvenju: - €1,054.04

€3,288.37 – (€134.88 + €430.23 + €1,054.04) = €1,669.22

Fir-rigward tal-imghax pretiz fuq is-somma ta'€1,054.04 rapprezentanti hlas tal-boll fuq il-konvenju, mill-atti ma tirrizultax data certa ta' meta dawn il-flus dahhlu lura fil-kont tal-intimati rikonvenzjonanti, izda jirrizulta illi l-iktar kmieni li setghu dahhlu lura fil-kont bankarju taghhom **kien fl-14 ta' Dicembru 2009.**

Dan l-ammont pretiz huwa, fin-natura tieghu, klassfikat bhala danni u ghaldaqstant l-interessi setghu jibdew jiddekorru mid-data tas-sentenza f'nuqqas ta' hlas li mhuwiex il-kas.

Il-Qorti izda taqbel illi s-socjetajiet rikorrenti ghad iridu jhallsu l-imghax legali fuq is-somma ta' €12,616.27, rapprezentanti id-depozitu mhallas mill-intimati rikonvenzjonanti, dekoribbli mid-9 ta' Ottubru 2007 sa Dicembru 2008, u cioe meta gie rifuz. Ghalhekk, is-somma dovuta bhala imghax legali fuq id-depozitu hija ta' €1,177.52 u dana stante li huwa amont dovut ex contractu.

Ghalhekk mas-somma komputat iktar il-fuq trid tizdied is-somma ta' €1,177.52:

€1,669.22 + €1,177.52 = **€2,846.74**

Is-somma dovuta lill-intimati rikonvenzjonanti ghalhekk hija ta' €2,846.73.

Minn din is-somma diga thallas mis-socjetajiet rikonvenzjonati l-ammont ta' €1,383.73. (Lm6000-Lm5425=Lm575 ekwivalenti ghal €1339.75)

Ghaldaqstant mis-somma dovuta ta’ €2,846.74 trid titnaqqas is-somma ta’ €1,339.75:

€2,846.74 - €1,339.75 = **€1,506.99**

Ghaldaqstant, is-somma finalment dovuta mis-socjetajiet rikonvenzjonati hija ta’ €1,506.99.

Ikkonsidrat;

Permezz tar-raba' eccezzjoni taghhom, is-socjetajiet rikonvenzjonati ecceppew illi d-depozitu mhallas mill-intima rikonvenzjonanti m'huwiex dovut lura. Il-mertu fuq din l-eccezzjoni jidher ezawrit peress illi fil-mori ta' dawn il-proceduri is-socjetajiet rikonvenzjonati hallsu lura lill-intimati rikonvenzjonanti id-depozitu li kien gie mhallas akkont minnhom. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeciedi billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta-talbiet tas-socjetajiet rikorrenti stante li dawn gew minnhom ceduti, tilqa' l-hames eccezzjoni tas-socjetajiet rikonvenzjonati, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba tal-intimati rikonvenzjonanti ghaliex il-mertu gie ezawrit fil-mori tal-kawza, tilqa' l-bqija tat-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti, tiddikjara illi l-istess intimati rikonvenzjonanti soffrew danni fl-ammont ta' elf, hames mija u sitt ewro u disa u disghin centezmu (€1,506.99) u tikkundanna lis-socjeta rikonvenzjonati sabiex ihallsu lill-intimati rikonvenzjonanti is-somma ta' elf, hames mija u sitt ewro u disa u disghin centezmu (€1,506.99), bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.
Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet rikonvenzjonati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur