



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 12 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 757/2011 AF

Licia Maria Vella

vs

Tlata Contractors Limited (C-39842)

**Raise Fields Construction Limited (C-38089) u fil-verbal
tas-seduta tat-8 ta' Frar 2012, il-Qorti laqghet it-talba
ghall-korrezzjoni fl-okkju u minflok "Raise Fields
Construction Limited" l-okkju irid jigi "Four Site
Operations Limited" (C-28153)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attriċi Licia Maria Vella, li permezz tiegħu wara li gie premess illi:

Permezz ta' konvenju datat is-27 ta' Novembru 2007 in atti Nutar Dottor André Farrugia ffirmat bejn ir-rikorrenti u s-socjetà intimata Tlata Contractors Limited (Dok. LV1), ir-rikorrenti obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi a favur Tlata Contractors Limited li obbligat ruhha li taccetta, tixtri u takkwista r-razzett inkluz l-għelieqi annessi miegħu u l-arja u s-sottosuol rispettivi tagħhom mingħajr numru ufficcjali però jgib l-isem "Ta' Zanetta" gieli ndikat bhala "Ta' Znetta Farmhouse" formanti parti mill-artijiet magħrufa bhala "Ta' Għaqba", fil-limiti tas-Siggiewi u taz-Zebbug, Malta kif immarkat bl-ahmar fuq pjanta annessa u mmarkata mal-istess konvenju bl-ittra "A".

Oltre għal kondizzjonijiet l-oħra kontenuti fl-istess att, ir-rikorrenti u Tlata Contractors Limited qablu li l-prezz ta' tali trasferiment kellu jkun hamsa u sebghin elf Lira Maltin (Lm75,000) ekwivalenti għal mija erbgha u sebghin elf seba' mija u tlett Ewro (€174,703) li kellu jithallas lir-rikorrenti permezz tat-trasferiment ta':

- a. Il-kumpless bl-isem "On the Rail Stables" li fir-rigward tiegħu l-partijiet kellhom jiffirmaw konvenju dak in-nhar tas-27 ta' Novembru 2007;
- b. Flat numru 11 u Garaxx numru 4, fi blokk f'St. Paul's Street, San Pawl il-Bahar li fuqu l-partijiet iffirmaw skrittura ta' cessjoni datat 27 ta' Novembru 2007.

Dawn iz-zewg proprjetajiet kellhom jigu trasferiti lir-rikorrenti sabiex ikun jista' jsir l-att finali relattiv għal proprjetà li kellha takkwista s-socjetà intimata Tlata Contractors Limited bis-sahha tal-konvenju tas-27 ta' Novembru 2007.

Permezz ta' skrittura datata 11 ta' Novembru 2008, ir-rikorrenti u l-intimata Tlata Contractors Limited estendew il-validità tal-

konvenju ffirmat minnhom fis-27 ta' Novembru 2007 sat-12 ta' Mejju 2009 (Dok. LV2).

Permezz ta' skrittura tal-istess data, z-zewg socjetajiet intimati estendew il-validità ta' konvenju ffirmat bejniethom nhar is-27 ta' Novembru 2007 li kien jirrigwarda l-proprjetà li kellha takkwista r-rikorrenti bis-sahha tal-konvenju li hija kellha ma' Tlata Contractors Limited u dan sat-12 ta' Mejju 2009 u fuq l-istess skrittura Raise Fields Construction Limited rrikonoxxiet lir-rikorrenti bhala l-eventwali cessjonarju u l-eventwali kompratur tal-proprjetajiet mertu tal-konvenju fis-sehh bejn Raise Fields Construction Limited u Tlata Contractors Limited (Dok. LV3).

Permezz ta' tlett skritturi datati 12 ta' Mejju 2009 (Dok. LV4, Dok. LV5 u Dok. LV6) l-partijiet kollha estendew il-validità tal-konvenji vigenti bejniethom sat-12 ta' Jannar 2010.

Permezz ta' tlett skritturi datati 12 ta' Jannar 2010 (Dok. LV7, Dok. LV8 u Dok. LV9), il-partijiet estendew il-validità tal-konvenji ta' bejniethom sat-30 ta' April 2010, u fl-istess data dehru fuq skrittura ohra (Dok. LV10) fejn estendew il-validità tal-konvenji ta' bejniethom sat-8 ta' April 2011.

Permezz ta' skrittura tat-8 ta' April 2010 r-rikorrenti u s-socjetà intimata Tlata Contractors Limited (Dok. LV11) qablu li jirrixindu u jwaqqghu l-konvenju ffirmat bejniethom nhar is-27 ta' Novembru 2007 limitatament ghal dak li jirrigwarda l-post bl-isem On the Rail Stables fi Triq l-Imdina, Zebbug, Malta u dan fid-dawl tal-fatt li fl-istess data, r-rikorrenti kienet dehret fuq att pubbliku li bih akkwistat l-istess fond On the Rail Stables kif jirrizulta mill-istess skrittura ffirmata nhar it-8 ta' April 2010 bejn ir-rikorrenti u Tlata Contractors Limited (Dok. LV12).

Permezz ta' zewg skritturi datati 29 ta' Marzu 2011 (Dok. LV13 u Dok. LV14) il-partijiet kollha estendew il-validità tal-konvenji vigenti bejniethom sat-8 ta' Gunju 2011.

L-istess gara fis-6 ta' Gunju 2011 fejn il-konvenji gew estizi sat-28 ta' Gunju 2011 (Dok. LV15 u Dok. LV16).

L-istess konvenji gew estizi ghal darb'ohra nhar is-27 ta' Gunju 2011 sat-8 ta' Lulju 2011 (Dok. LV17 u Dok. LV18).

Nhar is-6 ta' Lulju 2011, ir-rikorrenti pprezentat zewg ittri ufficcjali (Dok. LV19 u Dok. LV20) fil-konfront tal-intimati fejn interpellathom sabiex jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-atti finali ta' komprovendità tas-segweni proprjetajiet:

a. Ir-razzett inkluzi l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettivi taghhom minghajr numru ufficcjali però jgib l-isem "Ta' Zanetta" gieli ndikat bhala "Ta' Znetta Farmhouse" formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Ta' Ghaqba" fil-limiti tas-Siggiewi u taz-Zebbug, Malta konsistenti f'diversi porzjonijiet ta' art fuq diversi livelli ta' kejl superficjali ta' cirka 6683.5 mk.

Il-proprjetà tinsab immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata bl-ittra "A".

u

b. Flat numru 11 u Garaxx numru 4 fi blokk St. Paul's Street, San Pawl il-Bahar.

L-intimati baqghu inadempjenti u kien ghalhekk li kellha ssir din il-kawza.

Inoltre f'dan iz-zmien kollu r-rikorrenti kienet accettat li Tlata Contractors Limited ikollha access ghal fond Ta' Znetta Farmhouse u ghal art ta' madwar u fil-fatt l-istess socjetà accediet ghal dan il-fond u fil-fatt ikkawzat diversi danni in vista ta' xogholijiet li ghamlet kif ukoll konsum ta' elettriku u ilma li baqa' mhux imhallsa.

Tlata Contractors Limited u b'mod partikolari d-direttur taghha Paul Falzon qed ixerred xnieghat foloz fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u cioè Ta' Znetta Farmhouse bil-ghan li jevadu l-obbligi inkombenti fuqhom bis-sahha tal-konvenju tas-27 ta' Novembru 2007.

Inoltre l-agir tas-socjetà intimata Tlata Contractors Limited ta' prolungat u dewmien premeditat sabiex isiru l-atti finali ta' trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni [konvenju li ilu jiggadedd ghal kwazi tlett snin] wassal ghal telf ta' negozju da parti tar-rikorrenti kif ukoll telf ta' kirjiet u spejjez ohra.

Dan qieghed u ser jikkawza danni lir-rikorrenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-atti tal-bejgh tal-proprietajiet deskritti bhala ***Ir-razzett inkluzi l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettivi taghhom minghajr numru ufficcjali però jgib l-isem "Ta' Zanetta" gieli ndikat bhala "Ta' Znetta Farmhouse" formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Ta' Ghaqba" fil-limiti tas-Siggiewi u taz-Zebbug, Malta konsistenti f'diversi porzjonijiet ta' art fuq diversi livelli ta' kejl superficjali ta' cirka 6683.5 mk. Il-proprjetà tinsab immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata bl-ittra "A".***

u

Flat numru 11 u Garaxx numru 4 fi blokk St. Paul's Street, San Pawl il-Bahar.

Fil-konvenji tas-27 ta' Novembru 2007 u l-iskritturi l-ohra vigenti bejn il-partijiet fit-termini, u bil-pattijiet, kundizzjonijiet u garanziji tal-imsemmi konvenji u skritturi.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-atti opportuni u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dawk l-atti u tiffissa data, lok u hin ghal tali publikazzjoni.
3. Tiddikjara li r-rikorrenti sofriet danni b'rizultat tal-agir tas-socjetajiet intimat jew min minnhom.

4. Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-agir tas-socjetajiet intimate jew min minnhom.
5. Tikkundanna lis-socjetajiet intimate jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.
6. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-ispejjez tal-prezenti kawza.

Bl-ispejjez u bl-imghax kif u fejn applikabbli kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri fil-ligi spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Paul Falzon għan-nom u in rappreżentanza tas-socjetà konvenuta Tlata Contractors Limited li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Ir-razzett in kwistjoni inkluz l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettiv tagħha kellhom ikunu mibnija skond il-permessi relattivi tal-bini u ghandu jirrizulta illi ma hemmx permessi tal-bini u l-compliance certificate tal-bini giet ottenuta b'qerq u ingann u ghalhekk trendi dan il-konvenju u l-effetti tagħha null u bla effett.

It-talba tad-danni hija insostenibbli minhabba l-illegalità u n-nullità ta' kif giet ottenuta l-compliance certificate bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u bla effett.

Il-konvenju gie ottenut u inkwinat b'ingann, qerq u kawza illecita u dan skond dak li jghid l-Artiklu 993 tal-Kap. 16.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Jason Micallef għan-nom u in rappreżentanza tas-socjetà konvenuta Raise Fields Construction Limited li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Ir-razzett in kwistjoni inkluz l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettiv tagħha kellhom ikunu mibnija skond il-permessi relattivi tal-bini u għandu jirrizulta illi ma hemmx permessi tal-bini u l-compliance certificate tal-bini giet ottenuta b'qerq u ingann u għalhekk trendi dan il-konvenju u l-effetti tagħha null u bla effett.

It-talba tad-danni hija insostenibbli minhabba l-illegalità u n-nullità ta' kif giet ottenuta l-compliance certificate bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u bla effett.

Il-konvenju gie ottenut u inkwinat b'ingann, qerq u kawza illecita u dan skond dak li jgħid l-Artiklu 993 tal-Kap. 16.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija ngunta minn issa għas-subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Marzu 2018 giet milqugħa t-talba ta' Dr Franco Galea għall-attriċi għall-allegazzjoni tal-atti taż-żewġ mandati ta' inibizzjoni 1575/2011 u 913/2011 u l-kontro mandat 1587/2011.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' ċessjoni tad-29 ta' Jannar 2020 li permezz tagħha l-attriċi ċediet l-ewwel u t-tieni talba tagħha stante transazzjoni parzjali bejn il-partijiet.

Rat in-nota ta' ċessjoni tad-29 ta' Jannar 2020 li permezz tagħha l-attriċi ċediet il-kawża fil-konfront tas-soċjetà konvenuta Four Site Operations Limited.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-attriċi u tas-soċjetà konvenuta Tlata Contractors Limited.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għad-danni kontra s-soċjetà konvenuta Tlata Contractors Limited wara li l-attriċi ċediet l-

ewwel żewġ talbiet tagħha fil-konfront ta' Tlata Contractors u ċediet l-atti fil-konfront tas-soċjetà Four Site Operations Limited.

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' konvenju tas-27 ta' Novembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia, l-attriċi u Tlata Contractors ftehm u illi l-attriċi tbiegħ u Tlata Contractors tixtri r-razzett inkluż l-għelieqi annessi miegħu u l-arja u sottoswol tagħhom, mingħajr numru ufficjali bl-isem 'Ta Zanetta' ġieli ndikat bħala 'Ta Znetta Farmhouse', formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Ta Għaqba', fil-limiti tas-Sigġiewi u ta' Haż-Żebbuġ, Malta, (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'ir-razzett') kif immarkat fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju.

Il-partijiet qablu li l-prezz għat-trasferiment kellu jkun ta' Lm75,000, illum €174,703, li kellu jithallas lill-attriċi permezz tat-trasferiment:

1. Tal-kumpless bl-isem ta' 'On the Rail Stables', li fir-rigward tiegħu l-partijiet kellhom jiffirmaw konvenju dakinhar stess;
2. Tal-appartament bin-numru 11 u l-garaxx bin-numru 4 formanti parti mill-blokk ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, li dwaru l-partijiet iffirmaw skrittura ta' ċessjoni dakinhar stess.

Dan il-konvenju kellu jkun validu għal sena, madanakollu, il-partijiet baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju sal-2011. Mill-atti jirriżulta li l-ebda waħda mit-tlett proprjetajiet li kellhom jiġu trasferiti lill-attriċi ma kienu proprjetà ta' Tlata Contractors. Filwaqt illi 'On the Rail Stables' kienet tappartjeni lil ċertu Mark u Irina konjuġi Tanti, l-appartament u garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar kienu ta' Four Site Operations.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April 2010, l-attriċi akkwistat il-kumpless 'On The Rail Stables' u għaldaqstant, dakinhar stess l-attriċi u Tlata Contractors irrexxindew il-konvenju ffirmat bejniethom għal dak li għandu x'jaqsam ma' din il-proprjetà. Dwar il-proprjetajiet l-oħra, il-partijiet baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju.

Permezz ta' ittra ufficjali tas-6 ta' Lulju 2011, l-attriċi interpellat lil Tlata Contractors u lil Four Site Operations sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-atti finali ta' xiri u bejgħ tar-razzett u tal-appartament u ġaraxx ġewwa San Pawl il-Baħar. Peress illi baqgħu inadempjenti, l-attriċi pproċediet b'din il-kawża.

Jirriżulta wkoll illi Tlata Contractors kienet għamlet konvenju ma' ċertu Alison Vaswani għall-bejgħ tar-razzett. Is-Sinjura Vaswani inkarigat lill-perit tagħha, il-Perit Lino Bianco li kien ukoll il-perit ta' Tlata Contractors, sabiex jagħmel spezzjoni ta', u riċerka dwar, ir-razzett illi kienet se tixtri. Peress illi l-perit deherlu illi kien hemm strutturi mibnija fuq is-sit illi la kienu żvilupp ta' qabel is-sena 1967 u lanqas kienu koperti b'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, huwa għamel rapport f'dan is-sens lill-imsemmija Awtorità fejn talab lill-Awtorità *inter alia* toħroġ avviż ta' infurzar fuq ir-razzett.

L-Awtorità tal-Ippjanar għamlet l-investigazzjonijiet tagħha fuq ir-rapport tal-Perit Bianco u peress illi rriżultatla li huwa minnu li fuq is-sit kien hemm żvilupp illegali, hija ħarġet avviż ta' infurzar bin-numru ECF00608/11 fuq ir-razzett.

L-attriċi appellat minn dan l-avviż u permezz ta' deċiżjoni tat-28 ta' Lulju 2016, jiġifieri fil-mori ta' din il-kawża, it-Tribunal ta' Reviżjoi tal-Ambjent u l-Ippjanar laqa' l-appell tagħha u ħassar l-ordni ta' infurzar. Fid-deċiżjoni tiegħu, it-Tribunal qies li peress illi ma kellux quddiemu l-*file* li jikkonċerna l-avviż ta' infurzar preċedenti fuq is-sit u cioè 'ECF File 692/03' u peress li f'Mejju tal-2006 l-Awtorità kienet sodisfatta li l-illegalitajiet preċedenti (dawk milquta bl-avviż ta' infurzar tal-2003) kienu tneħħew, it-Tribunal ma setax loġikament jasal għall-konklużjoni i) li kien hemm xi żvilupp illegali fuq is-sit li sar wara Mejju tal-2006 jew ii) li dak li ddeċidiet l-Awtorità f'Mejju tal-2006 kien żbaljat.

Għaldaqstant, wara din id-deċiżjoni jidher li l-partijiet ittransigew in parte il-vertenza u l-attriċi akkwistat l-appartament u garaxx ta' San Pawl il-Baħar filwaqt illi Tlata Contractors akkwistat ir-razzett. Fl-isfond ta' dawn l-izviluppi, għaldaqstant, tibqa' pendenti it-talba għad-danni li tgħid illi sofriet l-attriċi minħabba l-aġir ta' Tlata Contractors.

Tlata Contractors u Four Site Operations ressqu risposti maħlufa separati li, madanakollu, huma identiċi. Huma eċċepew li:

- Ir-razzett in kwistjoni, inkluż l-għelieqi annessi, mhuwiex mibni skont il-permessi relattivi tal-bini u li l-*compliance certificate* eżistenti ġiet ottenuta (sic) b'qerq u ingann u għalhekk il-konvenju u l-effetti tiegħu huwa null u mingħajr effett;
- It-talba għad-danni hija insostenibbli minħabba din l-illegalità u n-nullità ta' kif ġiet ottenuta l-*compliance certificate* bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u mingħajr effett; u
- Il-konvenju ġie ottenut b'ingann, qerq u kawża illeċita.

L-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

In linea ta' principju ġenerali, fis-sentenza fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993, intqal hekk:

*"...fil-kaz ta' wegħda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejgiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontropromessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejgiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur tagħha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obligazzjoni f'dak li jkun għamilha, b'mod li dak li jwiegħed ("promisor") ikun obligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wiegħdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejgiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obligat li jittrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; **u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir iżjed, li jhallas id-danni.** Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejgiegh, ix-xerrej ikun obligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.*

Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali." (Enfasi ta' din il-Qorti).

Fil-fehma tal-Qorti, il-ligi hija ċara u ma thallix lok għall-interpretazzjoni. F'każijiet ta' din ix-xorta, id-danni jistgħu jintalbu biss meta l-kuntratt ta' xiri u bejgh ma jkunx jista' iżjed isir. Fil-każ tal-lum, il-kuntratt fil-fatt sar fil-mori tal-proċeduri. Kif intqal proprju fil-każ fl-ismijiet Charles Muscat et vs Paul Muscat et, tad-29 ta' Jannar 2009:

"Bħal kull rabta oħra, in-nuqqas ta' twettiq ta' dik l-obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment li jagħti jedd għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra. Iżda jekk tinħoloq raġuni li minħabba fiha l-persuna li wegħdet lil persuna oħra ma tkunx tista' żżomm dik il-wegħda għal raġuni tajba, allura ma jingħatax lill-parti l-oħra d-dritt li titlob id-danni, lanqas li gġegħelha twettaq ir-rabta tagħha."

Iżda mhux hekk biss. Għandu jingħad ukoll illi sakemm l-attriċi kienet qed taċċetta li ggedded il-validità tal-konvenju, ċertament illi m'għandhiex dritt illi tippretendi li tithallas għad-danni. Meta imbagħad fl-2011 l-Awtorità tal-Ippjanar ħarget ordni ta' infurzar fuq ir-razzett, il-kuntratt finali ma setax isir billi Tlata Contractors kellha raġuni tajba biex ma tersaqx. Kif komplet tgħid il-Qorti fil-każ ta' Charles Muscat et vs Paul Muscat et suċitat:

"Illi l-fatt li bini ma jkunx għal kollox kopert bil-permessi meħtieġa tal-bini jikkostitwixxi raġuni serja li tolqot l-effett tal-wegħda li tkun saret minn min iwiegħed il-bejgħ ta' tali bini. Din ir-raġuni toħroġ mill-garanziji li l-bejjiegħ hu marbut li jagħti bis-saħħa tal-kuntratt innifsu tax-xiri u bejgħ. Toħroġ ukoll, bħal f'dan il-każ, mis-siwi tad-dikjarazzjoni jew kundizzjoni espressa li tkun saret fuq il-konvenju, għaliex in-nuqqas ta' permessi jew ta' konformita' magħhom tissarraff f'nuqqas ta' twettiq ta' waħda mill-kundizzjonijiet espressi pattwiti bejn il-partijiet. Fit-tielet lok, l-eżistenza ta' benefikati mtellgħin mingħajr il-permessi meħtieġa hija wkoll xkiel sinjifikanti fit-tgawdija paċifika min-naħa tax-xerrej ta' dak li jkun kiseb."

L-attriċi tallega li Tlata Contractors kienet responsabbli għall-ħruġ tal-ordni ta' infurzar fuq ir-razzett. Madanakollu, t-teżi tagħha tfalli in kwantu li anke jekk kien Paul Falzon li avvicina lil perit u talbu jibgħat ittra u rapport lill-Awtorità tal-Ippjanar, xi ħaġa li l-attriċi ma rnexxlix tipprova, dan ir-rapport ma kienx ibbażat fuq allegazzjonijiet fittizji tant illi l-Awtorità, wara li investigat dawk l-allegazzjonijiet tal-perit, sabet illi kienet qed taqbel magħhom.

Fuq kollox, il-Qorti tqis illi l-attriċi bl-ebda mod ma wriet illi hija sofriet danni fis-somma esagerata ta' €716,171 li hija qiegħda tippretendi mingħand Tlata Contractors. Hija ma spjegatx fuq liema bażi qed tippretendi 'compound interest' fuq il-proprjetajiet li kellha takkwista mingħand Tlata Contractors u ċertu George Borg u lanqas ma pprezentat l-ebda stima ta' perit jew prospett dettaljat sabiex tiġġustifika t-talba tagħha. Il-Qorti żżid tgħid illi kienet deċiżjoni tal-attriċi li:

- Taççetta tiġdid tal-konvenju għal kważi tlett snin sħaħ;
- Tgħaddi ċwievet tar-razzett lil Paul Falzon, u
- Tiffirma żewġ konvenji ma' George Borg, wieħed minnhom fil-mori ta' din il-kawża, sabiex tixtri mingħandu dar fejn obligat ruħha wkoll li tħallas l-imagħax fuq il-prezz tal-bejgħ.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-attriċi mhijiex kredibbli fil-verżjoni tagħha in kwantu li filwaqt li tallega li hija ma kienitx taf illi l-appartament u garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar kienu ta' terzi, fil-fatt, dakinhar tal-konvenju mertu tal-kawża, hija kienet iffirmit skrittura ta' ċessjoni ma' Tlata Contractors fejn il-partijiet iddikjaraw li dakinhar stess Tlata Contractors kienet iffirmit konvenju ma' Four Site Operations (li dak iż-żmien kien jisimha Raise Fields Construction Limited) sabiex Tlata Contractors tixtri mingħand Four Site Operations l-appartament u l-garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar u li għaldaqstant, Tlata Contractors kienet ser iċċedi d-drittijiet tagħha fuq dak il-konvenju favur l-attriċi.

Fis-sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi żżid tgħid li qed tippretendi wkoll li Tlata Contractors tħallasha s-somma ta' `l fuq minn €8,000 rappreżentanti ħlas tal-kont pendenti ta' dawl u ilma tar-razzett li spiċċat kellha tħallas l-attriċi fil-mori ta' din il-kawża. Mill-atti jirriżulta li l-attriċi għandha raġun tgħid illi fuq il-konvenju l-partijiet ftehm u li Tlata Contractors kellha tħallas dawn il-kontijiet hi minn dakinhar `il quddiem, imma din hija kwistjoni li għandha titressaq mill-attriċi permezz ta' kawża *ad hoc* u ċertament ma tistax tiffirma parti mill-kawżali tal-proċeduri tal-lum fid-dawl ta' dak li ntqal aktar `l fuq f'din id-deċiżjoni.

Finalment, il-Qorti tinnota li wara li fl-udjenza tat-8 ta' Frar 2012 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-isem tas-soċjetà Four Site Operations, li kif diġà ntqal, qabel kien jisimha Raise Fields Construction, din is-soċjetà pprezentat risposta maħlufa oħra fil-15 ta' Frar 2012 mingħajr l-ebda spjegazzjoni jew ġustifikazzjoni u mingħajr ma qabel talbet l-awtorizzazzjoni tal-Qorti. Għal din

ir-raguni, il-Qorti ma ħaditx konjizzjoni ta' din ir-risposta u peress illi Four Site Operations u Raise Fields Construction huma l-istess kumpannija, r-Registratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali ma kellux jintaxxa dritt ieħor għal Four Site Operations Limited.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi l-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjetà konvenuta Tlata Contractors Limited u tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet kollha fil-konfront tas-soċjetà konvenuta Four Site Operations Limited stante n-noti ta' ċessjoni tad-29 ta' Jannar 2020, tiċġad it-tielet, raba', ħames u sitt talba attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Kopja ta' din is-sentenza għandha tintbagħat lir-Registratur, Qrati Ċivili u Tribunali.

IMHALLEF

DEP/REG