



FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR. CAROLINE FARRUGIA FREUDO

*B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit.*

Rikors numru: 270/2018 CFF

M.D. & J. Real Estate Company Ltd (C-19953)

Vs

Andrew Attard

Claire Attard

Illum 4 ta' Novembru 2024

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' M.D. & J. Real Estate Company Limited (C-19953), fejn esponew:

Tħallsu flimkien u solidament bejniethom lis-soċjetà attriċi s-somma ta' sitt elef u wieħed u sebgħin ewro u disa' u tmenin ċenteżmu (€6071.89), rifiżjoni ta' drittijiet u spejjeż inkorsi minnha in konnessjoni mal-applikazzjoni għal permess tal-iżvilupp u mat-twettiq tal-konvenju ta' bejnietkom datat 30 ta' Novembru 2017, għal bejgħ ta' beni immobbli f'daħla privata fi Triq Carini, Santa Venera liema bejgħ ma setax jitwettaq unikament minħabba nuqqasijiet tagħkom kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors tal-kawża.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Ottubru 2018 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppreżentat kontestwalment u bl-impgħaxijiet legali mid-data tal-imsemmija ittra uffiċjali sad-data tal-ħlas effettiv kontra l-konvenuti li jibqgħu ingunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Andrew Attard u Claire Attard fejn esponew:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet tas-soċjetà attriċi kif dedotti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu respinti fit-totalita tagħhom stante illi l-pretensjonijiet vantanti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi fit-tieni lok u hekk kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawża odjerna, il-konvenju iffirmit bejn il-partijiet datat 30 ta' Novembru 2017 skada nhar l-ewwel ta' Settembru 2018 stante illi s-soċjetà attriċi naqset milli taddivjeni għal kuntratt finali u għalhekk l-effetti kollha tal-wegħda spiċċaw mad-data tal-istess skadenza.
3. Illi fit-tielet lok u kif jirrizulta mas-suespost is-soċjetà attriċi hija unikament responsabbli għal kwalunkwe dannu soffert minnha u għaldaqstant il-konvenut jiċċdu bis-sahha kollha kwalsiasi responsabbiltà għal allegat spejjez sofferti mis-soċjetà attriċi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-liġi

Bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjetà attriċi illi minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Stephen Pace meta xehed esebixxa diversi dokumenti in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri fejn fosthom il-konvenju li jgib id-data tat-30 ta' Novembru 2017 u dokumenti oħrajn li jinsabu a fol 14 et seq tal-proċess. Meta reġa' xehed fis-seduta tal-25 ta' Ġunju 2019 qal li huwa kien iltaqa' ma' Andrew Attard fejn qallu li kellu jibqa' fuq dak li qallu l-Bank minħabba li kellu self miegħu ta' 75,000 ewro. Minħabba li fil-kuntratt kien hemm li jrid jagħtih 30,000, huwa offra li jhallas is-self mal-Bank li jkun baqa' u jagħtih is-somma ta' 45,000 ewro li jkun baqa' mal-Bank u jirranġa miegħu. Illi minn naħa ta' Andrew Attard huwa ma aċċettax minħabba li kellu commitments oħrajn. Qabel ma beda l-proġett huwa kien għamel xi ftehim man-nies li kienu se jaħdmu fuq is-sit ta' kostruzzjoni inkluż għat-twaqqiegħ, electrician u kull min ikollu bżonn jagħmel xi xogħol fih.

Joanna Bartolo ikkonfermat li hija taħdem mal-Bank Of Valletta fejn hija ikkonfermat li kien hemm self li inghata lil koppja Attard sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw garage. Dan is-self qiegħed jiġi mħallas b'mod regolari. Ġew esebiet dokumenti in konnessjoni ma' dan is-self. Reġgħet xehdet fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2019 u esebiet kopja tal-kuntratt li sar bejn il-koppja Attard u l-Bank in konnessjoni ma' self ta' flus għal House Loan.

Oliver Magro li jaħdem għewwa l-Awtorità tal-Ippjanar qal li kien hemm applikazzjoni li saret minn naħa ta' M.D. & J. Real estate Company Ltd. Illi dan il-permess kien ġie ikkunsidrat bħala non-executable minħabba l-fatt li kien hemm xi fħlas li riedu jsiru iżda baqaw ma tħallsux. Wara li kienu baġħtu reminder, irċewew risposta li xtaqu jirtiraw l-permess xi haġa li ma ġietx aċċettata. Kien saru xi fħlasijiet iżda mhux ta' kollox kif hekk mitlub.

Nutar Joanne Lia fejn ikkonfermat li hija kienet għamlet il-kuntratt li jgħib id-data tat-30 ta' Novembru 2017 bejn il-koppja Attard bħala l-vendituri u MD & J Real Estate Company Ltd bħala l-kumpratrici. Kien hemm diversi kundizzjonijiet u fosthom kien hemm li l-koppja Attard jixtru l-garage numru 5. Il-kuntratt finali qatt ma kien sar u għar-raġuni li l-Bank ma ridtx joħroġ waiver minħabba li kien rabathom li jsir l-iżvilupp l-ewwel. Fil-konvenju kien hemm li tiġi trasferita l-artijiet u mhux l-iżvilupp. Hija konfermat id-dokumenti SP8 u SP li jirrigwardaw l-ispejjeż li għamlet is-soċjetà MD & J Real Estate Company. Hija konfermat li l-kuntratt ma setax isir għax jekk ma kienx ikun hemm ir-rilaxx tal-ipoteka fuq il-propjetà u fuq artijiet ma setax jiġi ppublikat il-kuntratt.

Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2022 xehdet in kontro-eżami fejn qalet li kienet irċeviet telefonata minn Stephen Pace sabiex isir konvenju. Hija kienet għamlet r-riċerki fi żmien tal-konvenju u ħareġ li kien hemm self. Illi hija fil-fatt talbet lil bank sabiex ikun hemm waiver halli jkun jista' jiġi iffirmit il-kuntratt minħabba li kien hemm ipoteka fuq il-propjetà li kienet se tiġi trasferita. Illi gara li s-self ħareġ fuq il-propjetà' mibnija u mhux kif hemm fuq il-konvenju li jgħid li trid tiġi trasferita l-arja. Hija konfermat li kienet bagħtet ittra lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jispjegaw għala ma setgħux ikomplu bil-permess. Din l-ittra kienet iggħib id-data tas-26 t'Ottubru 2018. Illi hija konfermat li kienet tħallset ta' xogħolha b'ċekk maħruġ minn Stephen Pace. Illi hija kompliet tgħid li kien hemm kontradizzjoni minħabba li fil-konvenju kien hemm li kellha ssir trasferiment tal-arja waqt li l-ipoteka kienet qegħda fuq il-blokka. Illi Andrew Attard kien ha self fuq il-garage u l-Bank kien talbu garanzija fuq il-garage u l-arja tiegħu u li din trid tinbena.

Stephen Pace qal in kontro-eżami qal li huwa kien iffirma konvenju mal-konvenuti Attard li kien jiskadi sal-1 ta' Settembru 2018. Huwa kkonferma li ma kienx għamel ebda proċeduri fil-Qorti sabiex jersqu għal kuntratt finali. Huwa kkonferma li l-ammont ta' spejjeż li qiegħed jitlob lura huma dwar il-permessi u kontijiet oħra bħal tal-perit, tan-Nutar fost oħrajn. Illi huwa kkonferma wkoll li kellu l-permess iżda kien non-executable u minħabba li kien hemm ċerti kundizzjonijiet ma kienx ħallas dak mitlub fih dan minħabba l-fatt li kienet saret ipoteka fuq il-bini u kien differenti mill-konvenju. Fil-fatt kienu bagħtu ittra lill-Awtorità tal-Ippjanar minħabba li l-kuntratt ma setax isehh. Illi għalkemm kien hemm talba minn naħa tal-konvenuti sabiex jinqueleb il-permess, huwa ma kienx lest li jagħmel dan minħabba li offra li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż biss tal-permess. Illi huwa wkoll ikkonferma li l-permess jiġi *withdrawn* u dan sar fi żmien meta l-konvenju kien għadu attiv. Huwa qal li għalkemm kien non-executable minħabba l-fatt li ma kienx ħallas l-multi tal-garaxxijiet, garanziji oħrajn mitluba mill-Awtorità tal-Ippjanar u kien għalhekk li ma setax jibni. Huwa kompli jgħid li ma kienx aċċetta li jdawwar il-permess minħabba l-fatt li fuq l-ispejjeż l-oħrajn ma kienx lest li jagħmel tajjeb għalihom. Il-problema kienet li fis-sanction letter il-Bank kien li rabat l-arja li kien se jbigħ lilhu. Huwa kien offra li jagħtih it-30,000 ewro tal-konvenju u magħhom jagħtih ukoll il-45,000 ewro sabiex ma jibqax il-bank fil-proċeduri. Fil-fatt kien anki ltaqa mal-Perit sabiex jaraw garage ieħor u kien inghata l-parir li jsiru xi xogħolijiet halli jsahhu l-garage. L-konvenut Andrew Attard kien preżenti wkoll. Ftit wara kienet ċomplet in-Nutara fejn kienet qaltlu li l-Bank ma kienx lest li

jaċċetta dwar il-bini li ma jkunx marbut. Illi skont hu, l-konvenut Andrew Attard kien inqeda bihom sabiex jieħu s-self mill-bank biss.

Andrew Attard xehed permezz ta' affidavit fejn qal li huwa flimkien mal-mara tiegħu kienu xtraw żewġ garaxxijiet ġewwa Sta Venera bil-ħsieb li dawn jitwaqqgħu u jinbenda flokxom tlett appartamenti u penthouse. Huwa kien ftiehem ma' Stephen Pace fuq dan l-iżvilupp u kien sar konvenju fit-30 ta' Novembru 2017 sabiex jixtru l-garaxx u l-arja tiegħu sabiex jinbena din il-blokka. Kien ftehm u prezz ta' 110,000 ewro. Illi l-kumpanija M.D. & J. Real Estate Company applikat għal permess u dan fil-fatt kien inghata. Sabiex jinxtara l-garaxx numru ħamsa (5) huma kellhom jitolbu l-bank self ta' 75,000 u l-bank rabathom b'ipoteka ġenerali fuq il-beni tagħhom u ipoteka speċjali fuq il-garaxxijiet inkluż l-arja. Il-bank kien lest joħroġ waiver iżda b'ċertu kundizzjonijiet fuq l-ipoteki. Il-pjan kien li malli jitlesta l-proġett kienet sejra issir riduzzjoni tal-ipoteka speċjali għal fuq il-propjetà tiegħu u b'hekk ebda propjetà tal-attur ma kienet se tkun milquta. Din kienet ukoll garanzija li x-xogħol jitlesta sabiex isir l-iżvilupp. Illi ma kienx minnhu li ma kienx jaf b'din l-ipoteka speċjali għax id-dokumenti kollha kienu ġew mibgħuta lilhu. Illi minħabba li kien hemm din l-ipoteka speċjali kienet ukoll se torbot li l-proġett jitlesta u kienet ta' garanzija għalih i x-xogħol kien jitlesta kollu u ma kien hemm ebda riskju għas-soċjetà attriċi sabiex isir ix-xogħol u tonora dan kollu. Fil-fatt il-pagamenti baqgħu isiru u qiegħed jgħix fil-penthouse li giet mibnija minn haddiehor. Illi fil-fatt ftit qabel ma' skada l-kuntratt kien bagħat ittra ufficjali sabiex jersaq għal kuntratt u wara kien talab sabiex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż u l-permess jinqueleb fuqhu. Illi però gara li s-soċjetà attriċi pruvat twaqqqa l-permess li kien inghata mill-Awtorità tal-Ippjanar. Illi minħabba li ma ħallsux xi spejjeż mal-awtorità tal-Ippjanar, allura l-permess skada fid-9 ta' Novembru 2018 u minħabba f'hekk kellu jerga japplika mill-ġdid. Illi kompli jgħid li l-kumpanija qatt ma kellha intenzjoni li tidher fuq il-kuntratt u dan minħabba l-fatt li dan il-proġett xorta sar ma' haddiehor. Id-danni li s-soċjetà attriċi sofriet kien kollu tort tagħha u ma rieditx tasal.

Meta xehed in kontro-eżami fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2023 ikkonferma li kien xtara garage u wara xi żmien beda jfittex kuntrattur sabiex jizviluppa l-arja. Huwa kien sab lil Stephen Pace sabiex jibni l-binja u kienu ftehm fuq l-affarijiet fejn huwa kellu jzomm tlett appartamenti u l-garage u dab bi tpartit tax-xogħol. Huwa kien għadda l-karti kollha tas-self li kien ha mill-bank u Stephen Pace ma kienx resaq għal kuntratt. Huwa ikkonferma dak li kien hemm fis-sanction letter u kien ta lin-Nutara. Huwa kien qal lin-Nutara li sabiex tinħareġ il-waiver irid jitlesta l-bini. Huwa ikkonferma li l-ipoteka kienet sabiex ix-xogħol kien isir u mhux jieqaf għal xi raġuni. Huwa zied jgħid li ma kienx hemm żmien meta se jibda x-xogħol u meta għandu jitlesta. Huwa qal li ma kienx għamel xejn sabiex il-partijiet jiffirmaw il-kuntratt qabel skada. Huwa ikkonferma li Stephen Pace kien offra li jħallas id-djun li kellu mal-bank u kien jirraŋga miegħu. Għalkemm kien hemm diskors sabiex jithallas l-ispejjeż, ma kienx hemm ukoll inkluż dak tan-Nutar. Kull ma ried li kulħadd jagħmel il-parti tiegħu fejn qal li l-permess Stephen Pace prova jirtirah waqt il-konvenju.

Thomas Abela qal li huwa perit mad-ditta Demicoli and Associates u kien hejja rapport fuq il-propjetà Andrew Attard li jinsab a fol 21 u mmarkat bħala dok ST 5 kif ukoll ST 6.

Dwayne Pace qal li huwa jaħdem bħala draftsman mal-kumpanija Demicoli and Associates. Huwa kien għamel xi inspection fuq propjetà ta' Andrew Attard gewwa Sta Venera u hejja anki rapport. Huwa ikkonferma wkoll riċevuti maħruġa minn Stephen Pace.

Perit Alex Inguanez qal li kien ġie imqabbad minn Stephen Pace sabiex jagħmel il-pjanti f'isem il-kumpanija M.D. & J. Real Estate Company Ltd.

Perit Ray Demicoli qal li huwa jaħdem ma' Demicoli and Associates u ikkonferma li l-klijent kien Stephen Pace fejn ukoll tħallas tal-professional fees.

Joanna Bartolo bħala rappreżentant tal-Bank of Valletta qalet li Andrew Attard baqa' jħallas is-self li kien ha mill-Bank.

Fatti li taw lok għall-vertenza

Dan il-każ jirrigwarda trasferiment ta' propjetà li kellha ssir bejn il-partijiet u ta' dan kien ġie iffirmit konvenju. Illi gara sabiex il-proġett li jikkonsisti billi kellu jinbena appartamenti u penthouse fuq garaxxijiet, il-konvenut kellu jixtri arja fuq garaxxijiet u l-garaxxijiet sabiex jiġu wara trasferiti lis-soċjetà attriċi halli jinbena l-proġett. Illi però wara li kien ġie iffirmit il-konvenju, il-konvenut ha self mill-Bank fejn skont is-sanction letter inħolqot ipoteka ġenerali fuq il-beni tal-istess konvenut kif ukoll ipoteka speċjali fuq il-binja meta titlesta. Min-naħa tas-soċjetà attriċi ma kienitx lesta li tidhol għal dan il-proġett bi ipoteka fuq il-propjetà tagħha u għalhekk offriet li tħallas id-dejn li kien hemm fuq il-garaxxijiet u jirrangà miegħu l-ħlas lura. Illi min-naħa tal-konvenut huwa ma kienx lest li jagħmel dan minħabba l-fatt li skont hu ried li jiproteġi l-interessi tiegħu minħabba li fil-konvenju ma kienx hemm garanziji meta se jibda u jitlest l-proġett li kien daħal għalih mas-soċjetà attriċi. Illi gara fil-mument li kien għadu l-konvenju għaddej u minħabba l-fatt li l-bank ma ridtx li tinħareġ waiver fuq l-ipoteki, is-soċjetà attriċi pruvat twaqqa l-permess. Illi min-naħa tal-konvenut kien offra li jħallas l-ispejjeż tal-permess iżda mhux ta' kollox, xi haġa li s-soċjetà attriċi ma aċċettatx. Illi għalhekk infetħu dawn il-proċeduri sabiex is-soċjetà attriċi titħallas lura dawk l-ispejjeż li kienet dahlet għalihom minħabba dan il-proġett.

Ikkunsidrat

Illi bla dubju ta' xejn il-kwistjoni kollha hija dwar jekk it-trasferiment tal-propjetà setgħetx issir jew le u jekk wara li kien skada l-konvenju, il-partijiet fetħux proċeduri għal dan il-għan u cioè' jew li jitolbu l-ħlas lura jew inkella li jersqu għal kuntratt finali. Illi gara li ebda parti ma kienet għamlet xi tentattiv sabiex tinterpella lil parti l-oħra sabiex finalment jersqu għal kuntratt. Illi fil-fatt, ħareġ b'mod ċar, li s-soċjetà attriċi qatt ma kellha intenzjoni li tersaq għal kuntratt finali u dan urietu meta pruvat twaqqa l-permess xi haġa li min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar ma kienitx aċċettat wara li kien inħareġ iżda kien għad hemm xi ħlas li riedu jsiru u għalhekk kien ġie meqjus bħala non-executable. Illi min-naħa tal-konvenut għalkemm kien jaf li kellha ssir trasferiment tal-arja b'dak li kien hemm fil-konvenju, gara però li meta ha s-self mill-Bank

dan intrabat b'ipoteka speċjali fuq il-propjetà meta tkun lesta xi haġa li s-soċjetà attriċi ma kienitx lesta li tidhol għaliha minħabba li l-Bank ma kienx lest li joħroġ waiver fuq dan il-każ.

Illi għalhekk din il-Qorti tara li s-soċjetà attriċi qegħda titlob għal ħlas ta' danni wara li kien skada l-konvenju. Illi kif diġà ingħad, hadd mill-partijiet ma ressaq xi ittra ufficjali jew li fetħu xi proċeduri sabiex tiġbor l-ispejjeż jew inkella li tressaq il-parti l-oħra sabiex jiġi iffirmit il-kuntratt finali. Illi għalhekk din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li jgħid l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-wegħda ta' bejgħ:

(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 jħallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jspiċċa 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-aċċettant 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.

Illi l-Qorti issa trid tara jekk il-proċeduri mibdija mill-istess soċjetà attriċi kienetx waħda skont il-liġi. Il-Qorti tagħmel referenza għal każ **Vella et vs Chrismarmig Co Ltd** li giet deċiża mill-Prim Awla fis-26 ta' Marzu 2009, Rik 1405/2003, mhux appellata fejn il-Qorti qalet:

*Illi f'dan il-każ jirriżulta li l-atturi ma prezentaw l-ebda ittra ufficjali qabel ma' skada l-istess konvenju u għalhekk l-effetti tal-istess konvenju skadew u għalhekk il-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu ("**William Gatt et vs Realco Developments Limited**") – P.A. (RCP) – 21 ta' Ottubru 2001) u b'hekk l-partijiet jirrivertu għall-pożizzjoni li kienu qabel ma' sar l-istess konvenju ("**Jason Formosa et vs Carmelo Sammut et**") – P.A. (PS) – 28 ta' April 2003; "**Edward Portelli et vs Hector Cassola**") (P.A. (GV) – 30 ta' April 2004) b'dan li kollox jerga' jmur għall-istatus ante quo.*

*Illi l-konsegwenza ta' dan hija li ovvjament li jitħallas lura d-depożitu akkont tal-prezz li tħallas fuq il-konvenju ("**Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo**") – P.A. (TM) – 11 ta' Diċembru 2003); "**Pace vs Dimech**") – P.A. – 30 ta' Settembru 1985; "**Abela vs Spiteri**") – P.A. – 14 ta' Lulju 1988; "**Baldacchino vs Galea**") P.A. – 25 ta' Ġunju 1992; "**Loreto Abela vs Teresa Spiteri**") – A.C. – 30 ta' Ottubru 1989; "**Pauline Manche vs Joseph Farrugia et**") – A.C. – 6 ta' Ottubru 1999; "**Schembri vs Camilleri**") A.C. – 27 ta' Frar 1988). F'dan il-kuntest l-ewwel talba attriċi fil-konfront tas-soċjetà' konvenuta qed tiġi milqugħa.*

*Illi fil-fatt li meta wieħed jonqos li jibgħat tali ittra uffiċjali li tinterpella lill-parti l-oħra sabiex jersaq għall-konvenju, l-ammont li jiġihallas bħala akkont tal-prezz fuq konvenju għandu bħala regola jiġihallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma' jsirx (“**Victor Cini vs Andrew Agius et**” – A. K. 9 ta’ Marzu 1988); “**Carmelo Cassar Limited vs Joseph Bezzina et**” (P.A. (RCP) – 30 ta’ Mejju 2002; “**Anthony Mamo et vs Joseph Penza et**” – P.A. (RCP) 17 ta’ Jannar 2001; “**Carmelo Sciberras et vs Nazzareno Muscat et**” – P.A. (RCP) – 20 ta’ Ottubru 1999; u “**Christine Cassar Torregiani vs l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maestre nomine**” (A.C. – 25 ta’ Mejju 2007).*

*Illi għal dak li jirriwarda t-talbiet attriċi l-oħra jingħad li la darba l-obbliqazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju tħallew jiskadu mela allura ma hemmx lok għall-azzjoni ta’ danni – u dan għaliex l-istess atturi ma ħadux ħsieb li jiproteġu l-interessi tagħhom skont id-dispożizzjoni tal-istess artikolu, bl-ispedizzjoni ta’ ittra uffiċjali skont is-sentenzi fuq indikati u dik fl-ismijiet “**Aldo Ciantar vs Alfred Vella**” – P.A. (GMB) – 18 ta’ Novembru 1998 – Vol. VLXII.ii. 828).*
*Dan huwa biżżejjed sabiex jingħad li l-azzjoni attriċi in kwantu jirrigwardaw it-talbiet attriċi għad-danni fil-konfront tas-soċjetà’ konvenuta ma jistgħux jiġu milqugħa; ma jidhirx li din il-Qorti hemm bżonn tidhol fil-portata tas-sentenza tal-Onorabli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet “**Gloria Pont vs J.L.J. Construction Limited**” (A.C. – 1 ta’ Frar 2008 li mxiet fuq dak li ingħad fis-sentenza fuq ċitata “**Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo**” (P.A. (TM) – 11 ta’ Dicembru 2003), u dan peress li f’dan il-każ lanqas l-ittra uffiċjali skont id-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 1357 (2)** ma saret, aħseb u ara ċ-ċitazzjoni msemmija fl-istess deċiżjoni.*

Illi minn din is-sentenza hawn fuq kwotata u anki dawk kwotati mill-istess konvenuti, il-Qorti taqbel perfettament magħhom. Illi ladarba s-soċjetà attriċi ma għamlet xejn sabiex tiproteġi l-interessi tagħha kemm qabel ma jiskadi l-konvenju fejn lanqas biss bagħtet ittra uffiċjali kif mitlub skont dak li jgħid l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u għalhekk lanqas seta’ b’xi mod jitlob għad-danni minnu magħmula ladarba ma għamel xejn minn dak mitlub skont il-liġi. Illi għalhekk ladarba ma sarux dak li hemm rikjest fl-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta din il-Qorti ma tistax tilqa t-talbiet tas-soċjetà attriċi.

Decide:

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta’ u tiddeċiedi, billi fil-waqt li tiċhad t-talbiet tas-soċjetà attriċi tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

L-ispejjeż jiġihallsu mis-soċjetà attriċi.

Dr. Caroline Farrugia Frendo

Magistrat

Deputat Registratur