QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Ħmistax (15) ta' Diċembru 2021

Rikors Numru 1069/16 FDP

Fl-ismijiet

Adrian u Elaine konjuġi Vella (ID 82969M u 462070M)

Vs

Venille Company Limited (C 17269)
La Palma Imports Limited (C 20394)
Neville Spiteri (ID 228369M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' Novembru 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' konvenju datat 14 ta' Lulju, 2006 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'A' l-intimat Neville Spiteri għan-nom tas-soċjeta' intimata Venille Company Limited ipprometta u obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi lir-rikorrenti żewġ arjiet formanti parti minn sit fabbrikabbli fi Triq R. Mifsud Bonnici, Balzan illi l-istess soċjeta' intimata kienet qiegħda tixtri u takkwista mingħand il-ġenitur tar-rikorrent Adrian Vella, u dan versu l-prezz komplessiv bonariament pattwit ta' (dak iż-żmien) mitt elf lira Maltija (Lm*

100,000) illi tħallas kollu mir-rikorrenti mal-konvenju u ġiet lilhom rilaxxjata debita riċevuta.

2. *Illi l-partijiet għall-imsemmi konvenju kienu ftehmu, in oltre, li f'każ illi s-soċjeta' intimata Venille Company Limited tonqos milli taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali entro t-terminu miftiehem, ir-rikorrenti kellhom id-dritt li jeżiġu ħlas fis-somma ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000) in linea ta' danni pre-likwidati.*

3. *Illi s-somma ta' mitt elf lira Maltija (Lm 100,000) u sittin elf lira Maltija (Lm 60,000) jammontaw għas-somma, fil-valuta Ewro, ta' tliet mija u tnejn u sebgħin elf u seba' mitt Ewro (€372,700).*

4. *Illi fuq l-istess konvenju ġie miftiehem li, kemm-il darba ma jinħarġux il-permessi tal-iżvilupp, is-soċjeta' intimata venditriċi Venille Company Limited kienet obbligata li, minflok iż-żewġ arjiet mertu tal-konvenju datat 14 ta' Lulju, 2006, hija tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti arja għall-bini ta' maisonette fi Triq B. Bontadini, Birkirkara u arja għall-bini ta' maisonette fi Triq Notabile, Birkirkara, kif aħjar deskritti fi klawsola 26 tal-imsemmi konvenju datat 14 ta' Lulju, 2006.*

5. *Illi l-att finali ta' bejgħ u trasferiment a favur tar-rikorrenti tal-immobbli li kienu jikkostitwixxu l-mertu tal-konvenju datata 14 ta' Lulju, 2006 ma ġiex ippubblikat minħabba raġunijiet imputabbli unikament lill-intimat Neville Spiteri u s-soċjeta' intimata Venille Company Limited u għalhekk, sussegwentement, permezz ta' konvenju datat 31 t'Ottubru, 2008 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'B') l-intimat Neville Spiteri għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' intimata La Palma Imports Limited ipprometta u obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi a favur tar-rikorrenti porzjon diviża mil-lukanda bl-isem 'Wignacourt Hotel' fi Triq Notabile, Birkirkara ta' kejl superfiċjali ta' ċirca sitt mitt metro kwadru (600 m.k.) u tmiss minn nofsinhar ma' Triq Notabile, mit-tramuntana ma' beni tas-soċjeta' La Palma Imports Limited u mill-punent ma' beni ta' terzi li isimhom mhux magħruf, libera u franka, bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha versu l- prezz ta' ħames mija u tnejn u tmenin elf tliet mija u tlieta u erbgħin Ewro (€582,343) filwaqt li ġie dikjarat li r-rikorrenti kienu diġa ħallsu s-somma ta' tliet mija u tnejn u sebgħin elf u seba' mitt Ewro (€372,700) filwaqt illi l-bilanċ kellu jitħallas bil-mod stabbilit fl-imsemmi konvenju datat 31 ta' Ottubru, 2008.*

6. *Illi a tenur tal-imsemmi konvenju l-partijiet kienu qablu li, f'każ illi ma jinħarġux il-permessi tal-iżvilupp sa żmien sena mid-data tal-imsemmi konvenju, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jieħdu lura l-imsemmija somma ta' tliet mija u tnejn u sebgħin elf u seba' mitt Ewro (€372,700)*

minnhom imħallsa flimkien mas-somma ta' sittax-il elf tliet mija u sitt Ewro (€16,306) bħala danni pre-likwidati.

7. *Illi l-imsemmi konvenju kien validu għal żmien sena u ċioe' sal-31 t'Ottubru, 2009 b'dana illi r-rikorrenti żammew id-dritt li jkomplu jġeddu l-istess konvenju unilateralment għall-perjodu ulterjuri ta' sitt (6) xhur kull darba.*

8. *Illi r-rikorrenti sussegwentement saru jafu illi l-porzjon diviża t'art mertu tal-imsemmi konvenju ma kinitx tappartjeni la lill-intimat Neville Spiteri personalment u lanqas lil ebda waħda mis-soċjetajiet intimati iżda fil-fatt kienet tappartjeni lil terzi persuni.*

9. *Illi l-intimat Neville Spiteri kien jaf ben tajjeb b'dan il-fatt meta kien irċieva l-ħlas mingħand ir-rikorrenti u għalhekk irrenda ruħu ħati ta' reat kriminali għad-detriment tal-istess rikorrenti u konsegwentement huwa responsabbli personalment għall-ħlas dovut lir-rikorrenti in toto jew in parte.*

10. *Illi għalhekk l-intimati jew min minnhom huma responsabbli versu r-rikorrenti sabiex iroddulhom lura u jħallsuhom kull somma lilhom dovuta inkluż ukoll is-somma ta' sittax-il elf tliet mija u sitt Ewro (€16,306) illi ġiet pattwita in linea ta' danni pre-likwidati kif ukoll id-danni kollha sofferti mill-istess rikorrenti.*

11. *Illi wara li l-istess intimat Neville Spiteri għamel żmien maħrub minn Malta huwa nġieb Malta sabiex jiffaċċja l-akkużi kriminali maħruġa kontra tiegħu mill-Pulizija Eżekuttiva bis-saħħa ta' ordni t'arrest Ewropew.*

12. *Illi r-rikorrenti baqgħu qatt ma tħallsu dak li huwa lilhom dovut u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti -:

(i) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma obbligati li jirrifondu u jħallsu lir-rikorrenti:-

(a) kull somma dovuta lir-rikorrenti hekk kif stipulat fl-imsemmija konvenji datati 14 ta' Lulju, 2006 u 31 t'Ottubru, 2008; u/jew

(b) is-somma ta' sittax-il elf, tliet mija u sitt Ewro (€16,306) stabbilita in linea ta' danni pre-likwidati a tenur tal-imsemmi konvenju datat 31 t'Ottubru, 2008; u/jew

(c) dik is-somma li tiġi likwidata minn din 1-Onorabbli Qorti rappreżentanti d-danni in linea ġenerali kollha sofferti mir-rikorrenti oltre d-danni pre-likwidati imsemmija f paragrafu (b) supra.

(ii) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti dik is-somma li tiġi hekk stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti in segwitu għall-ewwel talba magħmula mir-rikorrenti permezz ta' dan ir-Rikors Ġuramentat.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija skrittura privata intitolat "*Agreement of Sale of Airspaces "LE JARDIN MANSIONS', Robert Mifsud Bonnici Street, Balzan*", datat 14 ta' Lulju 2006 bejn Venille Company Limited w r-rikorrenti konjuġi Vella (fol 6) u konvenju datat 31 ta' Ottubru 2008 bejn La Palma Imports Limited u r-rikorrenti konjuġi Vella għal bejgħ ta' "*divided portion of non operational hotel known as Wignacourt Hotel in Notabile Road, Birkirkara ... also including the overlaying airspace and the underlying land of the same divided portion*" (fol 17).

3. Rat illi fit-22 ta' Diċembru 2016, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari u għal dak li jirrigwarda l-konvenut Neville Spiteri f'ismu propju, l-eċċipjenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress li mhux il-leġittimu kontradittur u ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi stante illi huwa qatt ma kien parti fil-ftehim tal-14 ta' Lulju 2006, u tal-31 ta' Ottubru 2008, mertu ta' dawn il-proċeduri;*

   2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjent Neville Spiteri u s-soċjeta' Venille Company Limited m'humiex debituri ta' l-atturi għall-ammont pretiż minnhom, u kwalsiasi ammont huwa semmai dovut mill-kumpanija La Palma Imports Limited, kwindi l-atturi għandhom ibatu l-ispejjeż tal-kawża kemm fil-konfront ta' Neville Spiteri personalment kif ukoll tas-soċjeta' intimata Venille Company Limted;*

   3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'dak li jirrigwarda s-soċjeta' La Palma Imports Limited, l-ammont dovut skond il-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008 huwa ta' tlett mija u tnejn u sebgħin elf ewro (€372,000). Is-soċjeta' La Palma Imports Limited qed tammetti li hemm ammont dovut, għalkemm effettivament l-ammont li rċeviet is-soċjeta' kien ta' mitt elf lira Maltin (Lm 100,000) u ċioe' ta' mitejn u tlieta u tletin elf ewro (€233,000.00) u mhux tlett mija u tnejn u sebgħin elf ewro (€ 372,000.00) kif qed jippretendu l-atturi;*

> 4. *Illi aktar minn hekk u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' La Palma Imports Limited qed tikkontesta l-ammont ta' sittax il-elf tlett mija u sitt ewro (€16,306) rappreżentanti danni pre likwidati stante illi l-atturi qatt ma segwew il-konvenju, liema konvenju lanqas ġie reġistrat u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*
>
> 5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għal kuntrarju ta' dak allegat mill-atturi fil-paragrafi tmienja (8) u disgħa (9) tar-rikors promotur, is-soċjeta' intimata La Palma Imports Limited dejjem aġixxiet in bona fede, u kien il-bdil drastiku fiċ-ċirkostanzi illi wassal sabiex in-negozju bejn l-atturi u l-istess soċjeta' intimata ma jseħħx u dan kif ser jiġi ippruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*
>
> 6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.*

4. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2017 il-kawża giet differita għall-provi.

Provi

5. Rat l-affidavit ta' **Adrian Vella** ippreżentat fit-28 ta' Frar 2017 (fol 37).

6. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Maria Spiteri**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-6 ta' April 2017. (fol 47)

7. Rat ix-xhieda ta' **Elaine Vella**, mogħtija fis-6 ta' April 2017 (fol 49).

8. Rat ix-xhieda ta' **l-Ispettur Yvonne Farrugia**, prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fis-16 ta' Mejju 2017 (fol 58).

9. Rat ix-xhieda ta' **Jason Lauri**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2017. (fol 67)

10. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2017 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat l-affidavit ta' **Neville Spiteri**, ippreżentat fis-16 ta' Jannar 2018. (fol 72)

12. Rat ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Adrian Vella, prodott mill-intimat u mogħtija fid-9 ta' Ottubru 2018. (fol 90)

13. Rat l-affidavit tal-**Perit Robert Musumeci**, maħluf fit-8 ta' Ottubru 2018, prodott mill-intimat u ppreżentat fit-2 ta' April 2019. (fol 95)

14. Rat illi dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-atti fis-7 ta' Ottubru 2019.

15. Semgħet il-kontro eżami ulterjuri ta' Adrian Vella, illi saret fit-30 ta' Jannar 2020. (fol 101)

16. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Robert John Muscat** mogħtija fil-5 ta' Mejju 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata. (fol 134)

17. Rat illi fit-13 ta' Lulju 2021, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u li l-kawża tħalliet ghas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensuri tar-rikorrenti illi ġew ippreżentati fl-14 ta' Settembru 2021.

19. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensuri ta' l-intimati kollha illi ġew ippreżentati fis-26 ta' Ottubru 2021.

20. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-Każ

21. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi prodotti, illi l-intimat Neville Spiteri, bejn is-snin 1989 sas-sena 2007, kien jaħdem f'varji oqsma, fosthom fil-qasam ta' kostruzzjoni ta' bini, u għal dan kien jagħmel użu minn tlett kumpanniji, ossija La Palma Import Limited, Venille Limited u Revogue Limited, u mis-sena 2008 il-kumpanniji ma baqgħux aktar joperaw, u dana kif indikat minnu fl-affidavit tiegħu stess (fol 72).

22. Jirriżulta illi permezz ta' konvenju datat 4 ta' Ottubru 2005, l-intimat Neville Spiteri, tramite s-soċjeta' Revogue Company Limited, kien daħal f'konvenju sabiex jakkwista l-fond 178, Main Street, Balzan, ossija dar u ġnien, mingħand il-ġenituri tar-rikorrent Adrian Vella, ossija Roger Paul u Doreen konjuġi Vella.

23. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat (fol 150), is-soċjeta' Revogue Company Limited ċediet id-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju u dan billi, ċediet id-drittijiet tagħha fuq id-dar lil Kevin Mulligan, li kien sussegwentement akkwista d-dar, filwaqt illi ċediet id-drittijiet tagħha fuq il-ġnien adjaċenti lis-soċjeta' Venille Company Limited, soċjeta' oħra ta' l-intimat Neville Spiteri, li permezz ta' l-istess kuntratt akkwistat il-ġnien mingħand il-ġenituri ta' Adrian Vella.

24. Jirriżulta illi, fl-14 ta' Lulju 2006, is-soċjeta' Venille Company Limited daħlet f'konvenju mar-rikorrenti konjuġi Vella fejn obbligat ruħha illi tbiegħ lill-istess rikorrenti ħames appartamenti, fl-ewwel u t-tieni sular ta' blokk ta' appartamenti li s-soċjeta' Venille Company Limited kienet bi ħsiebha tibni fil-ġnien illi hija kienet akkwistat mingħand il-ġenituri ta' Adrian Vella li kien jinsab ġewwa Ħal Balzan. (fol 6)

25. Jirriżulta illi, mal-iffirmar tal-konvenju tal-14 ta' Lulju 2006, il-konjuġi Vella ħallsu s-somma ta' Lm100,000, ossija €233,000 filwaqt illi qablu illi l-bilanċ dovut jitħallas mal-iffirmar tal-kuntratt finali, illi kellu jsir sal-14 ta' Lulju 2007, estendibbli għal darba waħda biss sal-14 ta' Lulju 2008.

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' Venille Company Limited obbligat ruħha illi, f'każ li l-kuntratt ma setgħax isir, hija trodd lura l-ammont ta' Lm100,000 lilha mgħoddija flimkien mas-somma ta' Lm 60,000 bħala danni pre-likwidati, ossija total ta' Lm 160,000, illum ekwivalenti għal €372,700.

27. Jirriżulta illi s-soċjeta' Venille Company Limited, għalkemm applikat sabiex isir il-bini minnha previst, ma setgħetx tagħmel tali żvilupp minħabba f'tibdiliet fil-policies tal-Planning Authority fis-sena 2006, liema tibdiliet l-intimat Neville Spiteri jallega li seħħew minħabba f'indħil da' parte tal-familja ta' min kien akkwista d-dar adjaċenti, ossija l-familja Mulligan, liema allegazzjonijiet madanakollu huwa qatt ma pprova.

28. Jirriżulta illi, sussegwentement, fil-31 ta' Ottubru 2008, is-soċjeta' La Palma Imports Limited, soċjeta' oħra ta' l-intimat Neville Spiteri, daħlet f'konvenju mar-rikorrenti fejn obbligat ruħha illi tbiegħ nofs indiviż ta' fond bl-isem ta' 'Wignacourt Hotel' ġewwa Birkirkara flimkien mal-arja u sottoswol tagħha lir-rikorrent għas-somma ta' €583,343, li minnha l-istess soċjeta' La Palma Imports Limited aċċettat illi l-import ta' €372,700 kien ġia ġie lilha mħallas u l-bilanċ jitħallas mal-kuntratt finali.

29. Jirriżulta illi, f'tali konvenju, l-intimat Neville Spiteri, tramite s-soċjeta' La Palma Imports Limited, kien iddikjara illi kien ġia hemm "outline development permit" fuq tali art u s-soċjeta' La Palma Imports Limited obbligat ruħha li f'każ li l-"full development permit" ma jinħariġx fi żmien sena, hija kellha tirrifondi s-somma ta' €372,700 flimkien ma' €16,306 bħala danni pre likwidati.

30. Jirriżulta, skond ix-xhieda tan-Nutar Maria Spiteri, li quddiemha sar il-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008, illi jiem wara li ġie ffirmat il-konvenju, u qabel ma ġie reġistrat l-istess konvenju mal-Awtoritajiet, hija ġiet infurmata illi attwalment is-soċjeta' intimata La Palma Imports Limited ma kinetx attwalment sid tal-propjeta' Wignacourt Hotel, liema propjeta' kienet attwalment ta' terz, u għalhekk, bi ftehim mar-rikorrenti, l-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008 ma ġiex reġistrat mal-Awtoritajiet kompetenti. (fol 47)

31. Jirriżulta wkoll, skond ix-xhieda tal-Perit Dr Robert Musumeci, illi f'Diċembru 2004 l-intimat Neville Spiteri kien ottjena 'Outline development permit' għal konstruzzjoni fil-propjeta ta' Birkirkara magħrufa bħala 'Wignacourt Hotel', filwaqt illi f'April 2005 applika għal 'Full Development Permit" illi sussegwentement ġie irtirat fit-12 ta' Ġunju 2006 peress illi ma tħallsux il-miżati meħtieġa biex tiġi pproċessata l-applikazzjoni. (fol 95)

32. Jirriżulta illi sussegwentement, ir-rikorrenti rriferew il-każ lil Economic Crimes Unit fi ħdan il-Korp tal-Pulizija, li kellmu lill-istess Neville Spiteri u bdew jagħmlu l-investigazzjonijet tagħhom, sakemm eventwalment, f'Mejju 2009, l-intimat Neville Spiteri siefer Dubai u eventwalment nġieb lura Malta mill-Ġermanja f'Awissu 2016 permezz ta' European Arrest Warrant, u nbdew proċeduri kriminali kontra tiegħu abbażi tar-rapport tar-rikorrent.

Proċeduri odjerni

33. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, r-rikorrenti Adrian u Elaine Vella qed jitolbu lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimati Venille Company Limited, La Palma Imports Limited u Neville Spiteri jew min minnhom iħallsu:

    a. kull somma dovuta fil-konvenju tal-14 ta' Lulju 2006 u 31 ta' Ottubru 2008, li attwalment huma ta' Lm100,000 bħala depositu mħallas fl-14 ta' Lulju 2006 u Lm60,000 bħala danni pre-likwidati skond l-istess konvenju tal-14 ta' Lulju 2006, liema ammonti ġew rikonoxxjuti bħala ammontanti komplessivament għal €372,700 fil-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008.

    b. Id-danni prelikwidati stabbiliti fil-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008 fl-import totali ta' €16,306.

    c. Danni oħra sofferti li tista' tiġi likwidata mill-Qorti.

34. Jirriżulta illi, da parte tagħhom, l-intimati għamlu s-segwenti difiżi:

    a. Is-soċjeta' La Palma Imports Limited ammettiet illi l-ammont ta' €372,000 huwa dovut, għalkemm ikkontendiet illi attwalment Lm100,000 kienu ingħaddew mir-rikorrenti.

    b. Is-soċjeta' Venille Company Limited u Neville Spiteri kkontendew illi ebda ammont ma huwa dovut minnhom peress illi huwa dovut mis-soċjeta' La Palma Imports Limited.

    c. L-intimat Neville Spiteri kkontenda illi għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress illi huwa qatt ma aġixxa f'ismu proprju.

Ikkunsidrat

35. Jirriżulta ċar, mill-assjem tal-provi, illi kemm fil-konvenju datat 14 ta' Lulju 2006, kif ukoll fil-konvenju datat 31 ta' Ottubru 2008, l-intimat Neville Spiteri qatt ma deher f'ismu proprju, iżda deher f'isem Venille Company Limited u La Palma Imports Limited rispettivament.

36. Jirriżulta wkoll, mix-xhieda ta' Jason Lauri (fol 72), illi kien l-aġent li avviċina lill-intimat Neville Spiteri mal-ġenituri ta' Adrian Vella meta Spiteri akkwista d-dar u ġnien mingħand il-ġenituri ta' Adrian Vella, u li kien anke l-persuna involuta fil-konvenju tal-14 ta' Lulju 2006 fejn kienu qed jinbiegħu appartamenti prospettivi li kienu ser jinbnew fil-ġnien preċendentement tal-ġenituri ta' Adrian Vella, li dakinhar tal-konvenju, r-rikorrenti Vella ħarġu ċekk f'isem ta' l-intimat Neville Spiteri.

37. Jiġi osservat ukoll illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimat Spiteri kien iggarantixxa l-ammont ta' Lm100,000 mgħoddija lilu fil-konvenju tal-14 ta' Lulju 2006 w il-penali hemm ikkontemplata ta' Lm60,000 billi għarrafhom li f'każ li l-operazzjoni ġewwa Ħal Balzan ma tirnexxiex, huwa jbiegħlhom nofs propjeta oħra li kellu, ossija Wingacourt Hotel ġewwa Birkirkara – tali fatt la huwa kkontestat mill-intimat Spiteri, fejn jgħid testwalment fl-affidavit tiegħu (fol 76), is-segwenti:

> *Niċħad dak li qed jgħid Adrian Vella fl-affidavit tiegħu meta jsemmi kif jiena offrejtlu li jekk ma joħroġx il-permess għal-iżvilupp f'Ħal Balzan kont lest li nidħol f'konvenju miegħu biex inbiegħlu nofs l-art li kienet il-Wignacourt Hotel. Dan id-diskors bejnietna qatt ma seħħ u jiena qatt ma offrejt lil Adrian Vella biex jidħol fi ftehim miegħu fuq din il-propjeta"*

38. Jirriżulta, madanakollu, illi tali ċaħda kategorika da' parte ta' l-intimat Neville Spiteri ma hijex riflessa fil-konvenju datat 14 ta' Lulju 2006, li jistipula, fi klawsola 26 (fol 14) illi:

> *In the event that the valid building permits are not issued, vendor is hereby binding himself to sell transfer and convey unto purchasers who in the said even bind themselves to purchase and acquire:*
>
> - *The airspace at first floor level .... in B Bontadini Street, Birkikara ....*
> - *The airspace at first floor level .... in Notabile Road, Birkirkara ...*

39. Jirriżulta, għalhekk, illi l-verżjoni tal-fatti kif spjegati mill-intimat Neville Spiteri ma jistgħux jingħataw il-kredibbilta' minnu pretiża, stante illi huma kontradetti, mhux biss mix-xhieda prodotta quddiem dina l-Qorti, iżda wkoll minn dak miktub u miftiehem quddiem Nutar Pubbliku fl-14 ta' Lulju 2016 w ikkonfermat mill-istess Nutar Pubbliku fil-Qorti.

Ikkunsidrat

40. Jirriżulta illi, fid-difiża tagħhom, is-soċjeta' intimata La Palma Imports Limited tammetti illi l-ammont ta' €372,000 huma dovuti, filwaqt illi s-soċjeta' Venille Company Limited u l-intimat Neville Spiteri jikkontendu illi ma għandhom jagħtu ebda somma lir-rikorrenti.

41. Jirriżulta, madanakollu, mhux kontestat, illi l-ammont ta' Lm100,000, ossija €233,000 kienet ġiet mgħoddija lis-soċjeta' Venille Company Limited bħala pagament akkont ta' ħames appartamenti illi hija kellha tibni, liema appartamenti attwalment qatt ma nbnew.

42. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti w is-soċjeta' Venille Company Limited kienu qablu li, f'każ li l-kuntratt finali ma seħħx, kellu jkun hemm penali pre likwidata ta' Lm60,000 ossija €139,800, liema penali qatt ma ġiet ikkontestata minn Neville Spiteri tant illi, fil-konvenju illi sar fil-31 ta' Ottubru 2008, is-soċjeta' tiegħu La Palma Imports Limited kienet ammettiet illi l-ammont ta' €372,700 kienu ġia tħallsu.

43. Jirriżulta, għalhekk, illi ma hemmx kontestazzjoni illi l-ammont ta' €372,700 hija attwalment dovuta – il-kontestazzjoni hija dwar minn min hija dovuta.

44. Jirriżulta, di fatti, illi l-intimati jikkontendu li hija s-soċjeta' La Palma Imports Limited, li del resto ammettiet li l-ammont huwa dovut, li kellha tħallas dina s-somma, b'eskluzzjoni ta' l-intimat Venille Company Limited u Neville Spiteri.

45. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi għandha tagħmel tali riflessjonijiet:

    a. Jirriżulta ċar illi s-soċjeta' Venille Company Limited, fil-konvenju tagħha tal-14 ta' Lulju 2006, kienet iggarantiet illi jekk l-appartamenti ma jinbnewx, kienet ser tgħaddi lir-rikorrenti żewġ maisonettes illi kienu ser jinbnew ġewwa Birkirkara.

    b. Jirriżulta illi s-soċjeta' Venille Company Limited iżda, kif ammess mill-intimat Neville Spiteri stess, ma kellha ebda titolu jew konvenju fuq il-propjeta ġewwa Birkirkara, liema propjeta' l-intimat Neville Spiteri kien daħal f'konvenju ma' terzi, ossija ċerta Perit Joe Sultana, permezz tas-soċjeta' oħra tiegħu, La Palma Imports Limited.

    c. Jirriżulta wkoll illi, skond ix-xhieda tal-Perit Dr Robert Musumeci, prodott mill-intimat stess, l-applikazzjoni għall-'Full Development Permit' tal-propjeta ġewwa Birkirkara da parte ta' l-intimat Neville Spiteri kienet ġiet irtirata fit-12 ta' Ġunju 2016 peress illi Neville Spiteri ma kellux flus biex iħallas għall-applikazzjoni.

    d. Jirriżulta, għalhekk, illi dakinhar li s-soċjeta' Venille Company Limited iggaraniet l-ammont ta' Lm100,000 mħallsa mill-konjuġi Vella bil-maisonettes proġettati fuq propjeta ta' La Palma Imports Limited, tali propjetajiet lanqas biss setgħu qatt jiġu żviluppati peress illi l-intimat Neville Spiteri kien irtira l-applikazzjoni.

    e. Jirriżulta wkoll illi, hekk kif il-pjan ta' Neville Spiteri, tramite s-soċjeta' Venille Company Limited, jiżviluppa l-ġnien li kien akkwista mingħand il-

ġenituri ta' Adrian Vella sfaxxa fix-xejn, huwa pprova jaħrab mill-obbligu minnu assunt, tramite s-soċjeta' Venille Company Limited, li jirritorna Lm100,000 flimkien ma' Lm60,000 f'danni pre-likwidati, billi obbliga ruħu, din id-darba tramite s-soċjeta' La Palma Imports Limited, li jbiegħ lir-rikorrenti żewġ maisonettes illi kien ser jibni.

f. Jirriżulta, madanakollu, illi s-soċjeta' La Palma Imports Limited QATT ma kienet f'posizzjoni illi tonora dak minnha assunt fil-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008, peress illi la kienet sid tal-propjeta' ġewwa Birkirkara u wisq anqas ma kellha ebda permess li tagħmel tali żvilupp, a differenza ta' dak minnha dikjarat fil-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008, peress illi l-applikazzjoni kienet ġiet irtirata minn Neville Spiteri aktar minn sentejn qabel.

g. Jirriżulta illi għalkemm Neville Spiteri, fid-difiża tiegħu, jikkontendi illi huwa kellu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress illi kwalsiasi ftehim sar mas-soċjetajiet Venille Company Limited u La Palma Imports Limited, huwa ċar illi d-dikjarazzjonijiet u obbligazzjonjiet kollha assunti minn dawn iż-żewġ soċjetajiet, li sussegwentement irriżulta li kienu lkoll foloz, kienu dikjarazzjonijiet li saru minn Neville Spiteri inniffsu.

h. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi fil-mument illi Neville Spiteri għamel tali dikjarazzjonijiet foloz lir-rikorrenti, ben a konoxxenza tal-fatt illi dak assunt mill-kumpannija Venille Company Limited, fil-klawsola 26 tal-konvenju datat 14 ta' Lulju 2006 u dak assunt mill-kumpannija La Palma Imports Limited fil-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008 QATT ma seta' javvera ruħu, huwa kien qiegħed jaġixxi in mala fede personalment, u għalhekk huwa responsabbli għal dak obbligat.

i. Il-Qorti, f'dana l-istadju, ma tistax ma tosservax ukoll illi ma hemm ebda dubju illi l-intimat Neville Spiteri kien qiegħed juża lis-soċjetajiet Venille Company Limited u La Palma Imports Limited unikament bħala paraventu sabiex jevita mir-responsabbiltajiet personalment huwa stess, u dana joħroġ ċar meta s-soċjeta' Venille Company Limited fi klawsola 26 tal-konvenju tas-sena 2006, ggarantiet lir-rikorrenti il-ħlas ta' dak lilhom dovut billi obbligat ruħha li tbiegħ propjeta' illi attwalment kienu ta' kumpannija oħra, ossija La Palma Imports Limited – tali fatt hija indikazzjoni ċara tal-mod mala fede illi l-intimat Neville Spiteri kien qiegħed jadopera mar-rikorrenti fit-transazzjonijiet illi kienu qed isiru u li wasslu lir-rikorrenti sabiex iħallsuh Lm100,000 (€233,000) bil-quddiem fl-14 ta' Lulju 2006 u li, sal-ġurnata ta' llum, ma raw ebda ħlas lura.

46. Jirriżulta, għalhekk, illi d-difiża mqajjma kemm minn Venille Company Limited kif ukoll l-intimat Neville Spiteri, illi ebda somma ma hija minnhom dovuta, ma tistax titqies favorevolment minn dina l-Qorti.

47. Jirriżulta ukoll illi r-rikorrenti qed jitolbu wkoll il-ħlas tas-somma ta' €16,306, bħala danni pre-likwidati riżultanti mill-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008.

48. Il-Qorti, madanakollu, tirrileva illi l-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008 qatt ma ġie reġistrat mal-Awtoritajiet kompetenti peress illi r-rikorrenti ġew a korrent tal-fatt illi l-propjeta' ma kinetx tas-soċjeta' La Palma Imports Limited, a differenza ta' dak minnha dikjarat, bir-riżultat illi kwalsiasi obbligazzjoni jew penali minnha naxxenti ma jirriżultax dovut.

49. Għalhekk, it-talba għall-ħlas ta' €16,306 bħala danni pre-likwidati abbażi tal-konvenju tal-31 ta' Ottubru 2008, ma jistax jiġi kkunsidrat favorevolment.

50. Jirriżulta, finalment, illi r-rikorrent talbu wkoll għal ħlas ta' danni oħra minnhom sofferti, iżda ma ressqu ebda dokumentazzjoni dwar danni minnhom sofferti w għalhekk il-Qorti ma tistax tqis tali talba favorevolment.

KONKLUŻJONI

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali u rat ix-xhieda prodotti kif ukoll semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati filwaqt illi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati;

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif ġej:

Tiddikjara lill-intimati Venille Company Limited, La Palma Imports Limited u Neville Spiteri, in solidum bejniethom, huma obbligati jirrifondu kull somma dovuta skond il-konvenju datat 14 ta' Lulju 2006, ossija l-ammont ta' mitejn tlieta u tletin elf Euro (€233,000) rappreżentanti d-depożitu mħallas u l-ammont ta' mija u disgħa u tletin elf, u sebgħa mitt Euro (€139,700) rappreżentanti danni pre-liwkidati skond il-konvenju tal-14 ta' Lulju 2006, li flimkien jagħmlu total ta' **tlett mija u tnejn u sebgħin elf u sebgħa mitt Euro (€372,700)**.

Tikkundanna lill-intimati Venille Company Limited, La Palma Imports Limited u Neville Spiteri, in solidum bejniethom, iħallsu s-somma ta' **tlett mija u tnejn u sebghin elf u sebgħa mitt Euro (€372,700)** lir-rikorrenti Adrian u Elaine konjuġi Vella.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra l-intimati in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur