MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 80/2012

Michael Trapani Galea Feriol

Vs

Anthony sive Twanny Buhagiar, Raymond Buhagiar, Philip Buhagiar u Filomena Buhagiar

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fil-25 ta’ Jannar 2012, l-attur ippremetta u talab:-

1. Illi b’konvenju ffirmat bejn il-kontendenti fit-8 ta’ Awissu 2008, u redatt minn Nutar Dr. Pierre Attard il-konvenuti kienu ntrabtu flimkien u in solidum bejniethom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-ambjenti msemmija fl-istess konvenju li qieghed jigi hawn esebit u mmarkat

dokument A u dana bil-kundizzjonijiet hemmhekk imsemmija u ghall-prezz ta' Euro419,300 li minnhom dakinhar tal-konvenju sar depozitu akkont tal-prezz fis-somma ta' Euro62,895. Illi fl-istess gurnata l-konvenuti flimien u in solidum bejniethom u in garanzija li jwettqu l-obbligu taghhom naxxenti mill-imsemmi konvenju dokument A u in garanzija ta' hlas lura tad-depozitu akkont tal-prezz li kien gie lilhom versat mill-attur, ikkrejaw a favur il-kumpratur, l-attur, ipoteka specjali fuq il-proprjeta' meritu tal-wedgha ta' bejgh fl-istess somma ta' Euro62,895 u kull imghax li jkun jista' jkun dovut fuq l-imsemmija somma.

2. Illi permezz ta' ftehim iehor datat 27 ta' Awissu 2008 ukoll redatt minn Nutar Dr. Pierre Attard dokument B hawn anness, il-kontendenti kienu rratifikaw u estendew il-validita tal-konvenju dokument A taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet kif originarjament iffirmati sat-30 ta' Settembru 2009.

3. Illi in forza ta' ftehim iehor datat 24 ta' Settembru 2009 il-partijiet regghu estendew tal-konvenju taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet sal-27 ta' Novembru 2009 hawn anness u mmarkat dokument C.

4. Illi in forza ta' ftehim iehor datat 23 ta' Novembru 2009, ukoll redatt minn Nutar Dr. Pierre Attard hawn anness u mmarkat dokument D, il-partijiet kienu filwaqt li rratifikaw u ggeddu l-konvenju sat-30 ta' Gunju 2010 ftehmu wkoll fost affarijiet ohrajn illi l-kumpratur u cioe' l-attur ihallas fuq dan il-ftehim is-somma ta' Euro75,000 bhala depositu ulterjuri mad-depositu li kien gie versat meta sar il-konvenju tat-8 ta' Awissu 2008 dokument A, imsemmi dan id-depositu ulterjuri "it-tieni depositu" sabiex dakinhar ta' din l-estenzjoni l-konvenuti lkoll flimkien kienu rcivew is-somma ta' Euro137,895 bhala akkont tal-prezz tal-proprjeta'.

In oltre l-partijiet kienu ftehmu wkoll f'dan il-ftehim tat-23 ta' Novembru 2009, fost kundizzjonijiet ohra, illi "fil-kaz lill-Vendituri ma' jhallsux l-Ewwel Depositu u t-Tieni Depositu lill-Kumpratur sad-data tat-terminazzjoni tal-Konvenju kif l-

ahhar mgedded b'dana l-ftehim cioe' sat-tletin ta' Gunju tas-sena elfejn u ghaxra (30/6/2010), il-Kumpratur jkollu d-dritt jixtri l-Proprjeta' u l-Vendituri jkunu obbligati jbieghaw il-Proprjeta' bil-prezz ridott ta' mija sebgha w tletin elf tmien mija u hamsa w disghin euro (Euro137,895), liema prezz ridott il-Partijiet jaqblu u jiftehmu huwa l-prezz fis-suq tal-Proprjeta' minghajr permessi, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra tal-konvenju, liema prezz ridott huwa gia mhallas permezz tal-Ewwel Depositu u t-Tieni Depositu.

Fit-23 ta' Novembru 2009, l-istess data tal-estensjoni tal-konvenju originali u mal-hlas tat-Tieni Depositu fuq imsemmi l-partijiet kienu ghamlu kuntratt ukoll quddiem in-Nutar Dr. Pierre Attard li permezz tieghu u kif gara mal-hlas tal-Ewwel Depositu li permezz tieghu l-vendituri, intimati f'din il-kawza kienu ikkrejaw a favur tal-kumpratur, ir-rikorrenti, ipoteka specjali fuq l-istess proprjeta' ekwivalenti ghas-somma li huma kienu ircevew imsemmija din is-somma t-Tieni Depositu sabiex f'dik id-data l-fond in vendita kellu ipoteka specjali fuqu a favur ir-rikorrenti fis-somma totali ta' Euro137,895.

5. Illi permezz ta' ftehim iehor datat 22 ta' Gunju 2010, ukoll redatt minn Nutar Dr. Pierre Attard hawn anness u mmarkat dokument E, il-kontendenti kienu estendew il-validita tal-konvenju sat-30 ta' Dicembru 2010 fejn regghu gie kkonfermat illi f'kaz illi ma johrog il-full development permit imsemmi fil-konvenju originali u fid-diversi estenzjonijiet tieghu, l-intimati jkunu obbligati jbieghu lill-attur l-proprjeta' meritu tal-konvenju originali f'kaz illi meta msejjha jirrifondu l-flus imhallsa akkont mir-rikorrenti huma jibqghu ma jaghmlux dan il-hlas sa z-zmien miftiehem.

6. Illi permezz ta' ftehim iehor datat 21 ta' Dicembru 2010, hawn anness u mmarkat dokument F, il-kontendenti kienu regghu estendew l-validita tal-konvenju originali taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet hlief ghall-bdil ta' xi dati u regghu kkonfermaw illi f'kaz meta r-rikorrenti jitlob lura minn ghand il-vendituri intimati l-hlas tal-Ewwel u t-Tieni Depositu sa z-zmien miftiehem, dawn ta' l-ahhar jibqghu inadempjenti sad-data miftehma, r-rikorrenti jkollu dritt

jakkwista l-prezz imsemmija fil-konvenju bil-prezz ridott ta' Euro137,89.

7. Illi ghall-konvenju originali datat 8 ta' Awissu 2008, dokument A u ghall-estenzjonijiet l-ohra kollha inkluzi dawk l-estenzjonijiet li fihom il-partijiet kienu qablu li jvarjaw il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju proprju, u cioe' l-iskritturi privati dokument B sa dokument F ma kienet intuzat l-ebda prokura billi kienu dejjem l-intimati li kienu prezenti, in persona meta gie ffirmat il-konvenju kif ukoll meta gew iffirmati l-estenzjonijiet kollha hawn fuq imsemmija, u kienu dejjem huma li ffirmaw l-iskritturi kollha fuq imsemmija personalment u wara li gie lilhom spjegat il-kontenut tad-diversi skritturi minn Nutar Dr. Pierre Attard fil-prezenza tal-Avukat sottoskritt. In oltre kienu wkoll f'bosta minn dawn l-estenzjonijiet assistiti l-intimati mill-konsulent legali taghhom Dr. Malcolm Mifsud u f'dawk l-okkazzjoni li forsi ma kienx prezenti fid-diversi estenzjonijiet tal-konvenju kien hemm kommunikazzjoni mill-istess konsulent legali taghhom kemm man-Nutar Dr. Pierre Attard kif ukoll mal-Avukat Kenneth Grima sabiex l-intimati kienu dejjem assistiti legalment mid-data tal-ewwel konvenju sad-data tal-ahhar estenzjoni tal-istess.

8. Illi permezz ta' skrittura ohra datata 29 ta' Settembru 2011 u wkoll redatta minn Nutar Dr. Pierre Attard dokument G hawn anness rega' gie estiz il-konvenju tat-8 ta' Awissu 2008, b'din l-ahhar estenzjoni testendi l-validita tal-konvenju sal-31 ta' Dicembru 2011 u kien biss f'din l-ahhar estenzjoni illi l-ftehim kien gie iffirmat biss mill-intimat Anthony Buhagiar f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom u interess u f'isem hutu Raymond Buhagiar u Philip Buhagiar u mart Philip Buhagiar, Filomena Buhagiar, u f'din l-ahhar estenzjoni ma nbidel proprju xejn minn dak li kien gie miftiehem fid-diversi estenzjonijiet ta' qabel dan l-ahhar wiehed. F'din l-ahhar estenzjoni tal-konvenju dokument A kien gie miftiehem espressament illi jekk sat-30 ta' Novembru 2011 u f'kaz li l-full development permit li ghalih kien sar riferiment kemm fil-konvenju dokument A kif ukoll fid-diversi estenzjonijiet tal-imsemmi konvenju u cioe' dokument B sa dokument G, ikun ghadu ma harigtx mill-MEPA, il-kumpratur ikollu dritt ma jersaqx fuq l-att

notarili ta' trasferiment minghajr ma jinkorri ebda telf jew penali u jkollu d-dritt ghal hlas lura immedjat tal-Ewwel u t-Tieni Depositu, liema dritt ghandu jigi ezercitat mill-Kumpratur billi jikkomunika bil-miktub l-intenzjoni tieghu li jezercita dan id-dritt u jitlob lura l-Ewwel Depositu u t-Tieni Depositu lill-Vendituri u ghal dan il-fini email indirizzata lil Raymond Buhagiar email rayb@onvol.net u kkupjata lil Dr. Malcolm Mifsud email mmifsud@mifsudadvocates.com, tkun sufficjenti.

9. Illi kien rega' gie miftiehem ukoll bejn il-partijiet f'din l-ahhar estenzjoni illi f'kaz illi l-Vendituri ma' jhallsux l-Ewwel Depositu u t-Tieni Depositu lill-Kumpratur sad-data tat-terminazzjoni tal-konvenju kif l-ahhar mgedded b'dana l-ftehim u cioe' sal-31 ta' Dicembru 2012 u cioe' d-data ta' Terminazzjoni il-Kumpratur jkollu dritt jixtri l-Proprjeta' u l-Vendituri jkunu obbligati jbieghaw il-Proprjeta' bil-prezz ridott ta' Euro137,895, liema prezz ridott il-Partijiet jaqblu u jiftehmu huwa l-prezz fis-suq tal-Proprjeta' minghajr permessi, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra tal-konvenju, liema prezz ridott huwa gia mhallas permezz tal-Ewwel u t-Tieni Depositu.

10. Illi permezz ta' emails u anke ittri indirizzati kemm lill-Avukat Dr. Malcolm Mifsud li lilu giet anke mghoddija brevi manu mill-Avukat sottoskritt, kif ukoll lil Raymond Buhagiar fuq l-emails taghhom kif imsemmija u miftehma li jkellu jsir fl-ahhar estenzjoni u anke f'dawk precedenti, dawn gew infurmati mir-rikorrenti illi in forza tal-ftehim milhuq bejn il-kontendenti, ir-rikorrenti kien qed jitlobhom ihalssuh lura s-somma ta' Euro137,895 u dana sal-31 ta' Dicembru 2011 kif jidher fl-annessa talba mibghuta bhala attachment f-email li r-rikorrenti kien baghat lil konvenut Raymond Buhagiar u lil Avukat Malcolm Mifsud fil-21 ta' Dicembru 2011 dokument H hawn anness.

11. Illi meta ir-rikorrenti baqa' ma rcieva l-ebda risposta la minn ghand Raymond Buhagiar u lanqas minn ghand l-Avukat Malcolm Mifsud ghat-talba li ghamel li jigu lilu ritornati l-Ewwel u t-Tieni Depositu u beda riesaq iz-zmien li jekk ma jiehux azzjoni, l-konvenju kien ser jiskadi, ir-rikorrenti kien permezz ta' Ittra Ufficjali minnu pprezentata

fit-28 ta' Dicembru 2011 hawn esebita u mmarkata dokument I u liema Ittra Ufficjali giet gia nnotifikata lill-intimati kollha,talab lill-istess intimati sabiex jersqu ghall-Pubblikazzjoni tal-att finali tat-trasferiment tal-proprjeta' imsemmija fil-konvenju dokument A u dana versu l-prezz patwit fl-istess konvenju kif imgedded diversi drabi u cioe' ghas-somma gia mir-rikorrenti mhallsa lill-konvenuti ta' Euro137,895.

12. Illi sal-lum ftit granet qabel ma jghaddu t-30 gurnata li fihom ir-rikorrenti huwa obbligat li jmexxi kontra l-intimati sabiex dawn jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-proprjeta' imsemmija fil-konvenju dokument A, il-konvenuti baqghu inadempjenti, ir-rikorrenti ma kellu l-ebda triq ohra hlief li jistitwixxi dawn il-proceduri sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu naxxenti mill-konvenju u mill-Ligi.

Ghaldaqstant u in vista tal-premess u ghal ragunijiet ohra li jigu msemmija waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati flimkien u in solidum bejniethom huma obbligati ai termini tal-konvenju dokument A kif imgedded diversi drabi skond l-iskritturi privati dokument B sa G u skond il-Ligi, li ibieghu u jitrasferixxu lir-rikorrenti l-proprjeta' kollha deskritta fl-imsemmi konvenju u cioe' il-porzjoni maqsuma mill-ghalqa "Tal-Barumbara" fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta fil-kuntrada "Ta' Hal Mula" jew "Ta' Wied Qirda", tal-kejl superficjali din il-porzjoni ta' circa hames telef disa' mija w tnejn u disghajn punt zero hamsa metri kwadri (5991.05m.k), bil-benifikati kollha li hemm mibnija fuqha konsistenti f'stalel, mahzen u kmamar ohra tar-raba, kollha bla numru fil-konfini tal-istess art; porzjoni divizi mill-barumbara ossia razzett li jinsab fl-istess ghalqa cioe dik il-bicca ossia l-porzjoni li tinsab gewwa l-konfini tal-imsemmija bicca raba deskritta fil-paragrafu wiehed tikkonsisti din il-porzzjoni diviza tar-razzett fil-kamra fil-pjan terran fuq ix-xellug tal-istess razzett, fil-kamra ta' fuqha u fil-komunjoni tal-porzjoni l-ohra tal-imsejjhin ahwa Galea tal-bjut tal-imsemmi razzett; tikkonfina din il-bicca raba bil-bicca maqsuma tal-imsemmi razzett ossia

barumbara mit-Tramuntana u mil-Lvant mat-triq "Ta' Gharram", mil-Punent mal-passagg komuni hawn taht imsmemi u minn nofsinhar in parti ma' raba ta' Giuseppe Cutajar u in parti mar-raba ta' l-imsemmijin ahwa Galea, murija mdawra bil-kulur ahmar fuq il-pjanta hawn annessa bhala dokument A; u is-sehem ta' n-nofs indiviz (1/2) tal-passagg formanti parti mill-imsemmija ghalqa "Tal-Barumbara" tal-kejl superficjali dana il-passagg ta' circa siegh u kejl (Tom:0.1.1) ekwivalenti ghal circa disat elef hamsa u hamsin punt erbgha sebgha metri quadri (955.47sq.m) jikkonfina mit-Tramuntana mat-triq "Ta' Ghar Callus", mill-Lvant mal-imsemmija bicca raba fuq deskritta u mill-Punent ma' porzjoni tal-istess ghalqa tal-imsemmijin ahwa Galea in parti u in parti mar-raba tal-Knisja Parrokjali u Arcipretali ta' Haz-Zebbug; u dana ghall-prezz bonarjament miftiehem ta' Euro137,895 liema ammont jinsab gia mhallas in toto mir-rikorrenti lill-intimati kif indikat fl-imsemmija konvenju u estenzjonijiet tieghu.

ii. Sussegwentement u in vista tal-premess hija tordna lill-intimati sabiex flimkien u in solidum bejniethom huma jersqu ghall-att pubbliku ghat-trasferiment tal-imsemmija proprjeta' fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop; tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-imsemmi att ta' trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija minn fuq isem l-intimati ghal fuq isem ir-rikorrenti u dana taht dawk il-kundizzjonijiet u moghtija dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha li ghandha timponi jekk ikun il-kaz.

iii. *Tinnomina kuratur biex jirraprezenta lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom f'kaz tal-kontumacja tal-imsemmija intimati fid-data li din il-Qorti tordna li ghandu jigi ppubblikat l-att finali kif fuq mitlub*.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-24 ta' Frar 2012 (fol. 51), il-konvenuti eccepew:-

1. Illi t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ahhar estenzjoni tal-konvenju ma sarx skond il-ligi u jitlob li dina l-azzjoni tissoprasjedi ghal kawza fejn qed jintalab li l-estenzjoni tal-Konvenju ta' tad-29 ta'

Settembru 2011 huwa null u bla effett fl-ismijiet Anthony Buhagiar –v- Michael Trapani Galea (Rikors Guramentat Nru: 1293/11 AE)

2. *Illi l-attur kien in male fede stante illi minflokk li kien qed jinsisti sabiex jinhareg il-permess jidher car kien qed jahdem sabiex ma johrog il-permess tal-MEPA, kif kien se jigi pprovat fit-trattazzjoni tal-kawza*.

Il-qorti rat l-atti tal-kawzi 1293/2011AE u 563/2013 li gew decizi llum minn din l-istess qorti.

Ghal dak li huma fatti, fil-qosor:-

i. Permezz ta’ konvenju tat-8 ta’ Ottubru 2008 l-attur u hutu Raymond u Philip Buhagiar obbligaw ruhhom li jbieghu lill-konvenut, li obbliga ruhu li jixri, razzett u raba’ fil-kuntrada Ta’ Hal Mula, limiti Haz-Zebbug, Malta. Il-prezz kien ta’ €419,300 u thallas depozitu ta’ €62,895. Il-konvenju kien validu sat-30 ta’ Settembru 2008. Fil-konvenju jinghad li f’kaz li sal-imsemmija data jkun ghadu ma harigx il-permess ta’ zvilupp, *“[….] il-kompratur ikollu id-dritt li ma jersaqx fuq l-att notarili ta’ trasferiment minghajr ma jinkorri ebda telf jew penali u jkollu d-dritt ghall-hlas lura immedjat tad-depozitu.”*.

ii. Fis-27 ta’ Awwissu 2008 il-partijiet iffirmaw skrittura ta’ tigdid ta’ konvenju ghall-perjodu sat-30 ta’ Settembru 2009.

iii. Fl-24 ta’ Settembru 2009 il-partijiet geddew il-konvenju sas-27 ta’ Novembru 2009.

iv. Fit-23 ta’ Novembru 2009 il-partijiet iffirmaw skrittura ohra, fejn fost’affarijiet ohra:-

(a) Iddahhlet Filomena Buhagiar bhala wahda mill-vendituri;

(b) Il-konvenut hallas depozitu iehor ta’ €75,000. B’hekk it-total ta’ depozitu mhallas mix-xerrej kien ta’ €137,895.

(c) Il-konvenju gie mgedded sat-30 ta’ Gunju 2010;

(d) F’din l-iskrittura nghad li l-permess ta’ zvilupp kien ghadu ma harigx, u l-partijiet ftehemu li jekk sat-30 ta’ Mejju 2010 il-permess ikun ghadu ma nharigx, *“il-kompratur jkollu id-dritt li ma jersaqx fuq l-att notarili ta’ trasferiment minghajr ma jinkorri ebda telf jew penali u*

jkollu d-dritt ghal hlas lura immedjat tal-ewwel depozitu u tat-tieni depozitu, liema dritt ghandu jigi ezercitat mill-kumpratur billi jikkomunika bil-miktub l-intenzjoni tieghu li jezercita dan id-dritt u jitlob lura l-ewwel depozitu u t-tieni depozitu lill-vendituri u ghal dan il-fini…..”. Fil-ftehim jinghad ukoll li jekk il-vendituri ma jhallsux lura d-depozitu sat-30 ta' Gunju 2010, Trapani Galea Feriol ikollu d-dritt li *“[….] jixtri l-proprjeta u l-vendituri jkunu obbligati jbieghu il-proprjeta' bil-prezz ridott ta' mija sebgha u tletin elf tmien mija u hamsa w disghajn euro (EUR 137,895), liema prezz ridott il-partijiet jaqblu u jiftehemu huwa l-prezz fis-suq tal-proprjeta minghajr permessi, u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra tal-konvenju, liema prezz ridott huwa gia mhallas permezz tal-ewwel depozitu u t-tieni depozitu.”*.

v. Fit-22 ta' Gunju 2010 il-partijiet iffirmaw ftehim iehor li bih estendew il-konvenju sat-30 ta' Dicembru 2010. Ikkonfermaw ukoll li dak li gie ddikjarat fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2009 kien ghadu jghodd.

vi. Fil-21 ta' Dicembru 2010 il-partijiet regghu ffirmaw ftehim iehor li bih il-konvenju rega' gie mgedded sat-30 ta' Settembru 2011. Ghal darb'ohra regghu kkonfermaw dak li gie ddikjarat fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2009 fl-eventwalita' li l-permess ta' zvilupp ikun ghadu ma harigx sat-30 ta' Awwissu 2011.

vii. Fid-29 ta' Settembru 2011 rega' gie ffirmat ftehim iehor li bih il-konvenju rega' gie mgedded sal-31 ta' Dicembru 2011 u regghu inkludew il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2009, fl-eventwalita' li sat-30 ta' Novembru 2011 ikun ghadu ma harigx il-permess ta' zvilupp. Din id-darba ghall-bejjiegha deher biss Anthony Buhagiar f'ismu personali u ghan-nom tas-sidien l-ohra (Philip u Filomena konjugi Buhagiar u Raymond Buhagiar). Bil-prokura l-attur gie awtorizzat sabiex:-

“[…] ghan-nom taghhom jiffirma u jaghmel dak kollu mehtieg sabiex tigi estiza l-validita' tal-konvenju tad-data tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u li jiskadi fit-tletin (30) ta' Settembru, tas-sena korrenti elfejn u hdax (2011) rigward it-trasferiment tal-proprjeta' deskritta fl-istess konvenju.

Il-mandanti jawtorizzaw lil Anthony sive Twanny Buhagiar sabiex jiffirma l-estensjoni tal-konvenju ghal dak il-perjodu li hu jidhirlu necessarju, pero' (salv l-estensjoni) dejjem taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet.".

viii. Fit-13 ta' Ottubru 2011 inghatat decizjoni mit-Tribunal li biha gie michud l-appell li sar minn Raymond Buhagiar mir-rifjut tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Dicembru 2010, ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp (applikazzjoni 334/09) *"To demolish disused animal farm and propose dwelling and opening of gates (i.e. replace farmhouse with a dwelling)."* (fol. 138).
ix. B'email datata 21 ta' Dicembru 2011, il-konvenut ta' avviz lil Raymond Buhagiar u lill-avukat tal-bejjiegha, skond dak li jinghad fl-iskritturi, sabiex sal-31 ta' Dicembru 2011 ihallsuh lura d-depozitu ta' €137,895.
x. B'ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Dicembru 2011 il-konvenut sejjah lis-sidien sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

Ikkunsidrat:

1. L-ewwel eccezzjoni hi ezawrita peress li l-kawza numru 1293/2011 giet deciza llum.

2. Dwar it-tieni eccezzjoni min jallega jrid jipprova. Il-konvenuti ma tawx prova li l-attur hadem sabiex ma johrogx il-permess ta' zvilupp. Anzi il-konvenut Raymond Buhagiar xehed: *"L-applikazzjoni kienet f'isem hija l-kbir, imma Michael Trapani Galea kien isegwi l-applikazzjoni. Hu kien jitkellem mal-perit. Imma jien dejjem segwejt il-kaz. Kull seduta. Jien ma' Tancred Mifsud kont nitkellem ukoll fuq din l-applikazzjoni.* ***Jien kont kuntent li kullhadd qed jaghmel hiltu****, biex johrog dan il-permess. Sal-ahhar mumenti kullhadd, inkluz l-avukati, kienu fiducuzi li ser johrog il-permess. Kif inqata' l-appell, kullhad qatgha qalbu."* (enfazi tal-qorti)[1].

[1] Seduta tat-28 ta' Novembru 2012.

3. Gialadarba jirrizulta li l-konvenuti ma hallsux lura d-depozitu sal-ahhar ta' Dicembru 2011, allura japplika dak li ftehemu l-partijiet, cjoe' li x-xerrej ghandu xorta l-jedd li jixtri l-immobbli oggett tal-konvenju pero' bil-prezz ta' mija u seba' u tletin elf tmien mija u hamsa u disghajn ewro (€137,895) li l-partijiet ftehemu li jirrifletti *"[…] l-prezz fis-suq tal-proprjeta' minghajr permessi….".* Hekk ftehemu l-partijiet.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-ewwel eccezzjoni hi llum ezawrita ghaliex il-kawza Anthony Buhagiar vs Michael Trapani Galea (Rikors 1293/2011) giet deciza llum.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni.
3. Tilqa' t-talbiet tal-attur. Ghal finijiet ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt tiffissa d-data tat-30 ta' Jannar 2014 f'12.00 p.m. fil-bini tal-qorti. Il-kuntratt ghandu jigu ppubblikat min-nutar Dr Pierre Attard u tinnomina lil Dr Abigail Critien sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci.
4. Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------