# QORTI TAL-APPELL

## IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**
**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2019.**

**Numru 10**

**Rikors numru 8/12JVC**

**Av.Dr. Edward DeBono bhala Mandatarju ta' l-Assenti Ulla Rose Marie Mollin, kif awtorizzat bi prokura specjali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. ED 1**

**v.**

**John u Helen konjugi Vella**

**Preliminari**

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenuti John u Helen konjugi Vella [il-konvenuti] mis-sentenza moghtija fis-17 ta' April 2018 [is-sentenza appellata], mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti filwaqt li

ddikjarat li l-ewwel talba tal-attrici kienet giet sorvolata u l-istess fir-rigward tal-eccezzjoni numru sbatax tal-konvenuti, cahdet l-eccezzjonijiet kollha inkonsistenti ma dak hemm deciz u laqghet it-tieni talba tal-attrici b'eccezzjoni ghat-talba ghal rimbors tal-ispejjez notarili u ddikjarat li:

> "…l-att finali bejn il-partijiet ma setax jitwettaq ghal ragunijiet imputabili lill-konvenuti w ghalhekk tghaddi sabiex tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' erbgha u sittin elf, tliet mija u tnejn u seghin Euro (€64,300.72) bl-imghax legali mill-1 ta' Jannar, 2012, rapprezentanti rifuzjoni ta' depoziti mhallsa akkont tal-konvenju ta' l-10 ta' Awwissu, 2010, redatt min-Nutar Jean Pierre Farrugia, kif ukoll ta' spejjez ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar inkorsi mill-attrici tul il-kors ta' l-istess konvenju … Bl-ispejjez kollha kif mitluba fit-tielet talba taghha ..... kontra l-konvenuti;".

2. Ghal dak li jirrigwarda l-kontro-talba mressqa mill-konvenuti, l-ewwel Qorti iddikjarat li:

> "......din kienet preskritta bil-perjodu ta' dekadenza a tenur tal-Artikolu 1357 tal-[Kodici Civili] u konsegwentement tghaddi sabiex tichad il-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti......"

<u>Il-fatti</u>

3. Din il-kawza hi dwar il-konsegwenzi ta' konvenju [il-konvenju originali] li kien sar fl-10 ta' Awissu 2010 quddiem in-Nutar Jean Paul Farrugia, bejn l-attrici flimkien u *in solidum* ma' terza persuna Maria Charlotte Akesdotter Maimberg [Maimberg], u l-konvenuti fejn tal-ewwel

obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-fond numru 29 fi Triq San Pawl, Munxar, Ghawdex, [il-fond] bil-prezz ta' €223,000 skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm miftehma nkluz li l-fond kien mibni skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, filwaqt li thallas l-ammont ta' €25,000 lill-konvenuti bhala depozitu akkont tal-prezz[1]. Il-konvenju kien sussegwentement gie debitament registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Nterni[2].

4. Sar imbaghad ftehim [kuntratt ghall-appalt][3] ulterjuri u separat fl-istess gurnata bejn l-istess partijiet, fejn il-konvenuti obbligaw ruhhom li jaghmlu xi xoghlijiet f'dak il-fond ghas-somma ta' €27,000 eskluz il-VAT.

5. Jirrizulta li Josephine Gauci kienet is-sensara li ressqet il-partijiet ghall-konvenju originali ghall-bejgh tal-fond, kif ukoll il-*project manager*. Minbarra €3,000 li din kient irceviet bhala senserija minghand il-konvenut, hi kienet irceviet zewg pagamenti ta' €30,000 kull wiehed minghand l-attrici u, filwaqt li ghaddiet pagament ta' €20,000 kull darba lill-konvenuti, fuq ftehim verbali bejnha u bejn il-konvenut hi zammet lura s-somma ta' €10,000 kull darba bhala hlas ghall-inkarigu taghha ta' *project manager* ghat-tlestija tax-xoghlijiet li kienu ser isiru fil-fond.

---

1 A fol. 7.
2 A fol .14.
3 A fol. 533/534.

6. Fil-frattemp, stante li kien hemm bzonn permess tal-izvilupp ghal dawk ix-xoghlijiet, l-attrici kienet inkarigat il-Perit Teddie Busuttil sabiex ihejji u jipprezenta l-applikazzjoni necessarja. Izda, l-perit sab li kien hemm avviz ta' infurzar fuq il-proprjeta` minhabba xi twaqqigh li kien sar minn terzi meta l-fond, li l-fond de quo kien jifforma parti minnu, kien gie fizikament diviz f'zewg fondi, u wkoll xi xoghlijiet li kien ezegwixxa l-konvenut. Ghalhekk gie deciz li ssir applikazzjoni wahda sabiex jigu sanzjonati l-illegalitajiet ezistenti u wkoll sabiex jinghata permess ghax-xoghlijiet li xtaqet taghmel l-attrici. Din l-applikazzjoni giet approvata fis-6 ta' Marzu 2012 soggett ghall-hlas ta' multa u tal-prezentata ta' garanzija bankarja. Izda kif ser jinghad, il-konvenju fil-frattemp kien skada.

7. Fl-14 ta' Ottubru 2010, il-kontraenti Maimberg kienet iffirmat ftehim fejn assenjat id-drittijiet taghha fuq il-konvenju originali lill-attrici[4], izda dan ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni kif tirrikjedi l-ligi. L-istess jinghad ghall-estensjoni tal-konvenju originali li gie ffirmat mill-attrici u l-konvenuti fit-8 ta' Awwissu 2011 fejn il-validita` tieghu kienet giet imgedda sal-31 ta' Dicembru 2011. Izda l-att finali ma kienx gie ffirmat u l-attrici intavolat dawn il-proceduri wara li kienet interpellat il-konvenuti gudizzjarjament permezz ta' ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru 2011.

---
4 A fol. 12.

Mertu

8. Illi l-attrici fethet dawn il-proceduri permezz ta' rikors guramentatipprezentat fis-17 ta' Frar 2012, fejn talbet lill-ewwel Qorti:

> "1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-atturi bid-dispensa tas-smigh tar-rikors ai termini tal-Artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "2. Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu s-somma ta' €64,750.72 oltre' l-imghaxx legali mill-11 ta' Awwissu, 2011, rappresentanti rifuzjoni ta' depoziti mhallsa akkont tal-konvenju u completino agreement ta' l-10 ta' Awwissu, 2010, redatt min-Nutar Jean Pierre Farrugia, Dok.ED1 u Dok. ED2 fil-process, kif ukoll ta' spejjez inkorsi tul il-kors ta' l-istess konvenju, rapprezentanti spejjez notarili u dawk ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar imhallsa ghal xejn mill-istess attrici gja la darba l-att finali ma setax jitwettaq ghar-ragunijiet imputabbli mill-istess intimati.
>
> "3. Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali tat-2 ta' Dicemrbu, 2011 u tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru, 2011 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 5/12 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni."

9. Il-konvenuti pprezentaw nota fl-14 ta' Marzu, 2012, fejn spjegaw id-difiza taghhom u permezz ta' digriet tal-ewwel Qorti moghti fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2012, huma nghataw il-fakolta` li jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom. Ghalhekk fid-19 ta' April 2012 il-konvenuti pprezentaw ir-risposta guramentata taghhom fejn eccepew:

> "1. Illi l-kawza odjerna ma tistax tirnexxi stante illi l-oggett in kawza qatt ma kien oggett tal-konvenju pendenti bejn il-partijiet. Ma kien hemm u ma hemm l-ebda konvenju biex 'l-attrici u Maria Charlotte Akesdotter Malmberg jixtru u jakkwistaw minn ghand l-intimati b'titolu ta' komprovendita l-fond 29, Triq San Pawl, il-Munxar, Ghawdex'. Konsegwentement l-intimati ma jistghux jigu

obbligati jonoraw obbligazzjonijiet kif dedotti fil-kawza odjerna li huma qatt ma ssottoskrivew ghalihom;

“2. Illil-konvenju jitkellem car illi l-fond in vendita huwa bla numru u bla isem sitwat fi Triq San Pawl, il-Munxar, Ghawdex. Il-fond numru 29 ma hux il-fond in vendita izda huwa fond iehor differenti adjacenti ghal dak il-fond oggett tal-konvenju li kien hemm bejn il-partijiet;

“3. Illi ghalhekk la r-rikors promotorju huwa erronju u zbaljat fl-identifikazzjoni tal-fond in vendita fil-premessa bazika li fuqha huwa fondat l-istess rikors, filwaqt li l-premessi kollha tieghu jirreferu ghal skritturi u dokumenti relattivi ghall-fond iehor, allura din l-kawza ma tistax tirnexxi ghal qed tirreferi ghal fond filwaqt illi n-negozjati u konvenju bejn il-partijiet jirreferu ghall-fond iehor differenti;

“4. Illi c-cessjoni tad-dritt li sehhet bejn il-partijiet hija nulla, invalida u minghajr ebda effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi stante illi fil-konvenju originali ma kien hemm l-ebda dritt tas-sostituzzjoni moghti lill-kompraturi u ghalhekk hadd minnhom ma seta’ jitrasferixxi d-drittijiet tieghu fuq il-konvenju a favur haddiehor minghajr il-kunsens tal-vendituri;

“5. Illi in oltre din ic-cessjoni ma gietx debitament registrata mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u ghalhekk, filwaqt illi tifforma ftehim bhal kull skrittura privata bejn il-partijiet li ghamluha, hija nulla, invalida u minghajr ebda effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi fir-rigward ta’ terzi persuni li ma humiex parti minnha;

“6. Illi l-esponenti ma ghamlu l-ebda completion agreement ma’ l-attrici;

“7. Illi in oltre, kwalunkwe kuntratt ta’ appalt ma jifformax parti mill-konvenju;

“8. Illi ma hux minnu li l-fond in vendita ma hux kopert bil-permess mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar;

“9. Illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda obbligu li jottjenu xi permess ulterjuri fuq il-fond in vendita liema fond kien diga` kopert bil-permess fid-data tal-konvenju. Fil-fatt kienet l-attrici nfisha li ghamlet applikazzjoni

sabiex taghmel xi estensjoni fil-fond in vendita izda din l-estensjoni ma tifformax parti mill-konvenju;

“10. Illi kienet l-attrici illi ghall-ebda raguni valida fil-ligi naqset li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali bir-raguni ghal l-inadempjenza taghha tkun proprju problema finanzjarja sabiex tkopri l-prezz kollu tal-bejgh stante illi originarjament hija kellha thallas biss nofs dak il-prezz rapprezentanti n-nofs indiviz li hija originarjament kienet se takkwista mil-fond in vendita. Dan kif infurmat hija stess lill-konvenut, a bazi ta’ liema dikjarazzjoni kien sar ftehim illi l-konvenuti jaghtu aktar zmien lill-attrici sabiex jigi ppublikat il-kuntratt finali;

“11. Illi meta wasal iz-zmien li jerga’ jiskadi l-konvenju l-partijiet kienu resqu quddiem in-nutar sabiex jerga’ jiggedded il-konvenju biex b’hekk l-attrici jkollha aktar zmien biex thallas. Dakinhar it-tigdid ma sehhx minhabba l-indisponibilita` tan-Nutar izdas sar appuntament iehor sabiex it-tigdid isehh l-ghada qabel ma l-attrici terga’ issiefer;

“12. Illi l-konvenju kien jistipula li f’kaz li l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni mhux valida fil-ligi kwalunkwe depozitu mhallas jintilef favur il-vendituri u konsegwentament il-konvenuti ma ghandhom l-ebda obbligu ta’ rifuzjoni u/jew rimbors favur l-attrici;

“13. Illi ma hux minnu li l-attrici hallset lill-konvenuti diversi depoziti li globalment jammontaw ghal hamsa u tmenin elf Ewro (Ewro 85,000). Il-konvenuti rcevew biss hamsa u ghoxrin elf Ewro bhala depozitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju, li hamest elef Ewro minnhom thallsu minn Malmberg filwaqt illi l-ghoxrin elf l-ohra thallsu mill-attrici. L-attrici kellha l-project manager taghha Josephine Gauci li kienet inkarigata mill-attrici sabiex tiehu hsieb ix-xoghlijiet li riedet taghmel l-attrici. Il-flus l-ohra qatt ma thallsu lill-konvenuti izda thallsu lil Josephine Gauci, project manager ta’ l-attrici li kienet qed tiehu hsieb ix-xoghlijiet inkarigat mill-attrici u li kienu qed jigu esegwiti fuq il-post fuq struzzjonijiet specifici ta’ l-attrici minn diversi kuntratturi. Kienet l-istess project manager li mbaghad kienet thallas lid-diversi kuntratturi li esegwew diversi xoghlijiet fil-fond in vendita. Wahda minn dawn il-kuntratturi, G.V. Gozo Developments Co.Ltd. giet hekk inkarigata taghmel

xi xoghlijiet fil-fond in vendita u rceviet xi depoziti bhala hlas akkont ta' l-imsemmija xoghlijiet u ghad baqa' xi hlasijiet xi jsiru pendenti favur tagha;

"14. Illi bl-imsemmija depoziti thallsu x-xoghlijiet esegwiti fuq il-post fuq struzzjonijiet specifici ta' l-attrici u ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx ikunu tenuti jirrifondu hlasijiet ghal xoghlijiet inkarigati mill-attrici, li kienet qed tordna tali xoghlijiet ghall-beneficcju taghha ben konsapevoli tal-obbligu taghha li takkwista l-imsemmi fond;

"15. Illi in oltre, l-ammont li setghu rcevew il-konvenuti huwa ammont konsiderevolment inqas minnd ak mitlub u ghalhekk, f'kaz li jkun hemm rifuzjoni, l-konvenuti ma ghandhomx ikunu tenuti li jirrifondu ammont akbar u ulterjuri minn dak li huma setghu rcevew;

"16. Illi,in oltre, gie miftiehem bejn il-partijiet fl-istess konvenju illi kwalunkwe somma mhallsa lill-konvenuti ghandha tibqa' tappartjeni lill-vendituri, u cioe` l-konvenuti fil-kawza odjerna, bhala danni prelikwidati, f'kaz illi l-attrici ma tersaqx ghall-kuntratt finali. Konsegwentement il-konvenuti ma huma tenuti jirrifondu l-ebda somma li setghu rcevew;

"17. Illi d-dokumenti prezentati mar-rikors promotorju huma semplici kopja u lanqas biss huma awtentikati bhala vera kopja u ghalhekk ma jistghux jikkostitwixxu prova ta' l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors. L-attrici ghandha tipprezenta l-original sabiex tipprova t-talbiet taghha;

"18. Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt kif jigi pruvat fil-kors tal-kawza odjerna;

"19. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

10. Il-konvenuti nqdew bil-proceduri ntavolati kontrihom sabiex ressqu kontro-talba kontra l-attrici fejn talbu lill-ewwel Qorti sabiex tikkundanna lill-attrici:

"Fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din l-Onorabbli Qorti tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali rigwardanti l-komprovendita tal-fond minghajr numru u minghajr isem fi Triq San Pawl, Munxar, Ghawdex u thallas il-prezz relattiv ai termini tal-konvenju kif imgeded permezz tal-ftehim tat-tmienja ta' Awissu elfejn u hdax (08/08/2011) u dan bl-imghax sad-data tal-effettiv pagament.

“Bl-ispejjez tal-prezenti proedura u tal-proceduri kollha relattivi, antecedenti u sussegwenti.

“U bir-riserva ta'kull azzjoni fil-ligi.”

11. Fir-risposta guramentata taghha l-attrici eccepiet is-segwenti:

“(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-azzjoni odjerna hija preskritta b'perjodu ta' decadenza ai termini tal-Artikolu 1357(1) tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta stante illi sal-perjodu ta' dekadenza ta' l-istess konvenju ossija tal-10 ta' Awissu 2011 ma gietxipprezentata la ittra ufficjali apposita u l-anqas ma gie ipprezentat ir-rikors guramentat fi zmien tletin gurnata mill-iskadenza tal-konvenju odjern,dokument ED2 u ED3 fil-process.

“(2) Illi anke kieku l-konvenuti rikonvenzjonanti mexxew ghall-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju u ‘completion agreement' tal-10 ta' Awissu 2010 redatt minn Nutar Jean Paul Farrugia, dokument ED2 u l-‘completion agreement' tal-10 ta' Awissu 2010 kif ukoll ai termini tal-assenjazzjoni skond skrittura tal-14 ta' Ottubru 2010, dokument ED4, dan il-konvenju ma setgha qatt jigi kkompletat stante li l-fond ghadu sal-gurnata tallum mhux lest u l-anqas ma hargu l-permess necessarji tal-Awtorita' tal-Ippjanar skond il-ligi u skond il-pjanta mehmuza ma' l-istess konvenju.

“(3) Illi dan il-konvenju u ‘completion agreement' ma setghax jitwettaq minhabba ragunijiet imputabbli lill-intimati rikonvenzjonanti u ghalhekk hija m'ghandhiex taht l-ebda cirkostanzi tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-fatt finali rigward il-komprovendita imsemmija ghax ma saret l-ebda tigdida kif pretiza mill-istess intimati.

“(4) Illi skond il-ligi kull tigdida ta' konvenju ghandha ssir bil-miktub u din qatt ma saret kif pretiza mill-istess intimati.”

Is-Sentenza Appellata

12. Fis-sentenza taghha tas-17 ta’ April 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f’kawza sabiex l-attrici tithallas lura l-flus imhallsa minnha fuq konvenju datat fl-10 ta’ Awwissu, 2010 li sar mal-konvenuti bhala vendituri stante li hi ssostni li ma resqitx ghall-kuntratt finali ghal ragunijiet validi fil-ligi allegatament ghaliex il-konvenuti ma lestewx ix-xoghlijiet li huma obbligaw ruhhom li jaghmlu kif ukoll ghaliex sal-iskadenza tal-konvenju l-fond ma kienx kopert bil-permessi ta’ zvilupp neccessarji.
>
> “Illi ghalkemm din il-kawza kienet giet intavolata originarjament bhala giljottina din il-Qorti diversament preseduta kienet awtorizzat lill-konvenuti jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom ghall-istess. Da parti taghhom il-konvenuti jirrespingu l-allegazzjonijiet, iqajmu xi eccezzjonijiet preliminari procedurali izda fil-mertu jsostnu li l-konvenuta ma kellhiex raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-konvenju stante li skont huma l-fond seta’ jigi trasferit ghaliex kien moghni bil-permessi skont miftiehem. Ghalkemm fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti jsostnu li l-konvenju jaghtihom id-dritt li jzommu d-depoziti mhallsa lilhom mill-attrici min-naha l-ohra fil-kontro-talba taghhom il-konvenuti ressqu talba sabiex din il-Qorti tordna lill-attrici tersaq ghall-att ta’ akkwist mhux ghar-ritensjoni tad-depozitu. L-attrici tirrespingi l-kontro-talba u apparti li tqajjem il-kwistjoni tal-preskrizzjoni b’dekadenza tat-talba ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tibqa’ tinsisti li hija kellha ragunijiet validi fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-konvenju kif gia esposti fit-talba taghha.
>
> “**Fatti rizultanti fl-atti:**
>
> “Illi l-kawza odjerna ssib il-bidu taghha fil-konvenju datat l-10 t’Awwissu 2010 redatt min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia ghax-xiri tal-fond bla numru izda formanti parti minn parti diviza tal-fond numru 29, Triq San Pawl, il-Munxar, Ghawdex, bejn Ulla Rose-Marie Mollin u Marie Charlotte Akesdotter Malmberg fuq naha u l-konvenuti John u Helen konjugi Vella fuq in-naha l-ohra u dan ghas-somma ta’ mitejn u tlieta u ghoxrin Elf Euro (€223,000) li minnhom gie dikjarat li dak in-nhar tal-konvenju thallset is-somma ta’ hamsa u ghoxrin Elf Euro (€25,000) bhala depozitu akkont tal-prezz. Vera kopja ta’ dan il-konvenju giet esebita min-Nutar stess fl-atti a fol. 528 et seq tal-process wara li l-Qorti giet murija l-original seduta stante. Fir-rigward tad-deskrizzjoni

tal-proprjeta' li kienet qed tigi promessa li tinxtara permezz ta' dan il-konvenju l-istess konvenju jaqra kif isegwi:

"the house without an official number and without a name, including its relative airspace and underlying ground in Triq San Pawl, Munxar, Gozo, as outlined in yellow on the plans hereto annexed and marked as documents 'A', 'B', and 'C' accessible from a private alley which abuts unto the said Triq San Pawl . . . The said property is currently a divided part of the house with the official number twenty-nine (29) in Triq San Pawl, Munxar, Gozo.

"Sfortunatament ghalkemm il-process odjern igib tliet volumi, sal-gurnata li l-kawza giet differita ghad-decizjoni ma gewx esebiti fl-atti l-pjanti annessi mmarkati A, B u C. Da parti taghha l-attrici sostniet, kif korroborata min-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia u x-xhud Salvatore Farrugia, li waqt laqgha quddiem l-istess Nutar jew ahjar quddiem missieru Salvatore Farrugia l-konvenut John Vella ghal xi raguni ha dawn il-pjanti mieghu mill-process tan-nutar u ma rritornahomx. L-istess Nutar Dr. Jean Paul Farrugia fix-xhieda tieghu ghal diversi drabi sostna li huwa talabhom lura lill-konvenut (ara fol. 524 tal-process) li min-naha tieghu kkonfermalu li kienu ghandu u li kien ser jirritornahomlu izda dan baqa' ma sehhx. Fix-xhieda ta' l-istess John Vella a fol. 570 tal-process huwa jikkonferma li kien hemm pjanti annessi mal-konvenju. Ghalkemm jishaq li l-pjanti kienu biss intizi li jiddelinjaw il-konfini tal-proprjeta' jikkonferma li kien hemm annessi tlet pjanti wahda ghal kull sular. F'din ix-xhieda John Vella wkoll ma cahadx li l-pjanti kienu regghu gew ghandu, anki fl-istadju tax-xhieda tieghu l-konvenut naqas milli jesebixxi fl-atti din il-prova tant importanti kemm ghall-mertu tat-talbiet attrici kif ukoll ghall-kontro-talba tieghu.

"Flimkien mal-konvenju, kif konfermat ukoll min-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia gie redatt ukoll 'completion agreement' li vera kopja tieghu tinsab esebita a fol. 533/534 tal-process. F'dan il-ftehim il-konvenuti Vella kienu ndikati bhala 'the Contractor' filwaqt li l-attrici flimkien ma' Maria Charlotte Akesdotter Malmberg kienu ndikati bhala 'the Owners'. F'dan il-ftehim filwaqt li jaghmel referenza ghall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet dak in-nhar stess, l-attrici odjerna flimkien ma' Malmberg appuntat lill-konvenuti bhala kuntratturi sabiex jikkompletaw ix-xoghol fuq il-proprjeta' in vendita. Il-ftehim innifsu izda huwa nieqes kompletament minn deskrizzjoni tax-xoghlijiet li kellhom suppost isiru filwaqt li jindika l-prezz tax-xoghlijiet ghas-somma ta' sebgha u ghoxrin Elf Euro (€27,000). Fix-xhieda tieghu l-konvenut John Vella izda f'partijiet minnha jaghti x'jifhem li jista' jkun li hu ma ffirmax dan il-ftehim izda dan bl-ebda mod ma gie pruvat fl-atti. A fol. 572 izda John Vella jixhed li 'kelli nkomplilha per ezempju l-pool, il-construction . . . mhux il-finishes . . . naqsamhiela ghax hi parti, mhux kollha, biex tinqasam u kien hemm xi xoghlijiet ohra izda ghalkemm isemmi li huwa kellu lista ferm aktar dettaljata tax-xoghlijiet li kellhom isiru minnu huwa baqa' sal-ahhar tal-kawza ma esebiex din l-allegata lista.

"Min-naha l-ohra s-sensara Josephine Gauci, li hemm qbil li kienet involuta sa minn qabel ma gie ffirmat il-konvenju in kwistjoni u li mix-xhieda taghha jirrizulta li kienet qed tagixxi wkoll bhala 'project manager' bejn il-partijiet fir-rigward ta' kif kellu jkun il-fond dak in-nhar tal-kuntratt tishaq ghal aktar minn darba kif isegwi:

"Fol. 425: 'mitejn u tlieta u ghoxrin Elf (223) ghall-post lest mhux ghall-post shell. Mitejn u tlieta u ghoxrin Elf (223) kien ser jaghtihulha lest, John, mhux shell.

"A fol. 426 tishaq li hi fehmet li l-post ghandu jkun lest tant li marru jaghzlu l-madum ghad hu l-konvenut (ara fol. 427). Tinsisti li l-ftehim hekk kien.

"Fol 428: 'Ahna hekk ftehimna, mhux ghax fhimta jien. Jien ghamilt il-ftehim ma' John Vella jien ghamilt il-ftehim quddiemhom.'

"A fol 431: 'Le mhux ma kellux jinbiegh finished, kellha titla' kamra fuq, li fuq din l-imbierka kamra waqa' l-konvenju, u din il-kamra telghet minghajr permess. U jien meta ghidtlu lil John kif qed itella' l-kamra, hu qalli ghax hareg il-permess. U jien dejjem fdajtu, dejjem fdajtu lil John. Meta telghet il-kamra, din Ulla, qaltlu jien nixtieq li tghamilli biex hawn minflok hawn. Qalla toqghodx iddawwarli f'dan ghaliex imhabba l-MEPA. Jien minghalija bil-permess sa dakinhar. U qalla jigu sebat elef (7,000) iktar biex taghmel dawn l-affarijiet. Ghalhekk ghidtilha. . . .kien qed jinbiegh li ser ikun finished. At the end, meta thallas il-kuntratt, on the date of the contract, ha jkun finished. U zgur li ma kienx finished. Dak kien qieghed dilapidated totali. . . . Jien li naf hu li minghaliha kien bil-permess u meta hareg il-pjanti, u meta qalli Teddie Busuttil, li kien il-perit, cempiltlu, ghidtlu isma Teddie, hemm hekk hemm permess jew m'hemmx? Qalli le. Ghidtlu imma jista' johrog, ghax hi vera riditha d-dar. Qalli le, b'dik il-kamra fuq ma' tistax tohrog permess. U ma' haditiex. Daqshekk naf jiena. . . . Meta ratu Ulla Mollin, dak il-post, ma kienx kif tridu hi, meta ratu Ulla Mollin, il-post kien fuq pjanta u kellu dik il-kamra. That is what she bought. . . . fuq il-pjanta jahasra xtratu hu. Imbaghad hadtha. Jien il-pjanta urejtha. . . jien urejtha pjanta lil Ulla Mollin fuq il-pjanta nbiegh. . . il-konvenju fuq il-pjanta sar, mhux fuqu ' (fol. 433).

"Fuq mistoqsija tal-Qorti a fol. 435 kif isegwi:

"Il-list of works illi kellhom isiru, li kienu anness mal-konvenju, dawk kellhom isiru biex il-post jigi skont il-pjanta li inti beghejtu fuqha?'

"Din ix-xhud twiegeb 'Iva, ehhe. . . . Ahna ridna naghmlu prezz biex jidher li qed isiru ix-xoghlijiet. Imma l-prezz proprja li xtrat il-proprjeta' hi, li ried John f'idejh, John Vella, kien ta' mitt elf (100,00) lira Maltin.'

"Illi l-konvenju in kwistjoni jaghti d-data ta' nhar l-10 t'Awwissu tas-sena 2011 bhala data tal-iskadenza tieghu. Skont l-attrici sa dik id-data l-

fond in kwistjoni ma kienx ghadu tlesta skont dak li kienu fehemu bejniethom il-partijiet u ghalhekk l-attirici Ulla Rose-Marie Mollin (li fil-frattemp kienet dahlet fi ftehim ta' assenjazzjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju unikament fuqha (vera kopja esebita a fol. 531 et seq tal-process)) iddecidiet li ma tersaqx ghall-iffirmar tal-kuntratt finali u dan allegatament minhabba nadempiment tal-obbligi kontrattwali da parti tal-vendituri.

"Fil-frattemp izda kif jirrizulta mill-atti u kif gia accennat aktar 'il fuq l-attrici Ulla Rose-Marie Mollin kienet dahlet fi ftehim ta' assenjazzjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju minn Maria Charlotte Akesdotter Malmberg favur l-istess attrici, liema ftehim igib id-data tal-14 ta' Ottubru, 2010. Skont dan l-istess ftehim (fol. 531) l-attrici dak in-nhar hallset lill-Malmberg nofs id-depozitu mhallas dak in-nhar tal-konvenju lill-konjugi Vella kif ukoll nofs it-taxxa provizorja. Il-konvenuti ma kienux parti minn dan il-ftehim tal-assenjazzjoni filwaqt li l-konvenju ma jaghtix per iskritt id-dritt ta' assenjazzjoni lill-ebda parti. Jirrizulta izda li a fol. 190 tal-process giet esebita skrittura ffirmata mill-attrici u l-konvenuti li taqra kif isegwi:

"In virtue of this private agreement the parties are hereby extending the validity period of the promise of sale agreement entered into on the 10th day of the year two thousand and ten (2010) regarding the house without an official number and without a name, including its relative airpsace and underlying ground in Triq San Pawl, Munxar, Gozo accessible from a private alley which abuts unto the said Triq San Pawl, and this until the thirty-first (31st) day of December of the year two thousand and eleven (2011) and this under the same terms and conditions of the said agreement.'

"Da parti taghha l-attrici tinsisti li din l-estensjoni mhix legalment valida ghaliex qatt ma giet debitament registrata skont il-ligi mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Fil-fatt dan ikkonfermah ix-xhud rapprezentant tal-Kummissarju Spiridione Formosa (a fol. 145 et seq tal-process). L-istess xhud jikkonferma wkoll li lanqas l-assenzjazzjoni tad-drittijiet bejn iz-zewg xerrejja ma giet registrata skont il-Ligi. Din il-Qorti tqis li ghalkemm legalment din l-estensjoni ma tistax titqies bhala wahda valida (ghax mhux debitament registrata) pero' hija taghti prova nekwivokabbli li l-konvenuti kienu accettaw u taw il-kunsens taghhom ghall-assenjazzjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju bejn Malberg u l-attrici odjerna Mollin. Dan qed jinghad b'referenza ghall-eccezzjonijiet li tqajjmu mill-konvenuti f'dan ir-rigward.

"Illi b'referenza wkoll ghal din l-iskrittura l-konvenuti wkoll jinsistu li rizultat taghha huma gew ingannati li ma jiehdux proceduri legali sabiex jinfurzaw il-konvenju kontra l-attrici meta kien ghadu ma skadhiex skont huma ai termini ta' dik l-estensjoni. Din il-Qorti tinnota li *dato ma non concesso* li l-konvenju allura kellu jiskadi skont il-konvenuti f'Dicembru, 2011 allura x'kien hemm li zammhom li anki f'dak l-istadju jikkawtelaw id-drittijiet taghhom u jaghmlu l-ittra ufficcjali kif tirrikjedi l-ligi u f'terminu

ta' xahar jifthu l-kawza kontra l-attrici u mhux jistennew li tkun l-attrici li tiftah il-kawza fi Frar 2012 u f'dak il-mument jintavolaw kontro-talba. Dan jinghad ukoll b'referenza ghall-*e-mail* esebita mill-konvenut John Vella datata 21 ta' Novembru, 2011 iffirmata mill-attrici (fol. 582) fejn hija kienet qed taghmilha cara jekk kamra partikolari kienet ser tkun bla permess hija ma kinitx lesta li tersaq ghall-kuntratt 'so i can not make any contracts without the houses paper is ready'. Verament kitbet ukoll li hija xtaqet li tinsab soluzzjoni izda kien obbligu tal-konvenuti li jikkawtelaw id-drittijiet taghhom u li jaraw li la l-konvenju (kif skont huma estiz) kien ser jiskadi almenu jikkawtelaw ruhhom bid-debita ittra ufficcjali fil-Qorti u mhux ma jaghmlu xejn. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-fatt li fl-atti ma gew esebiti l-ebda ittri ufficcjali ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mal-iskadenza tal-konvenju kif registrat u li legalment skada f'Awwissu, 2011, liema terminu huwa l-uniku wiehed validu fil-ligi stante n-nuqqas ta' registrazzjoni.

"**Permessi ta' zvilupp:**

"Illi gia gie accennat aktar 'il fuq li ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar l-istat li kellu jinbiegh il-fond in kwistjoni. Il-konvenju ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward izda jaghmel referenza ghall-pjanti li izda ma gewx esebiti fl-atti kif gia espost aktar 'il fuq. Tirrizulta izda mill-atti sekwenza cara ta' dak li sar fil-fond in kwistjoni u meta kif isegwi:

"1. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-fond in kwistjoni originarjament kien jikkonsisti f'razzett wiehed li kien igib l-indirizz 29, Triq San Pawl, il-Munxar, Ghawdex;

"2. M'hemmx kontestazzjoni wkoll bejn il-partijiet li sa meta gie biex isir il-konvenju kienu saru xi xoghlijiet fil-fond u kien gie maqsum fi tnejn b'nofs jittiehed minn terzi mhux involuti fil-kawza u n-nofs l-iehor ikun tal-konvenuti;

"3. Mix-xhieda tal-Perit Teddy Busuttil a fol. 105 et seq tal-process u fol. 368 tal-process jirrizulta illi wara li gie ffirmat il-konvenju u huwa mar fuq il-post sabiex jintavola l-applikazzjoni ta' zvilupp f'isem ix-xerrejja huwa sab parti mill-fond li kellu jigi sanzjonat b'applikazzjoni stante xoghlijiet li saru minn terzi sabiex il-fond jigi maqsum fi tnejn u wkoll kien hemm zewgt ikmamar li gia kienu gew mibnija minn John Vella u li wkoll kellhom bzonn jigu sanzjonati. Apparti hekk skont ix-xhieda tal-Perit Busuttil kien hemm xi xoghlijiet ohra li kienu ghad iridu jsiru u li ghalhekk gew inkluzi fil-pjanti ntavolati ma' l-Awtorita' fosthom kamra mmarkata bl-ittra Z (ara pjanta a fol. 86) li rrizulta li kienet l-aktar parti mill-izvilupp li kien hemm problemi fuqha mal-Awtorita' tant li finalment spiccat ma gietx approvata ghalkemm skont ix-xhud kienet giet mibnija fil-frattemp mill-konvenut John Vella (ara fol. 431). A fol. 371 il-perit jixhed li hafna mill-fond involut kien kopert bil-*policy* tal-bini l-antik li kien jezisti qabel is-sena 1968 imma jsostni wkoll li kellu

partijiet li nbnew aktar recenti w ghalhekk dahlet l-applikazzoni '*to sanction'*, jghid li:

"kien hemm *sanctioning* ta' hsara li ghamlu terzi u *sanctioning* ta' *construction of rooms* li kien bena John Vella ukoll. . . . jigifieri kien hemm tliet fazijiet. Zewg *sanctioning*, wiehed li ma sarx minn John Vella, l-iehor li sar minn John Vella, imbaghad proprja l-*application* kif riduha, kif rieditha Ulla Mollin'. (fol. 371)

"A fol 377 il-Perit jixhed ukoll b'referenza ghall-attrici li:

"Hi xtaqet tibni kamra u l-MEPA, jien kont ghamilta fl-*application* u l-MEPA qaltilna li ma tistghux taghmluha, din il-kamra, ghax riedu jhalluha *terrace*. Jigifieri sa hemmhekk l-uniku haga li ma harigx il-permess kif xtaqet hi …. Dak li kien hemm *existing* il-permess hareg fuqhom – l-affarijiet li xtaqet Ulla Mollin kollha hargu hlief dik il-kamra.'

L-istess perit a fol. 387 jikkonferma wkoll li sa Frar 2012 l-applikazzjoni kienet ghadha mhix deciza w'ghalhekk ma kienx hemm permess tant li l-applikazzjoni telghet ghall-approvazzjoni quddiem il-Bord fis-6 ta' Marzu, 2012. Wara li giet approvata gew ukoll imposti multa u hlas ta' garanzija li mill-atti jirrizulta li sal-lum il-garanzija baqghet ma thallsitx u l-multa thallset biss minn John Vella fl-2014. Ir-rapprezentanti tal-Awtorita' li xehdu fl-atti t-tnejn ikkonfermaw li almenu sa meta xehdu huma bl-ahhar wiehed ikun fis-sena 2017 il-permess proprju kien ghadu ma harigx minhabba l-garanzija bankarja kienet ghadha ma saritx.

"Illi minn dak suespost din il-Qorti tislet tliet punti mportanti kif isegwi:

"1. Illi certament dak in-nhar tal-konvenju kien hemm mill-anqas zewg partijiet mill-fond in vendita li ma kienux koperti bil-permess ta' zvilupp relattiv u cioe' l-parti fejn il-fond gie maqsum fi tnejn (li zgur ma kellha x'taqsam xejn mieghu l-attrici) u z-zewgt ikmamar li gia kien lahaq bena John Vella minghajr il-permessi neccessarji msemmija mill-Perit;

"2. Illi ai termini tal-konvenju datat 10 ta' Awwissu, 2010 wahda mill-kundizzjonijiet li ntrabtu maghha l-vendituri kienet taqra kif isegwi:

"*the Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with the all the plans approved by the competent authorities. The Vendors are to give a one compliance certificate covering the Property upon being requested to by the Purchasers.' (fol. 8);*

"3. Illi sa nhar l-10 ta' Awissu, 2011 cioe' sal-iskadenza tal-validita' tal-konvenju l-permess ta' zvilupp li jkopri dan is-sanzjonar kien ghadu ma harigx. Jirrizulta mill-atti (ara x-xhieda ta' Mark Cini u d-dokumenti esebiti minnu a fol. 329 et seq tal-process) li ghalkemm l-applikazzjoni

sabiex tissanzjona u ta' zvilupp giet intavolata originarjament fit-12 ta' Ottubru, 2010, sal-10 ta' Awwissu, 2011 din kienet ghadha pendenti u lanqas biss kien ghadu hareg ir-rapport (DPA report) fuqha. L-istess jista' jinghad sal-ahhar ta' Dicembru, 2011 (id-data tal-iskadenza tal-estensjoni li kieku kienet valida).

"Minn dak suespost jirrizulta illi kieku l-vendituri riedu jersqu ghall-kuntratt sad-data tal-iskadenza tal-konvenju u cioe' l-10 ta' Awwissu, 2011 (anki *dato ma non concesso* sal-ahhar ta' Dicembru, 2011) huma ma setghux ikunu konformi mal-obbligu taghhom li qed jitrasferixxu l-proprjeta' bil-permessi kollha neccessarji. Fil-fatt ghadhom sal-lum ma jistghux jersqu ghall-kuntratt ai termini ta' din il-klawzola ghaliex ma giet prezentata l-ebda prova li l-garanzija bankarja thallset kif impost fil-kundizzjonijiet tal-permess. Il-Qorti tqis mhux rilevanti l-argumenti tal-konvenuti li l-attrici allegatament setghet tawlet il-process tal-applikazzjoni w'ghalhekk ma kienx ghadu hareg il-permess la darba l-obbligu kien fuqhom li l-proprjeta' tigi trasferita' bil-permessi kollha almenu zgur ghal dak li kien ezistenti fuq is-sit u cioe' s-sanzjonar tal-hitan tal-qasma u z-zewgt ikmamar li zgur ma kellha x'taqsam maghhom xejn l-attrici. Ma kienx bizzejjed ghall-konvenuti li jhallu f'idejn l-attrici la darba l-obbligu fil-konvenju kien impost fuqhom.

"**Xoghlijiet ohra li kellhom isiru mill-konvenuti:**

"Illi dwar xoghlijiet ohra li kellhom isiru fuq il-fond qabel ma jsir il-kuntratt ma hemmx qbil bejn il-partijiet. Din il-Qorti wkoll ma setghetx tivverifika x'suppost sar mill-konvenuti stante n-nuqqas tal-pjanti li kienu originarjament annessi mal-konvenuti fl-atti liema nuqqas irrizulta li huwa kompletament attribwibbli lill-konvenuti kif gia accennat aktar 'il fuq. Izda f'dan ir-rigward din il-Qorti tqis li huwa bizzejjed li taghmel accenn ghal dikjarazzjoni bil-gurament tal-istess konvenut fejn a fol. 180 tal-process huwa jiddikjara fix-xhieda tieghu li l-flus li rcieva minghand l-attrici huwa uzahom f'xoghlijiet fil-fond izda x'hin ma kienx baqa' flus huwa jixhed li waqaf. Dan neccessarjament ifisser li x-xoghlijiet li kellu jaghmel hu (huma x'inhuma stante li l-Qorti ma setghetx tivverfika mal-pjanti) ma tlestewx ghax hu ddikjara li waqaf allura zgur li ma kienux lesti fl-10 ta' Awissu, 2011 cioe' d-data meta skada l-konvenju.

"**Pagamenti lill-konvenuti:**

"Jirrizulta mill-atti li l-partijiet jaqblu li finalment is-somma li rcevew il-konvenuti minghand l-attrici kienet dik ta' tnejn u sittin elf Euro (€62,000) u mhux ta' hamsa u tmenin Elf Euro (€85,000) kif originarjament pretizi mill-attrici. Dan ghax irrizulta mill-atti b'mod partikolari mix-xhieda ta' Josephine Gauci li ghalkemm l-attrici kienet ghadditielha zewg somom ta' tletin Elf Euro (€30,000) il-wahda sabiex dawn jghaddu ghand il-konvenut, Josephine Gauci kienet zammet ghaliha s-somma ta' ghaxart elef euro (€10,000) kull darba b'total ta' ghoxrin elf Euro (€20,000) skont hi bhala hlas tal-'project management'

u dan bi ftehim ma' John Vella. Il-konvenut John Vella fl-atti jikkontesta li huwa kien jaf b'dan l-arrangament izda l-ircevuti esebiti fl-atti tal-mandat a fol. 35 u 36 tal-process mahruga minn John Vella stess kif ukoll id-dokumenti tal-bank li jevidenzjaw it-trasferiment lilu tal-ghoxrin elf Euro (€20,000) kull darba a fol. 37 u 38 tal-istess process ma jhallu l-ebda dubju f'mohh din il-Qorti li John Vella kien jaf ben tajjeb b'dan il-ftehim li sar ma' Josephine Gauci u kien kompartecipi fih. Din is-somma thallset lura lill-attrici mill-istess Josephine Gauci li tammetti li hija nfurmat b'dan kollu lill-attrici biss meta rat li fil-kwistjoni dahal l-avukat u li kienu dehlin il-Qorti. (ara xhieda a fol 438 tal-process). L-attrici tirrikonoxxi wkoll li somma ta' tlett elef Euro ohra (€3,000) formanti parti mid-depozitu mhallas fuq il-konvenju thallset lura lilha minn Josephine Gauci liema somma kienet originarjament thallset lilha mill-konvenut dak in-nhar tal-konvenju. Ghalkemm il-konvenut iqajjem dubju dwar dan il-pagament, a fol. 500 tal-process hu stess jesebixxi kopja tad-dokument li jevidenzja din it-transazzjoni ta' tlett elef Euro (€3,000) favur Josephine Gauci.

"Finalment nonostante l-kontestazzjoni dwar kif u meta thallsu u kif saru l-pagamenti, il-partijiet jaqblu li l-konvenuti jekk jintlaqghu t-talbiet attrici ghandhom f'idejhom is-somma ta' tnejn u sittin elf Euro (€62,000) (ara wkoll i-xhieda ta' John Vella a fol. 175 tal-process) rizultat tal-konvenju.

"Apparti minn hekk izda l-attrici qed tippretendi li hija tithallas ukoll lura spejjez li ghamlet relatati mal-applikazzjoni ta' zvilupp li skont id-dokument esebit a fol. 15 tal-process ammontaw ghal elfejn, mitejn u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmu (€2250.72). Dan id-dokument jghajjat lil Ulla Mollin u mhux lill-onvenuti. Qed titlob ukoll l-ispejjez notarili nkorsi sa dak il-mument li skont il-kont mahrug datat 16 ta' Frar, 2010 esebit a fol. 17 jammontaw ghal erba' mija u hamsin Euro (€450). Ma tressqitx prova li dawn effettivament thallsu mill-attrici lin-Nutar.

"Illi l-Qorti taghmilha cara li dak suespost mhux intiz li jaghmel sommarju tal-provi kollha mressqa fl-atti li l-Qorti rat u hadet in konsiderazzjoni kelma b'kelma pagna pagna izda l-Qorti ghamlet referenza ghal dak li hija qed tqis l-aktar rilevanti sabiex hija tkun tista' tasal ghad-decizjoni taghha tenut kont ukoll tal-bqija tal-kontenut tal-atti.

"**Kunsiderazzjonijiet ulterjuri tal-Qorti:**

"Dwar it-talba attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghall-istess:

"1. Illi fl-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni taghhom il-konvenuti jikkontendu n-nullita' tar-rikors guramentat ghaliex skont huma r-rikors guramentat jaghmel referenza ghall-fond li mhux l-oggett tal-konvenju datat 10 ta Awissu, 2010 u dana ghaliex skont il-konvenuti l-fond in

vendita ma jgibx l-indirizz 29, Triq San Pawl, Muxar, Ghawdex kif indikat fir-rikors guramentat izda huwa fond adjacenti.

"Illi din il-Qorti ghalkemm taqbel li l-konvenju kopja tieghu esebita a fol. 7 u 8 tal-process isemmi f'parti minnu *'the house without an official number and without a name*' in Triq San Pawl, Munxar, ma taqbilx mal-konvenuti li l-fond kif deskritt fir-rikors guramentat mhux l-oggett tal-kawza ghaliex aktar 'il isfel fl-istess konvenju jigi specifikat kif isegwi:

"*The said property is currently a divided part of the house with the official number twenty-nine (29) in Triq San Pawl, Munxar Gozo.'*

"Ir-rikors guramentat fl-ewwel paragrafu tieghu jaghmel referenza ghall-fond bl-indirizz 29, Triq San Pawl, il-Munxar, Ghawdex u fl-istess paragrafu jaghmel referenza ghall-pattijiet u l-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju anness Dok ED 2. Kif gia nghad dan il-konvenju jispecifika li l-fond huwa parti minn 29, Triq San Pawl, il-Munxar, Ghawdex b'dana izda li l-Qorti tqis, ghall-kuntrarju ta' dak eccepit, li l-oggett tal-kawza huwa car mir-rikors guramentat u d-dokumenti annessi mieghu u jaqbel mal-kontenut tal-konvenju li fuqu hija msejsa l-kawza ghahekk ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-Qorti tqis ukoll li dawn it-tliet eccezzjonijiet imqajjma mill-konvenuti tqajjmu ghal kollox b'mod frivolu u vessatorju u ntizi biss sabiex izidu mal u jtawlu l-process odjern ghalhekk il-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez kollha relatati mal-istess ecczzjonijiet.

"2. Illi r-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti jsostnu n-nullita' u l-invalidita' tac-cessjoni ta' dritt bejn ix-xerrejja originali esebita bhala vera kopja taghha a fol. 531 u 532 tal-process.

"Illi mill-aspett legali l-artikolu 1471 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> "Ic-cessjonarju ma jistax, kwantu ghat-terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li c-cessjoni tkun giet imgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju, mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent.

"Huma l-istess konvenuti li jikkwotaw fis-sottomissjonijiet taghhom id-decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Pulis vs Michele Demanuele**" [5] fejn dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

> "Il-legislatur kien tant tassattiv f'materja ta' cessjoni jew assenjazzjoni ta' jeddijiet u krediti li jesigi mhux biss li ftehim bhal dan irid isir bil-miktub *ad validitatem*, imma jesigi wkoll in-notifika tieghu lil terz li jkollu nteress permezz ta' att gudizzjarju.

[5] *Vide* s-sentenza tal-Qorti Appell, fl-ismijiet "**Giuseppe Pulis vs Michele Demanuele**", deciza fl-1 ta' November, 1994.

"Jirrizulta izda li l-artikolu 1473 tal-istess Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddetta wkoll li

"It-taghrifa mhix mehtiega jekk id-debitur ikun accetta c-cessjoni.

"Din il-Qorti aktar 'il fuq gia kellha l-opportunita' taccenna li effettivament huwa minnu li l-konvenuti ma kinux parti minn din ic-cessjoni. In oltre minn qari tal-konvenju jirrizulta li ma nghatax id-dritt lill-partijiet li jassenjaw il-jeddijiet taghhom lil terzi. Lanqas jirrizulta li gew debitament notifikati b'att gudizzjarju bl-istess cessjoni kif trid il-ligi. Izda jirrizulta mill-atti li l-konvenuti taw il-kunsens car u nekwivoku ghal tali assenjazzjoni ta' drittijiet bejn ix-xerrejja prospettivi fil-mument li huma ffirmaw l-iskrittura privata esebita a fol. 190 et seq tal-process u rrikonoxxew biss bhala xerrejja lill-attrici u qablu li l-konvenju kellu jigi estiz maghha. Il-fatt li wara li saret tali skrittura din ma gietx debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex tkun kunsidrata legalment valida bhala estensjoni tal-konvenju ma jbiddel xejn mill-fatt li l-konvenuti rrikonoxxew it-trasferiment tal-jeddijiet u cioe' c-cessjoni bejn ix-xerrejja. Dan huwa wkoll msahhah mill-fatt li l-konvenut a fol. 579 tal-process jirrikonoxxi li huwa rcieva s-somma ta' erbghin elf Euro (€40,000) minghand l-attrici biss meta kien gia jaf li Malberg kienet harget mill-istorja. Dan ukoll din il-Qorti tqisu bhala att ta' accettazzjoni tac-cessjoni da parti tal-konvenuti.

"Ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.

"3. Illi s-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-konvenuti jikkontendu li l-konvenuti ma ghamlu l-ebda '*completion agreement'* ma' l-attrici u li fi kwalunkwe kaz il-kuntratt ta' appalt ma jifformax parti mill-konvenju.

"Il-Qorti tirrileva, b'referenza wkoll ghal dak gia suespost f'dan ir-rigward, illi l-original tal-'*completion agreement'* gie muri lilha waqt ix-xhieda tan-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia a fol. 506 et seq tal-process. Wara li ntwera l-original tieghu bil-firem originali anki l-firma tal-konvenut li taqbel ezatt mal-firma tieghu fil-konvenju li sar fl-istess data u hin u quddiem l-istess Nutar, ittiehdet kopja tal-'*completion agreement*' seduta stante u vera kopja tieghu giet esebita fl-atti a fol. 533 u 534 tal-process. In-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia kkonferma fix-xhieda tieghu li kien hu li rrediga dan il-ftehim u li gie ffirmat quddiemu kontestwalment mal-konvenju. Din il-Qorti ma sabet l-ebda raguni valida fl-atti ghalfejn ghandha tiddubita minn dak li xehed in-Nutar Farrugia quddiemha bil-gurament. Tinnota wkoll li ghalkemm f'partijiet mix-xhieda tieghu John Vella jallega li dan il-ftehim seta' ma giex iffirmat minnu, ma tressqet l-ebda prova fl-atti li tissostanzja dan il-punt. F'partijiet ohra tax-xhieda tieghu John Vella jsostni li kien hemm ftehim dwar ix-xoghlijiet li kellhom isiru li kien jikkonsisti f'hafna pagni izda naqas milli jesebixxi dan l-allegat ftehim (ara fol. 552 et seq).

"Illi in vista tas-suespost din il-Qorti tqis li gie pruvat lilha sal-grad rikjest mil-ligi li bejn il-partijiet flimkien ma' Maria Charlotte Akesdotte Malmberg gie ffirmat '*completion agreement'* datat 10 ta' Awissu, 2010 w'ghalhekk is-sitt eccezzjoni tal-konvenuti ma jisthoqqx li tigi milqguha.

"Illi fir-rigward tal-argument li l-kuntratt ta' appalt ma jifformax parti mill-konvenju evidentement jirrizulta mid-dokumenti a fol. 531 sa 534 li l-konvenju ffirmat nhar l-10 ta' Awwissu, 2010 u l-kuntratt ta' appalt bl-istess data jikkonsistu f'zewg dokumenti separati. Jirrizultaw izda klawzoli fil-kuntratt ta' appalt li jaghmlu referenza diretta ghall-konvenju kif isegwi:

"*The Parties expressly agree that the Owners shall only have the right to withdraw from this Agreement and receive back any sums paid on account of the Price in the event thay fail to Purchase the Property for a reason which is valid at law.*

"*Should the works wouldn't be completed by the 10th day of August 2010 the Owners (referenza ghax-xerrejja) would not be bound to appear for the final deed of transfer of the said property'*

"Apparti l-izball evidenti fid-data meta suppost kellu jitlesta xoghol kif innotata min-Nutar Farrugia waqt ix-xhieda tieghu (stante li turi l-istess data tal-ftehim u mhux sena wara), il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li kuntratt ta' appalt huwa separat mill-konvenju, il-klawzoli kontenuti fih jorbtu l-validita' tieghu ma' dik tal-konvenju w'ghalhekk ghalkemm strettament ghalkemm l-eccezzjoni tal-konvenuti hija korretta stante r-rabta tal-klawzoli bejn iz-zewg skritturi l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni ghandha tigi deciza flimkien mal-bqija tal-mertu.

"4. Illi s-sbatax-il eccezzjoni tal-konvenuti jsostnu li l-attrici ma prezentatx id-dokumenti originali fl-atti. Dan fil-fatt gew esebiti bhala vera kopja wara li l-Qorti giet murija l-original taghhom minn Nutar Farrugia a fol. 528 et seq tal-process w'ghalhekk din l-eccezzjoni hija sorvolata.

"5. Illi l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti jikkoncernaw strettament il-mertu tal-kawza u cioe' jekk l-attrici kellhiex raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt finali.

"It-tieni talba attrici titlob li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' erbgha u sittin elf, seba' mija u hamsin Euro u tnejn u sebghin centezmu (€64,750.72) oltre l-imghax legali mill-11 ta' Awwissu, 2011, rapprezentanti rifuzjoni ta' depoziti mhallsa akkont tal-konvenju u *completion agreement* ta' l-10 ta' Awwissu, 2010 kif ukoll ta' spejjez notarili u tal-Awtorita' tal-Ippjanar inkorsi mill-attrici skont hi ghalxejn tul il-kors ta' l-istes konvenju, gialadabra l-att finali skont l-attrici ma setax jitwettaq ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenuti.

"Illi ghal din it-talba l-konvenuti ressqu bosta eccezzjonijiet li in succint isostnu li l-attrici ma kellhiex raguni valida sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt ghaliex skont huma l-fond kien moghni bil-permessi mehtiega u li la darba ma kienx hemm raguni valida biex l-attrici ma tersaqx ghall-kuntratt il-konvenuti jeccepixxu li l-konvenju jipprovdi li d-depozitu jintilef favur taghhom. Min-naha l-ohra izda fil-kontro-talba taghhom b'kontradizzjoni assoluta l-konvenuti ma jitolbux li jzommu d-depozitu bhala danni pre-likwidati izda jressqu talba sabiex l-attrici tigi ordnata tersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh.

"Illi fil-konsiderazzjonijiet taghha kif suesposti din il-Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet segwenti rilevanti ghal din it-talba:

"a) Illi l-unika data ta' skadenza legalment valida tal-konvenju in kwistjoni hija dik tal-10 ta' Awwissu, 2011;

"b) Illi sal-10 ta' Awwissu, 2011 jirrizulta li ma kien ghadu hareg l-ebda permess ta' zvilupp fuq il-fond in vendita li jkopri mill-anqas dawk il-partijiet li nbidlu mill-fond originali ta' qabel is-sena 1968 u cioe' l-qasma tar-razzett u z-zewgt ikmamar mibnija mill-konvenut John Vella b'dana li l-vendituri ma setghux jersqu ghall-kuntratt u jaghtu l-garanzija mposta fil-konvenju li l-proprjeta' hija mibnija skont il-ligi u bil-permessi (ara klawsola 5 i a fol. 80). Dan il-fatt biss jikkonsisti f'raguni valida ghall-attrici sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt finali;

"c) Illi kien l-istess John Vella fix-xhieda tieghu li ddikjara li meta ma dahlux aktar flus minghand l-attrici (fejn hemm qbil li huwa rcieva s-somma ta' €62,000 – somma li lanqas tkopri l-prezz tal-konvenju ahseb u ara tal-appalt) huwa waqaf mix-xoghlijiet li kellu jaghmel. Jirrizulta ghalhekk li certament ix-xoghlijiet miftehma bejn il-partijiet ma kienux lesti ghalkemm din il-Qorti ma setghetx tivverifika ezatt dawn x'kienu minhabba n-nuqqas da parti tal-konvenut li jipprezenta l-pjanti li kienu annessi mal-konvenju li regghu ttiehdu minnu u naqas milli jirritorna sahansitra fil-mori ta' din il-kawza. Izda ghandu jinghad li l-kwistjoni jekk kienux tlestew ix-xoghlijiet kollha tkun rilevanti ghall-konvenju li kieku din il-Qorti, kif inghad aktar 'il fuq, setghet tivverifika l-kontenut tal-pjanti li qatt ma gew esebiti u li originarjament kienu annessi. Stante li ai fini tal-konvenju din il-Qorti ma tistax tivverifika dan il-punt allura ma tistax tqis li gie lilha pruvat (ai fini tal-konvenju) li ma sarux ix-xoghlijiet miftehma allura ma tistax tiddikjara li l-attrici kellha raguni ma tersaqx ghall-konvenju abbazi li x-xoghlijiet ma kienux lesti. Jibqa' izda l-element ta' nuqqas ta' permessi ta' zvilupp w'ghalhekk xorta wahda t-tieni talba attrici f'dan is-sens jisthoqq li tigi milqugha.

"Illi fir-rigward tal-ispejjez tal-Awtorita' tal-Ippjanar inkorsi mill-attrici, l-konvenuti jikkontendu dawn l-ispejjez bhala mhux dovuti ghaliex l-applikazzjoni ma saritx minnhom u skont huma ma kienux obbligati jaghmluha. Izda jirrizulta car mill-konvenju l-obbligu tal-konvenuti bhala

vendituri favur l-attrici li jiddikjaraw li l-ispejjez kollha tal-perit u tal-permessi ta' zvilupp huma mhallsa. F'dan ir-rigward kif gia accennat irrizulta car mill-atti l-bzonn li tigi ntavolata applikazzjoni '*to sanction*' biex tkopri l-qasma tal-binja u l-kmamar li bena John Vella minghajr permess qabel ma dahlet fix-xena l-attrici. Ghalkemm l-applikazzjoni ta' zvilupp li tinkludi dan l-izvilupp *'to sanction'* saret f'isem l-attrici, l-obbligu tal-hlas ai termini tal-konvenju kien tal-konvenuti ghalhekk il-Qorti tqis it-talba taghha sabiex tigi rimborsata ghall-ispejjez bhala wahda legalment gjusta fit-termini tal-konvenju. Fi kwalunkwe kaz jirrizulta li finalment kienu l-konvenuti li gawdew minn din l-applikazzjoni li ghalkemm giet approvata bosta xhur wara li skada l-konvenju (ghalkemm il-permess ghadu ma harigx minhabba n-nuqqas ta' hlas tal-garanzija bankarja) serviet sabiex tissanzjona l-izvilupp illegali li hemm fil-fond li ghadu proprjeta' tal-konvenuti.

"Illi min-naha l-ohra fir-rigward tal-ispejjez tan-Nutar il-konvenju jaghmilha cara (ara klawzola 8) li dawn kellhom ikunu a spejjez tax-xerrejja nkluz dawk li jirrigwardaw il-konvenju per se ghalhekk din il-Qorti ma tqisx li t-talba sabiex dawn jigu rimborsati mill-konvenuti lill-attrici bhala wahda gjustifikata. Fi kwalunkwe kaz ghalkemm tressqet prova tal-kont, fl-atti ma tressqitx prova li l-kont mahrug min-Nutar verament thallas mill-attrici.

"Illi fir-rigward tat-talba ghall-hlas tal-imghax legali fuq is-somma dovuta mill-konvenuti l-Qorti tqis li l-estensjoni tal-konvenju ffirmata wkoll mill-attrici ghandu jkollha l-effett li tissospendi almenu dawn l-imghaxijiet sad-data tal-iskadenza taghha u cioe' l-ahhar ta' Dicembru, 2011 ghalkemm mhux legalment valida bhala estensjoni tal-istess konvenju u dan stante l-kunsens car u nekwivoku taghha fl-istess skrittura.

"Ghalhekk in linea ma' dak suepost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni u anki t-tielet talba attrici bl-eskluzjoni izda ghat-talba ta' rifuzjoni tal-ispejjez tan-Nutar.

"**Kontro-Talba u eccezzjoni fuq l-istess:**

"Illi l-kontro-talba tal-konvenuti titlob lil din il-Qorti sabiex tordna lill-attrici rikonvenzjonata tersaq ghall-kuntratt finali rigwardanti l-komprovendita tal-fond in kwistjoni.

"**Dekadenza:**

"Il-kontro-talba tal-konvenuti giet milqugha mill-attrici rikonvenzjonata b'eccezzjoni preliminari ta' dekadenza ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> "1357: (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma

> jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

"Is-sub-artikolu (2) tal-istess artikolu jkompli kif isegwi:

> "(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.'

"Illi mill-atti kif ukoll mis-sottomissjonijiet tal-konvenuti stess jirrizulta li hemm qbil li l-konvenuti ma ghamlu l-ebda att gudizzjarju fit-terminu mpost fl-artikolu 1357 sabiex jinterpellaw l-attrici tersaq ghall-kuntratt (cioe' sad-data tal-iskadenza tal-konvenju li kienet l-10 ta' Awwissu, 2011) wisq anqas prezentaw ir-rikors guramentat rikjest mill-istess artikolu.

"Illi l-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom jsostnu li huma gew ingannati ma jaghmlux hekk mill-attrici li kienet ftehmet maghhom li ser iggedded il-konvenju u anki stante l-estensjoni tal-konvenju li izda rrizulta li ma hix legalment valida fil-ligi ghaliex mhux debitament registrata. Kienu x'kienu c-cirkustanzi li wasslu lill-konvenuti sabiex ma jipprezentawx l-att gudizzjarju fiz-zmien u konsegwentement ir-rikors guramentat, l-artikolu 1357 ma jipprovdi ghall-ebda eccezzjoni fejn il-konvenju jibqa' validu oltre t-terminu mnizzel fl-istess artikolu minghajr ma jsiru l-atti gudizzjarji msemmija. Xejn ma kien qed iwaqqaf lill-konvenuti milli jiehdu parir dwar dak li hu validu u mhux validu legalment u li jikkawtelaw il-jeddijiet taghhom skont il-ligi. Ezempju, il-konvenuti setghu facilment irregistraw l-estensjoni tal-konvenju huma stess sabiex iserrhu mohhom li din tkun valida izda naqsu milli jaghmlu dan. Jirrizulta ghalhekk li fl-atti ma tressqet l-ebda prova ta' att gudizzjarju ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta prezentat da parti tal-konvenuti tant li l-kontro-talba taghhom kienet l-ewwel att prezentat kontra l-attrici liema kontro-talba ggib id-data tad-19 ta' April, 2012. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-perjodu ta' dekadenza kif impost fl-artikolu 1357 u cioe' sad-data tal-10 ta' Awissu, 2011 kien ilu li ghadda b'dana li l-ewwel eccezzjoni ta' dekadenza mqajjma mill-attrici rikonvenzjonata jisthoqq li tigi milqugha u konsegwentement it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti ghal din ir-raguni ghandhom jigu michuda.

"Nonostante dak suespost, din il-Qorti ma tistax ma tirrilevax li anki kieku l-kontro-talba tal-konvenuti ma kinitx milquta bid-dekadenza, in vista tal-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti fit-talba promotorja, dawn

inevitabilment kienu ser iwasslu anki ghac-cahda tal-kontro-talba tal-konvenuti fil-mertu in vista tan-nuqqas ta' permessi ta' zvilupp kif ahjar spjegat u deciz aktar 'il fuq f'din id-decizjoni."

L-Appell

13. Il-konvenuti pprezentaw ir-rikors tal-appell taghhom fis-7 ta' Mejju 2018, fejn talbu lil din il-Qorti tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn it-talbiet attrici ma kinux gew milqugha mill-ewwel Qorti izda tirrevokaha fil-kumplament taghha bl-ispejjez kontra l-attrici. Huma intestaw l-aggravji taghhom kif gej:

i. Li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
ii. Li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti tal-kawza;
iii. Li l-imghaxijiet legali dikjarati dovuti skond is-sentenza appellata m' humiex dovuti.
iv. b'riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata quddiem l-ewwel Qorti, l-istess punti hemm imressqa kellhom jigu kkunsidrati bhala "aggravji ulterjuri";

Ir-Risposta tal-Appell

14. Fir-risposta tal-appell, l-attrici wiegbet li s-sentenza appellata hi gusta u ghalhekk timmerita konferma. Hi tirrileva preliminarjament li

stante li l-okkju fir-rikors tal-appell ma giex miktub shih, ir-rikors huwa null ai termini tal-Art. 144 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili [Kap.12]. Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, l-attrici ssostni li l-appell imressaq mill-konvenuti hu wiehed frivolu u vessatorju, maghmul bil-ghan li jtawlu dawn il-proceduri ghalxejn u bhala tentattiv sabiex l-attrici ticcahhad mid-dritt taghha li tiehu flusha lura.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

*In-Nullita' tal-Appell*

15. Fl-ewwel lok din il-Qorti ser tghaddi sabiex tittratta l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-atturi li l-appell huwa null minhabba li l-okkju fir-rikors ma giex miktub shih skond l-artikolu tal-ligi fuq citat. Din il-Qorti tirrileva li dak li hu rikjest mill-Artikolu 144 huwa li l-appellant ghandu jindika fl-applikazzjoni l-partijiet li kontra taghhom huwa dirett l-appell, fil-kaz in dizamina John u Helen, konjugi Vella. Issa, ghalkemm fir-rikors tal-appell ma hemmx indikat l-isem tal-konvenuta, il-fatt li fl-okkju gie indikat *"John Vella et"* ma jhalli ebda dubju li l-appell huwa maghmul ukoll kontra mart il-konvenut, Helen Vella. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni mhijiex legalment sostenibbli u qed tigi michuda.

<u>L-Aggravji</u>

| | |
|---|---|
| *L-ewwel aggravju:* | *[it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt]* |
| *It-tieni aggravju:* | *[l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti]* |
| *Aggravji ulterjuri:* | *[punti rilevati fin-nota ta' sottomissjonijiet]* |

16. Fl-ewwel lok din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li tirrigwarda l-aggravji imsejha mill-appellanti "aggravji ulterjuri" u li fir-rikors taghha l-appellanti tghid li dawn jikkonsistu fis-segwenti:

> "Illi b'hekk dak kollu kontenut fl-istess nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti prezentata quddiem l-ewwel Qorti ghandha titqies bhala parti integra f'dan ir-rikors tal-appell u l-punti kollha sottomessi ghandhom jitqiesu taht dan l-aggravju ulterjuri ghal fini ta' dan l-appell."

17. Din il-Qorti tosserva li l-aggravji li fuqhom isejjes l-appell tieghu l-appellant ghandhom ikunu cari u specifici fis-sens li jkun jirrizulta b'mod car <u>x'inhu l-ilment jew ilmenti</u> tal-appellant u dan sabiex il-parti l-ohra tkun tista' tirribattihom, kif ukoll sabiex din il-Qorti, bhala Qorti ta' Appell, tidentifika l-ilment minghajr ekwivoci. Ghalhekk, filwaqt li ser tiehu konjizzjoni tan-noti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet, din il-Qorti ser taghmel hekk biss bhala referenza fil-konsiderazzjonijiet kollha tal-

aggravji specifici sollevati mill-appellanti, jigifieri tal-ewwel tliet aggravji u mhux ser tqis li hemm ir-raba' aggravju.

18. Inoltre, din il-Qorti ser tikkunsidra flimkien l-ewwel zewg aggravji peress li fis-sustanza huma parti mill-istess haga, jigifieri l-ilment li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi li kellha quddiemha.

19. Il-konvenuti jsostnu li, kuntrarjament ghal dak deciz mill-ewwel Qorti, l-attrici ma kellhiex raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt finali. Dwar dan, huma jaghmlu l-analizi segwenti.

*Il-konvenju originali u l-ftehim tal-appalt*

20. Il-konvenuti qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex taghmel apprezzament mill-gdid tal-fatti ghaliex ma kienux qeghdin jaqblu mal-mod li dan sar mill-ewwel Qorti. Jissottomettu li sahansitra wkoll hemm bzonn ta' re-evalwazzjoni tal-kredibbilita` tax-xhieda li fuqhom strahet l-ewwel Qorti. Huma jsostnu li fl-analizi taghha l-ewwel Qorti uriet nuqqas ta' logika u wkoll uriet inkongruwenza. Jishqu li l-konvenju u l-ftehim ta' appalt ma kellhomx jigu kkunsidrati bhala l-istess, minhabba li r-relazzjoni guridika ta' dawn iz-zewg atti ma kinitx l-istess. Ghalhekk huma ma setghux jigu mitluba jirrifondu l-flus li thallsu akkont tal-ftehim

tal-appalt; dan hu hekk anke ghax ix-xoghol sar u gie kkonsenjat lill-attrici.

21. Fin-nota ta' sottomissjonijiet[6] taghhom ipprezentata quddiem l-ewwel Qorti, il-konvenuti kien diga` ghamlu l-osservazzjonijiet taghhom dwar il-kuntratt ta' appalt li gie ffirmat minnhom mal-attrici u t-terza persuna li sussegwentement cediet id-drittijiet taghha lill-istess attrici. Huma kienu ssottomettew li dak il-kuntratt ta' appalt mhuwiex konvenju u lanqas ma jista' jitqies bhali tali. Jispjegaw li konvenju jehtieg li jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni u fin-nuqqas la jkun validu u lanqas jista' jigi infurzat, filwaqt li dan ir-rekwizit fiskali ma japplikax ghal ftehim ta' appalt. Ukoll fl-appalt jonqsu l-elementi biex jitqies bhala konvenju. Ghalhekk, la darba iz-zewg atti huma guridikament separati u distinti, il-ftehim ta' appalt ma jistax ibiddel id-drittijiet li jipprovdi ghalihom il-konvenju.

22. Din il-Qorti tikkunsidra li l-klawsoli tal-ftehim tal-appalt li ghandhom relevanza ghall-finijiet tal-pregudizzjali in dizamina huma l-klawsoli numru 2 u 3 li testwalment jaqraw hekk:

> "[2] The Parties expressly agree that the 'Owners' [l-attrici u Maimberg] shall only have the right to withdraw from this Agreement and receive back any sums paid on account of the Price in the event they fail to Purchase the Property for a reason which is valid at law.[7]

[6] A fol. 657.
[7] Vol.1 Fol.10

> "[3] Should the works wouldn't [recte: not be] completed by the 10th day of August 2010 the Owners would not be bound to appear for the final deed of transfer of the said property."[8]

23. Din il-Qorti tikkunsidra li l-konvenju originali kellu validita` sal-10 ta' Awissu 2011 u fih ma jissemma' xejn dwar il-ftehim ta' appalt li gie ffirmat fl-istess jum mill-partijiet. Il-Qorti tissenjala li l-ftehim principali bejn il-partijiet kien proprju l-konvenju originali u d-drittijiet u l-obbligi li jipprovdi ghalih il-ftehim tal-appalt kienu jiddependu fuq id-drittijiet u l-obbligi assunti f'dak il-konvenju originali. Hu car mid-dicitatura tal-ftehim tal-appalt stess, u hawn issir referenza ghall-klawsola numru 2 tieghu, li din kienet l-intenzjoni tal-partijiet. Il-partijiet riedu jorbtu l-validita` tal-appalt mal- obbligu tal-konvenuti ghall-esekuzzjoni tax-xoghlijiet fil-fond u mal-esekuzzjoni tal-konvenju bl-att finali. Sahansitra skond il-klawsola [1a][9] il-prezz ghax-xoghol kellu jithallas mat-trasferiment tal-proprjeta` lix-xerrejja u l-ftehim tal-appalt seta' jigi xolt biss, u l-kumpraturi jircievu kull ammont li jkunu hallsu akkont tal-prezz tax-xoghlijiet li kellhom jigu ezegwiti mill-vendituri, fl-eventwalita` li x-xiri/il-bejgh kontemplat fil-konvenju originali ma jsehhx ghal xi raguni valida fil-ligi.

24. Il-Qorti tissenjala li, ghalkemm forsi kien ikun aktar ghaqli ghall-fini ta' kjarezza li l-ftehim ta' appalt jissemma' fil-konvenju u li l-klawsola numru 3 fil-ftehim tal-appalt aktar kellha ssib postha fil-konvenju li

---

[8] Ibid. Fol.11

[9] Din taqra hekk: "The Price for the works is …. [€27,000] excluding VAT which shall be paid upon the transfer of the said property."

jipprovdi ghal raguni fejn il-kumpraturi setghu jiddeciedu li ma jidhrux fuq l-att finali ghax-xiri tal-fond, ic-cirkostanzi li fihom gew redatti dawn iz-zewg atti u d-dicitura taghhom ma jhallu ebda dubju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li dawn l-atti, il-konvenju u l-ftehim tal-appalt, kellhom jigu ikkunsidrati flimkien bhala *quid unum*. Di fatti l-ftehim ta' appalt jaghmel referenza ampja ghall-konvenju li kien gie iffirmat mill-partijiet fl-istess gurnata u li l-appalt kien gie moghti lill-konvenuti in vista tal-weghda ta' bejgh/xiri li kienet ghadha kemm saret bejn il-partijiet.

25. Il-klawsola numru 2 tal-ftehim ta' appalt tista' tigi meqjusa li qeghda tipprovdi ghal kondizzjoni rizoluttiva ta' dak il-ftehim fejn ix-xerrejja kellhom id-dritt li jaghzlu li jinhallu minnu jekk huma ma jaslux ghax-xiri tal-fond minhabba raguni valid fil-ligi. Is-subartikolu 1066(1) tal-Kodici Civili jfisser kondizzjoni rizoluttiva bhala:

> "…dik illi,meta ssehh, tholl l-obbligazzjoni, u terga' tqieghed il-hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula."

26. Imbaghad l-Artikolu 1067 jiddisponi li:

> "Jekk il-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall *ipso jure*, u l-qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut.".

27. Hekk gara fil-kaz odjern. L-attrici ma kellhiex bzonn li tintavola ebda procedura legali sabiex iggib dikjarazzjoni gudizzjarja li hi kienet inhallet mill-obbligi taghha taht il-ftehim ta' appalt. Il-konvenuti

imbaghad lanqas jistghu jitolbu lil qorti ghal zmien sabiex jottemporaw ruhhom mal-obbligi taghhom taht dak il-ftehim.  Id-disposizzjonijiet tal-ligi huma cari w inekwivoci[10].

28. Jista' jinghad ghalhekk li gustament l-ewwel Qorti aktar ikkunsidrat fit-tul ir-raguni ghaliex l-attrici naqset milli tersaq ghax-xiri tal-fond skond il-konvenju originali.  Kif diga` nghad, il-klawsola numru 2 tal-ftehim ta' appalt torbot l-esekuzzjoni tieghu mal-esekuzzjoni tal-konvenju originali u fin-nuqqas, l-attrici nghatat id-dritt li tinhall mill-ewwel wiehed.  Min-naha taghha l-attrici qeghda titlob rifuzjoni tad-depoziti mhallsa lill-konvenuti akkont tal-prezz tal-fond u akkont tal-prezz tax-xoghlijiet miftehma, u wkoll id-diversi spejjez li hallset ghalihom, galadarba l-konvenju originali ma setax jitwettaq ghal ragunijiet li huma mputabbli lill-istess konvenut.  Fir-rikors guramentat taghha tispjega li dawn ir-ragunijiet jikkonsistu f' *"…li l-fond imsemmi ma kienx kopert bil-permessi tal-bini kif ukoll peress li huwa ma kienx lest u komplut ai termini ta' l-istess konvenju sa l-iskadenza ta' l-istess konvenju u l-completion agreement…"*

29. Issa kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, il-ftehim tal-appalt ma jsemmix x'kienu x-xoghlijiet li kellhom jigu ezegwiti mill-konvenuti.  L-istess ftehim jghid biss minghajr ma jidhol aktar fil-fond dwar x'kienu

[10] Ara Q.App. 324/81, **Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia,** 6 ta' Ottubru 2000, fejn intqal *"Id-dicitatura ta' dawn id-disposizzjonijiet ... hi tant cara, univoka u kategorika li ma thalli l-ebda lok ghal dubbju jew htiega ta' interpretazzjoni."*.

dawn ix-xoghlijiet *"… which works are as agreed by the parties …".* L-ewwel Qorti pruvat tifhem ahjar billi ghamlet referenza ghax-xhieda tal-konvenut li tinstab a fol 572, izda hawn ukoll ma waslet imkien minhabba d-dettalji xejn cari li joffri x-xhud.

30. Fi kwalunkwe kaz din il-Qorti tirrileva li ma jirrizultax li dawn ix-xoghlijiet kienu tlestew. Il-konvenut fl-istess xhieda[11]tieghu jirrikonoxxi l-fatt li x-xoghol ma sarx wisq anqas gie kkonsenjat. Dwar il-*pool* ighid *"…… u ghadha sal-lum mhux lesta …"* u li kellu jkompli x-xoghol ta' kostruzzjoni wkoll biex tinqasam. Il-Qorti tosserva wkoll li sabiex isiru certu xoghlijiet, bhal per ezempju l-kostruzzjoni tal- *pool* u tibdil u zieda fil-fond ezistenti, kienet saret applikazzjoni mal-MEPA ghal permess ta' zvilupp[12], liema permess kif ser jinghad aktar 'il isfel inghata biss fit 2 ta' Awissu 2014 soggett ghal garanzija bankarja.

31. Fil-ftehim tal-appalt il-partijiet ftehmu li kull hlas akkont tal-prezz tax-xoghlijiet ta' appalt seta' biss jithallas lura mill-konvenuti lix-xerrejja jekk dawn tal-ahhar ma jersqux ghall-att finali ta' xiri tal-fond ghal raguni valida fil-ligi. Irrizulta lil din il-Qorti li l-att finali ma sarx u li l-attrici kellha raguni valida fil-ligi sabiex ma tersaqx ghax-xiri tal-fond, kif ser jigi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f' dan il-gudizzju. F'dak li jirrigwarda d-

11 A fol. 572.
12 A fol. 91.

depoziti maghmula mill-attrici, dan jista' biss ifisser li hi ghalhekk ghandha dritt li tircievi l-ammonti mhallsa minnha lill-konvenuti.

32. L-attrici fethet dawn il-proceduri[13] b'pretensjoni ghall-hlas ta' €62,000 rapprezentanti in kwantu ghal €22,000 depozitu akkont tal-prezz tal-fond imhallas fuq il-konvenju originali u in kwantu ghal €40,000 imhallsa akkont tax-xoghol ta' appalt li kellu jigi ezegwit mill-konvenuti skond il-ftehim tal-appalt. Mix-xhieda tal-konvenut a fol 171 et seq jirrizulta li hu qed jaqbel ma' din is-somma. Kemm mill-affidavit ta' Josephine Gauci[14], kif ukoll mill-istess xhieda tieghu, jirrizulta li ghalkemm l-attrici u Maimberg kienu hallsu €25,000 fuq il-konvenju originali akkont tal-prezz tal-fond, il-konvenut minnhom hallas lil Josephine Gauci €3,000 ghas-senserija. Meta mbaghad l-attrici ghaddiet zewg pagamenti ta' €30,000 lil Josephine Gauci akkont tal-prezz tax-xoghlijiet tal-appalt, bi ftehim mal-istess konvenut Josephine Gauci din kienet zammet €10,000 kull darba u ghaddietlu b'kollox €40,000. B'hekk m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar dan l-ammont li thallas lill-konvenuti u li l-attrici qeghda tippretendi rifuzjoni tieghu.

33. L-attrici qeghda tippretendi wkoll ir-rifuzjoni tal-ispejjez inkorsi minnha sabiex saret l-applikazzjoni mal-MEPA ghall-hrug tal-permessi

---

[13] A fol. 2. Ara wkoll affidavit Josephine Gauci a fol. 42 u 43.
[14] A fol. 42 u 43.

tal-izvilupp fl-ammont ta' €2,300.72[15], u wkoll ghall-ispejjez notarili fl-ammont ta' €450[16]. L-ewwel Qorti osservat fir-rigward li fil-konvenju originali l-konvenuti kienu ddikjaraw li l-ispejjez kollha tal-perit u tal-permessi tal-izvilupp kienu mhallsa izda sussegwentement irrizulta li kellha ssir applikazzjoni ghas-sanzjonar ta' xoghlijiet li kienu saru diga' minghajr il-hrug tal-permessi relattivi. Ghalhekk, ghalkemm imbaghad saret l-applikazzjoni f'isem l-attrici, dik l-applikazzjoni kienet tkopri wkoll talba ghal sanzjonar u l-obbligu ghall-ispejjez inkorsi kienu r-responsabbilita` tal-konvenuti skond kif kien miftiehem fil-konvenju. Wara kollox, tghid l-ewwel Qorti, kienu l-konvenuti li gawdew mill-permessi li nhargu fuq dik l-applikazzjoni ghaliex din serviet sabiex tissanzjona l-izvilupp illegali magmul minnhom. Din il-Qorti taqbel ma dak ikkunsidrat u konkluz mill-ewwel Qorti fir-rigward

34. Din il-Qorti diga` kellha l-opportunita` li tissenjala aktar 'il fuq f'din is-sentenza li l-attrici kellha raguni valida sabiex ma tersaqx ghall-att finali ghax-xiri tal-fond minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti fl-obbligi assunti minnhom fuq dak il-ftehim. Il-klawsola numru 2[17] tal-konvenju originali taghmilha cara li dan id-depozitu seta' jinzamm biss mill-

[15] Kopja kont u ircevuta a fol 15 u 16.
[16] Kopja kont a fol 17.
[17] Din taqra hekk: "Should the Purchasers fail to apear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not a valid reaston at law or not valid in accordance to this agreement, any sum paid on account of the said price, including that being presently paid to the Vendors, shall be forfeited in favour of the Vendors as preliquidated damages and this without prejudice to +any rights at law of the Vendors against the Purchasers." [Fol.8]

konvenuti jekk ix-xerrejja jonqsu li jersqu ghall-att finali ghal xi raguni mhux valida skond il-ligi jew skond dak il-konvenju originali.

35. In-nuqqas tat-tlestija tax-xoghlijiet u d-dewmien fis-sanzjonar tal-illegalitajiet ezistenti fil-fond de quo fiz-zmien li sar il-konvenju huma r-raguni principali ghaliex l-att finali ma setax isehh. Pero` hawn ghandu jigi wkoll ikkunsidrat li, kif sabet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenuti sabiex l-attrici tigi ordnata tersaq ghall-att finali, din it-talba kienet milquta bit-terminu ta' dekadenza skond is-subartikolu 1357(2) tal-Kodici Civili stante li ma saritx il-proceduri hemm stipulata u ghalhekk l-effetti legali tal-konvenju skadew mal-iskadenza tat-terminu tieghu.

*Permessi Mill-Awtorita' tal-Ippjanar*

36. Ghal dak li jirrigwarda l-permessi tal-bini relattivi ghall-fond in kwistjoni, il-partijiet ftehmu kif gej fuq il-konvenju originali:

> "5. On the notarial deed of sale the Vendors shall declare and guarantee in favour of the Purchasers that and consequently this agreement is subject in favour of the Purchasers that:
>
> *i.* the Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with the all the plans approved by the competent authorities. The Vendors are to give a one compliance certificate covering the Property upon being requested to by the Purchasers."

37. Il-konvenuti jissottomettu fir-rikors tal-appell taghhom li huma jhossuhom aggravati bl-analizi, bil-kunsiderazzjonijiet u bil-konkluzjonijiet li saru mill-ewwel Qorti f'dak li kellu x'jaqsam mal-permessi tal-izvilupp. Huma jaghmlu referenza ghax-xhieda ta' Gordon Grech li deher in rapprezentanza tal-MEPA. Huma jixhtu t-tort tad-dewmien ghall-hrug tal-permessi relattivi fuq l-attrici. Jispjegaw li l-applikazzjoni tat-12 ta' Ottubru 2010 kienet giet ipprezentata mill-attrici, jigifieri xahrejn wara li gie ffirmat il-konvenju originali bl-indirizz tal-agenzija tal-proprjeta` fejn dak iz-zmien kienet tahdem Josephine Gauci. In vizta ta' dan kollu huma jsostnu li ma jistghux jinzammu responsabbli ghall-fatt li l-permessi damu ma nhargu jew li l-attrici ma kinitx qeghda tigi nfurmata b'dak li kien qed jigri. Imbaghad jiccitaw parti mix-xhieda tal-Perit Teddie Busuttil fejn dan ukoll xehed li minhabba t-tibdil li sar fl-isem l-applikanti, jigifieri minn Malmberg ghal fuq l-attrici, kien hemm trapass ta' cirka 4 xhur. Dan imbaghad xehed kif il-permess kien gie approvat fis-6 ta' Marzu 2012 u li hu kien ircieva l-korrispondenza relatata fil-15 ta' Marzu 2012, b'dana li ma gietx accettata (*sanctioned)* kamra minnhom li fuqha kienet qeghda tinsisti l-attrici. Il-konvenuti jirrilevaw li l-Perit sahansitra qal fix-xhieda tieghu li l-permess seta' hareg ferm aktar qabel kieku ma kienx hemm insistenza da parti tal-applikanti ghal dik il-kamra. Ghalhekk huma jissenjalaw is-segwenti kwistjonijiet: (i) l-attrici kienet hliet iz-zmien bid-dewmien fil-prezentata tal-applikazzjoni u wkoll meta nbidel l-isem l-applikanti; (ii)

ma kienx minnu li l-fond originali ma kienx kopert bil-permessi tal-bini; (iii) fid-data tal-konvenju ma kien hemm l-ebda applikazzjoni pendenti mal-MEPA; (iv) ma kienx hemm referenza li l-konvenuti kienu obbligati jitolbu ghall-permessi relattivi ghal xi alterazzjonijiet li xtaqu jaghmlu x-xerrejja; (v) li l-fond ma tlestiex matul il-perijodu tal-konvenju kien kollu tort tad-dewmien tal-attrici, fil-prezentata tal-applikazzjoni ghall-permessi necessarji u wkoll ghall-fatt li hi riedet taghmel tibdil fl-applikazzjoni.

38. L-attrici min-naha taghha rrispondiet li l-konvenju originali kien skada ghaliex il-fond ma kienx lest skond kif miftiehem. Sahansitra lanqas il-permessi necessarji ma kien hemm, u dan ghaliex skond kif xehed Gordon Grech in rappresentanza tal-MEPA, ma kinitx thallset mill-konvenuti l-multa mposta ghas-sanzjonar tax-xoghlijiet illegali li kienu saru qabel il-konvenju, kemm minn terzi meta gie diviz il-fond, kif ukoll mill-istess konvenuti. Ticcita parti mix-xhieda moghtija mill-Perit Teddie Busuttil fejn dan qal li l-konvenut John Vella kien infurmah fit-22 ta' Ottubru 2013 li l-multa kienet thallset, u dan wara l-parir tal-Perit stess u wkoll pressjoni min-naha tieghu. L-attrici tissenjala dik il-parti tax-xhieda tieghu fejn dan ix-xhud spjega li kien hemm zewg illegalitajiet li kellhom jigu sanzjonati mill-MEPA qabel ma seta' jinhareg il-permess, dik maghmula minn terzi u l-ohra mill-konvenut.

39. L-ewwel Qorti sabet li l-obbligi tal-vendituri ma kinux gew imharsa sad-data tal-iskadenza tal-konvenju fl-10 ta' Awwissu 2011 u wkoll, *dato ma non concesso,* sad-data tal-iskadenza tal-estenzjoni, jigifieri l-ahhar ta' Dicembru 2011.

40. Din il-Qorti tikkondividi il-hsieb tal-ewwel Qorti. Kif osservat minn dik il-Qorti, il-vendituri kienu ntrabtu permezz ta' klawsola 5i tal-konvenju originali ffirmat fl-10 ta' Awissu 2010 li l-fond kien mibni, skond il-ligi, skond il-permessi tal-izvilupp u dawk sanitarji u wkoll skond il-pjanti approvati mill-awtoritajiet kompetenti. Huma sahansitra obbligaw ruhhom li jghaddu *compliance certificate* bhala xhieda ta' dan lix-xerrejja. L-ewwel Qorti setghet tikkonstata s-segwenti tliet punti mill-provi migjuba quddiemha: (a) dakinhar li gie ffirmat il-konvenju kien hemm zewg partijiet tal-fond li ma kinux koperti bil-permessi tal-izvilupp; (b) fil-konvenju giet imposta fuq il-vendituri kondizzjoni li l-fond kien kopert bil-permessi tal-izvilupp u dawk sanitarji, kif ukoll li l-pjanti kienu gew approvati mill-awtoritajiet kompetenti u li huma kellhom jghaddu lix-xerrejja *compliance certificate;* (c) sad-data tal-iskadenza tal-konvenju fl-10 ta' Awissu 2011 il-permess ghas-sanzjonar ma kienx ghadu hareg u lanqas ma kien hareg sa l-ahhar ta' Dicembru 2011.

41. Mix-xhieda ta' Gordon Grech[18] u ta' Mark Cini[19], rapprezentanti tal-MEPA, u mid-dokumenti pprezentati minnu[20], kif ukoll mix-xhieda tal-Perit Teddie Busuttil[21], jirrizultaw is-segwenti punti rilevanti:

42. [i] fis-6 ta' Gunju 2006, jigifieri ferm qabel ma sar il-konvenju, kien hareg avviz ta' infurzar mill-MEPA fuq il-fond 29, Triq San Pawl, Munxar, kontra Raymond u Maria Assunta Spiteri[22] fir-rigward ta' twaqqigh ta' parti mill-fond, u wkoll kontra l-konvenut[23] fir-rigward ta' xi zewgt ikmamar, li kienu saru minghajr il-permess tal-awtorita`;

43. [ii] fit-12 ta' Ottubru 2010, saret l-applikazzjoni PA4609/10 ghal sanzjonar u wkoll ghal permess ghal diversi xoghlijiet mill-Perit Teddie Busuttil f'isem Malmberg, u sussegwentement din daret fuq isem l-attrici;

44. [iii] l-applikazzjoni giet approvata mill-Bord tal-MEPA fis-6 ta' Marzu 2012, u l-permess seta' biss jinhareg wara li tithallas multa ta' €5000 li giet imposta kontra l-applikanti u ssir garanzija bankarja ta' €2,400[24];

18 Seduta 11 ta' Mejju, 2012, a fol 51 et seq.
19 Seduta 27 ta' Jannar 2015, a fol 329 et seq.
20 A fol 61 sa 104.
21 Seduta 11 ta' Mejju 2012, a fol 105 et seq. u seduta 27 ta' Jannar 2015 a fol 368 et seq.
22 Kopja a fol. 402.
23 Kopja a fol. 401.
24 Ittra MEPA a fol 192.

45. [iv] dik il-multa ta' €5000 thallset fit-22 ta' Ottubru 2013[25] mill-konvenut[26] u l-*non executable permit* inghata fit-2 ta' Awwissu 2014[27] bil-kondizzjoni li ssir garanzija bankarja;

46. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti bhal ma ghamlet l-ewwel Qorti, ma tistax tqies kif jippretendu l-konvenuti li l-attrici kienet bl-eghmil taghha kkontribwiet ghad-dewmien fil-hrug tal-permessi relattivi. Ghandu jinghad li l-attrici diga` kellha raguni tajba fil-ligi sabiex ma tersaqx fuq l-att finali ghaliex il-konvenuti ma kienux fil-posizzjoni li jiddikjaraw li l-fond kien moghni bil-permessi tal-izvilupp. B'hekk il-konvenuti lanqas setghu jghaddu l-*compliance certificate* lix-xerrejja kif obbligaw ruhhom li jaghmlu ghaliex dan qatt ma seta' jinhareg minhabba x-xoghlijiet illegali li kienu saru minn terzi u mill-konvenut stess. Inoltre, il-konvenuti lanqas ma ttentaw li jsewwu n-nuqqas taghhom billi jaghmlu dak mehtieg matul il-kumplament taz-zmien tal-konvenju originali sabiex ikunu f'posizzjoni li jaghtu dan il- *compliance certificate.* Dan setghu jaghmluh permezz tal-hlas tal-multa imposta ghax-xoghlijiet li huma kienu wettqu minghajr il-permess relattiv, u ghalkemm l-applikazzjoni kienet saret fuq ix-xerrejja prospettivi, kif osservat l-ewwel Qorti x-xerrejja u kwindi l-attrici ma kellhom ebda htija ghax-xoghol li kellu jigi sanzjonat u ghad-dewmien fil-hlas tal-multa. Kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, *"Ma kienx bizzejjed ghall-konvenuti li jhallu*

---

[25] Ara kopja rcevuta a fol 323.
[26] Ara verbal a fol 324.
[27] Ara kopja 316.

*f'idejn l-attrici la darba l-obbligu fil-konvenju kien impost fuqhom.".* Ma kellhomx jistennew sat-22 ta' Ottubru 2013, jigifieri ferm wara li kien skada l-konvenju originali, sabiex ihallsu l-multa ghas-sanzjonar tax-xoghol illegali li kien sar.

47. Mehud in konsiderazzjoni il-premess, lanqas ma jistghu l-konvenuti validament jippretendu li l-attrici kellha tersaq ghall-firma tal-att finali meta l-kondizzjonijiet u l-obbligi tal-konvenuti ma kienux ghadhom gew sodisfatti. Ghalhekk kull sottomissjoni maghmula fir-rigward tar-responsabbilita` taghha ta' kwalunkwe xorti fil-konfront tal-konvenuti u sahansitra tad-dritt taghhom li jzommu d-depozitu moghti lilhom, hija ghalhekk fattwalment u legalment insostenibbli. Il-kunsiderazzjonijiet legali[28] li l-konvenuti jsostnu li l-ewwel Qorti naqset milli tiehu konjizzjoni taghhom, kienu ghall-istess ragunijiet hawn fuq imfissra gustament imwarrba minn dik il-Qorti.

48. Dan wassal sabiex l-attrici llum ghandha d-dritt skond il-klawsola numru 2 tal-konvenju originali li titlob rifuzjoni tad-depozitu ta' €25,000 imhallas lill-konvenuti fuq dak il-ftehim. M'hemmx ghalfejn jinghad li b'hekk ukoll l-attrici bl-ebda mod ma tista' tinzamm responsabbli ghall-fatt li hi naqqset milli tersaq ghall-att finali kif ukoll qeghdin jippretendu l-konvenuti.

---

[28] A fol. 607 et seq.

49. Finalment din il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza[29] citata mill-attrici fir-risposta taghha u li hi akkolta minn dawn il-qrati li meta konvenju bejn il-partijiet jiskadi minghajr ma jittiehdu l-passi necessarji li haseb ghalihom il-legislatur fl-Artikolu 13547 fuq citat sabiex dak il-konvenju jigi infurzat, il-konvenju jitlef l-effett legali tieghu u l-partijiet jirritornaw legalment ghall-i*status quo ante*. Hu proprju dan li qed tippretendi l-attrici f'dawn il-proceduri.

50. Ghaldaqstant din il-Qorti ssib li l-ewwel u t-tieni aggravji mhumiex gustifikati u ghalhekk qed tichadhom.

*It-tielet aggravju: [l-imghax]*

51. Il-konvenuti jhossuhom aggravati bid-decizjoni tal-ewwel Qorti li huma gew ordnati jhallsu l-imghax fuq l-ammont dovut sa mill-1 ta' Jannar 2012. Dan l-aggravju hu bazat fuq erba' ragunijiet: [1] li l-ammont pretiz originarjament mill-atturi kien ta' €85,000, [2] li fir-rikors promotur l-atturi talbu l-imghax legali dekorribbli mill-11 ta' Awissu 2011, [3] li "kien biss f'din il-kawza li l-atturi naqqsu l-ammont minnhom pretiz" u [4] l-atturi ma kienux certi mill-ammont li kienu qed jippretendu mill-konvenuti.

[29] Ara fost ohrajn App.C Point vs JJ Construction Company Limited, deciz 1 Frar 2008……………

52. Din il-Qorti tosserva li, filwaqt li huwa minnu li fil-premessa numru 6 tar-rikors guramentat l-atturi indikaw dak dovut lilhom fl-ammont globali ta' €85,000, fil-premessa numru 7 huma spjegaw li dak li kienet zammet is-sensara kien gie ritornat lilhom u ghalhekk is-somma pretiza minnhom fit-talbiet maghmula fl-istess rikors kienet giet ridotta ghal €64,750.72. Barra minnhekk l-ammont ta' €450 ridott minn din l-ahhar somma mill-ewwel Qorti huwa negligibbli komparat mas-somma dovuta u ghalhekk is-somma li waslet ghaliha l-ewwel Qorti kienet facilment determinabbli.

53. Rigward it-tieni raguni, jigifieri li fir-rikors guramentat fil-klawsola numru 9 l-atturi jghidu li qed jippretendu imghax legali mill-11 ta' Awissu 2011. Din il-Qorti tosserva li, filwaqt li ma sar ebda appell mill-attrici fir-rigward, m'hemmx raguni valida li ghaliha din il-Qorti ghandha tbiddel id-data indikata fid-decide tas-sentenza appellata. Ghalhekk lanqas dan l-ilment m'huwa gustifikat.

54. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

**Decide**

Ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

| | | |
|---|---|---|
| Joseph Azzopardi<br>Prim Imhallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imhallef | Noel Cuschieri<br>Imhallef |

Deputat Registratur
gr