MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-26 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 779/2010

John (K.I. Nru 748755M) u
Carol (K.I. Nru 77160M),
konjugi Briffa
Vs
V G Shutter and Concrete
Works Ltd (C 21877)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat ta’ John u Carol, konjugi Briffa tat-30 ta’ Lulju 2010 illi jaqra hekk:

1. “ Illi permezz ta’ konvenju fl-atti tan-nutar Dottor Robert John Muscat tas-26 ta’ Frar 2007 (vera kopja tieghu hawn annessa u mmarkata DOK ‘JB1’), iffirmat bejn il-kontendenti, u debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, is-socjeta’ intimata inter alia obbligat ruhha li tixtri 1-maisonette fil-first floor level jisimha ‘Giancar’, bin-numru mitejn u sebgha u hamsin (257), fi Triq 1-Orsolini, Gwardamangia, Pieta’, soggett

ghac-cens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) illum tmienja u hamsin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€58.23), inkluz l-arja libera taghha, u liema maisonette hija sovrapposta propjeta' ta' terzi, u inkluza l-washroom fuq il-bejt.

2. Illi a tenur tal-istess konvenju, il-prezz miftiehem bejn il-kontendenti huwa ta' mija u hamest elef lira maltija (Lm 105,000), illum mitejn erbgha u erbghin elf hames mija u erbgha u tmenin ewro u ghoxrin centezmu (EUR244,584.20), li kellu jithallas in kwantu ghal hamsin elf lira maltija (Lm 50,000), illum mija u sittax-il elf erbgha mija u tmienja u sittin ewro u sitta u sittin centezmu (EUR116,468.66), permezz ta' tpartit ma' maisonette iehor, kamra u garaxx, ilkoll mertu ta' konvenju iehor bejn 1-istess kontendenti, u ffirmat kontestwalment mal-konvenju msemmi fil-paragrafu 1 hawn fuq, kif ser jigi spejgat b'mod dettaljat iktar 1-isfel, u 1-bilanc ta' hamsa u hamsin elf lira maltija (Lm55,000), illum mija u tmienja u ghoxrin elf mija u hmistax-il ewro u tlieta u hamsin centezmu (EUR128,115.53) li kellu jithallas mal-att finali.

3. Illi 1-konvenju msemmi fil-paragrafu 1 hawn fuq, kien inghata validita' sa zmien sena mid-data ta' 1-istess konvenju, pero sussegwetement gie estiz diversi drabi u l-ahhar skadenza kienet rihar it-30 ta' Gunju, 2010, kif jirrizulta mill-iskrittura privata datata 28 ta' Mejju, 2010, iffirmata bejn il-kontendenti (vera kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok 'JB2'), liema skrittura privata wkoll giet debitament registrata mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

4. Illi permezz ta' l-estenzjoni tat-22 ta' April, 2008, ukoll debitament registrata mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni (vera kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok. 'JB3'), is-socjeta' intimata obbligat ruhha favur ir-rikorrenti hi tibda thahlas imghax fuq il-prezz miftiehem b'effett mis-26 ta' Settembru, 2008, sussegwentement emendat bi skrittura privata ohra datata 25 ta' Settembru, 2008 (vera kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok. 'J84'), li biha s-socjeta' intimata obbligat ruhha favur ir-rikorrenti li thallas b'lura imghax ta' erba mija u tmenin

ewro (EUR480) fix-xahar b'effett mix-xahar ta' wara, u cioe' ix-xahar ta' Ottubru, sakemm isir l-att finali.

5. Illi permezz ta' skrittura privata ohra bejn il-kontendenti datata 20 ta' Awissu, 2009, vera kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok. 'JB 5'), is-socjeta' intimata obbligat ruhha favur ir-rikorrenti li tibda thallas multa ta' hamsin ewro (EUR50) kull jum ghal kull gurnata li s-socjeta' intimata tonqos milli tersaq ghall-att finali wara d-19 ta' Ottubru, 2009, liema multa bdiet tiddekorri mid-19 ta' Ottubru, 2009, pero' bir-rata ta' hamsa u tletin ewro (EUR35) kull jum, kif miftiehem bi skrittura privata ohra ffirmata bejn il-kontendenti fid-data msemmija.

6. Illi sallum, is-socjeta' intimata hallset lir-rikorrenti akkont is-somma totali ta' tlettax-il elf u mitt ewro (EUR13,100).

7. Illi kontestwaiment mal-konvenju msemmi fil-paragrafu 1' hawn fuq, il-kontendenti ffirmaw konvenju iehor, ukoll fl-atti tal-istess nutar Dottor Robert John Muscat (vera kopja tieghu hawn annessa u mmarkata DOK 'JB6'), u debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li bih is-socjeta' intimata inter alia obbligat ruhha li tbiegh favur ir-rikorrenti maisonette fl-elevated ground floor level internament immarkat bin-numru wiehed (1), liema maisonette jifforma parti minn blokk ta' bini jismu 'Laura Court' fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia, kantuniera ma' Gwardamangia Hill, u liema maisonette jinkludi kamra minghajr isem u numru, ukoll tinsab fl-elevated ground floor level, u liema kamra ghandha access indipendenti minn Gwardamangia Hill u hija sottoposta ghall-blokk ta' bini msemmi hawn fuq, u liema maisonette hija soggetta ghas-sehem taghha mic-cens annwu u perpetwu mpost fuq il-blokk imsemmi, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.

8. Illi bis-sahha ta' l-ahhar konvenju msemmi hawn fuq, inoltre s-socjeta' intimata, flimkien mall-imsemmija maisonette, obbligat ruhha li tbiegh favur ir-rikorrenti garaxx accessibbli minn rampa u drive in li jaghtu fuq Triq 1-Orsolini, Gwardamangia.

9. Illi l-ahhar konvenju msemmi hawn fuq, ukoll kien inghata validita' sa zmien sena mid-data ta' 1-istess konvenju, pero sussegwetement gie estiz diversi drabi u l-ahhar skadenza kienet nhar it-30 ta' Gunju, 2010, kif jirrizulta mill-iskrittura privata datata 28 ta' Mejju, 2010, iffirmata bejn il-kontendenti (vera kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok 'JB7'), liema skrittura privata wkoll giet debitament registrata mall-Kummissarju tat-Taxxi lnterni.

10. Illi qabel qabel l-ahhar iskadenza taz-zewg konvenji msemmija hawn fuq, u cioe' dik tat-30 ta' Gunju, 2010, u anke qabel zewg skadenzi ohra precedenti, u cioe' dik tad-19 ta' Ottubru, 2009 u dik tad-19 ta' Dicembru, 2009, ir-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali kontra s-socjeta' intimate (kopja taghhom hawn annessa u mmarkati rispettivament Dok JB8, Dok. JB9, Dok JB10, Dok JB11, Dok JB12, u Dok JB13), relattivament u rispettivament ghaz-zewg konvenji, li biha r-rikorrenti interpellaw lis-socjeta' intimata sabiex twettaq dak li kienet weghdet favur ir-rikorrenti rispettivament a tenur tal-konvenji in kwistjoni.

11. Illi wara 1-prezentata ta' l-ittri ufficjali msemmija fl-ahhar paragrafu suespost, l-iskadenza tal-konvenji in kwistjoni hija tletin (30) jum wara li ghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-kontendenti, u minkejja li s-socjeta' intimata giet interpellata sabiex twettaq dak li weghdet rispettivament a tenur tal-istess konvenji, sallum baqghet inadempjenti, u s-socjeta' intimata m'ghandhiex raguni valida fil-Ligi sabiex ma twettaqx dak li weghdet rispettivament a tenur tal-konvenji in kwistjoni.

12. Illi jekk 1-atti finali rispettivi ma jkunux jistghu jsiru, ir-rikorrenti ser isofru danni ngenti, li ghalihom jkollha taghmel tajjeb is-socjeta' intimata.

13. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghalhekk, in vista tal-premess, u prevja kull dikjarazzjoni ohra xierqa u opportuna, ir-rikorrenti jitolbu umilment li dina 1-Onorabbli Qorti toghgobha:

1. Tordna lis-socjeta' intimata sabiex tersaq ghall-att finali a tenur tal-konvenju fi-atti tan-nutar Dottor Robert John Muscat tas-26 ta' Frar 2007 (vera kopja tieghu hawn annessa u mmarkata DOK 'JB1'), iffirmat bejn il-kontendenti, u debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li bih is-socjeta' intimata inter alia obbligat ruhha li tixtri 1-maisonette fil-first floor level jisimha 'Giancar', bin-numru mitejn u sebgha u hamsin (257), fi Triq 1-Orsolini, Gwardamangia, Pieta', soggett ghac-cens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) illum tmienja u hamsin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€58.23), inkluz l-arja libera taghha, u liema maisonette hija sovrapposta propjeta' ta' terzi, u inkluza l-washroom fuq il-bejt, prevja kull dikjarazzjoni li s-socjeta' intimata naqset li tersaq ghall-att finali relattiv minghajr ebda raguni valida fil-Ligi;

2. Tinnomina nutar pubbliku, tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv, u tinnomina kuratur sabiex jirraprezenta u s-socjeta' intimata jekk tibqa' kontumaci fuq 1-istess att;

3. Tillikwida l-imghax u 1-penali dovuti mis-socjeta' intimata favur ir-rikorrenti, rispettivament a tenur ta' l-estenzjoni tat-22 ta' April, 2008, kif sussegwentement emendata bi skrittura privata ohra datata 25 ta' Settembru, 2008, u a tenur ta' l-iskrittura privata datata 20 ta' Awissu, 2009, kif sussegwentement emendata bl-iskrittura privata datata 19 ta' Ottubru, 2009;

4. Tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas l-imghax u l-penali hekk likwidati a tenur tat-tielet talba hawn fuq;

5. Tordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tersaq ghall-att finali a tenur tal-konvenju fl-atti tan-nutar Dottor Robert John Muscat tas-26 ta' Frar 2007 (vera kopja tieghu hawn annessa u mmarkata DOK 'JB6'), u debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni,

li bih is-socjeta' intimata inter alia obbligat ruhha li tbiegh favur ir-rikorrenti maisonette fl-elevated ground floor level internament immarkat bin-numru wiehed (1), liema maisonette jifforma parti minn blokk ta' bini jismu 'Laura Court' fi Triq 1-Orsolini, Gwardamangia, kantuniera ma' Gwardamangia Hill, u liema maisonette jinkludi kamra minghajr isem u numru, ukoll tinsab fl-elevated ground floor level, u liema kamra ghandha access indipendenti minn Gwardamangia Hill u hija sottoposta ghall-blokk ta' bini msemmi hawn fuq, u liema maisonette hija soggetta ghas-sehem taghha mic-cens annwu u perpetwu mpost fuq il-blokk imsemmi, bid- drittijiet u pertinenzi kollha taghha, kif ukoll garaxx accessibbli minn rampa u drive in li jaghtu fuq Triq 1-Orsolini, Gwardamangia, prevja kull dikjarazzjoni li s-socjeta' intimata naqset li tersaq ghall-att finali relattiv minghajr ebda raguni valida fil-Ligi;

6. Tinnomina nutar pubbliku, tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv, u tinnomina kuratur sabiex jirraprezenta u s-socjeta' intimata jekk tibqa' kontumaci fuq 1-istess att.

7. Illi fl-eventwalita li l-att finali relattivament u rispettivament ghaz-zewg konvenji msemmija hawn fuq ma jkunux izjed jistghu jsiru, tiddikjara li r-rikorrenti soffrew danni;

8. Konsegwenzjalment ghall-hames talba, tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti;

9. Konsegwenzjalment ghall-hames talba u ghas-sitt talba, tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas id-danni hekk likwidati, favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali datati 19 ta' Ottubru, 2009, ta' l-ittri ufficjali datati 18 ta' Dicembru, 2009, ta' l-ittra ufficjali datati 30 ta' Gunju, 2010, u tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju, u bl-imghax, kontra s-socjeta' intimata li r-rapprezentant jew rapprezenanti taghha, huwa jew huma ingunti min issa sabiex jidher jew jidhru in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors guramentat;

Rat illi l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi, u kif ukoll ukoll bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fit-22 t'Ottubru 2010;

Rat ir-risposta guramentata ta' VG Shutter & Concrete Works Limited C21877 li ghan-nom taghha qed jidher Victor Gauci, in rapprezentanza tas-socjeta' intimata tal-15 t'Novembru 2010 li taqra hekk :

1. "Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li m'hemmx lok li tersaq l-esponenti ghall-pubblikazzjoni tal-atti finali u l-esponenti m'ghandhiex thallas is-somma flus reklamata mir-rikorrenti;

2. Illi fit-tieni lok l-esponenti teccepixxi li l-azzjoni tar-rikorrenti ma saritx skond id-dettami u t-termini stabbiliti fl-artikolu 1357(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta'Malta;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost il-kuntratt finali ma jistghax isehh minhabba impossibilita' legali;

4. Illi fir-raba' lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost l-azzjoni rikorrenti ma tistax tinlaqa' billi tikkontjeni kontradizzjoni legali billi f'mument qed jintalab l-addevjament u fl-istess hin qed ssir talba ghad-danni;

5. Illi fil-hamsa lok u bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit l-esponenti m'ghandha thallas ebda danni lir-rikorrenti li din ta' l-ahhar ghad trid iggib prova tat-talba taghha ghad-danni;

6. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit, dato ma non concesso li l-eccezzjonijiet precedenti ma jigux

akkolti, l-ammont mitlub qed jigi kkontestat billi huwa eccessiv bhala ammont per se;

7. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Salvi, jekk ikun il-kaz, ossia eccezzjojnijiet, ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat in-nomina tal-Assistant Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri tal-15 ta' Novembru 2010 (a fol.29);

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-atturi ta' John u Carol konjugi Briffa tal-10 ta' Lulju 2013 (a fol. 351 et seq);

Rat in-nota ta' sottissjonijiet responsiva tas-socjeta' intimata tad-9 t'Awwissu 2013 (a fol.362 et seq);

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi tal-konjugi Briffa (vide affidavits a fol 52 et seq. u a fol.88), jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta dahlet f'konvenju li tixtri 257 Triq Orsolini Gwardamangia, Pieta, *maisonette* ghal prezz ta' mija u hamest elef liri (Lm105,000) bi tpartiet ma *maisonette*, kamra u garaxx li giet stmata hamsin elf lira (LM50,000) waqt li is-somma ta' hamsa u hamsin elf lira maltija (Lm55,000) kellhom jithallsu fuq l-att finali. – vide Dok.JB1 fol 8.

Jirrizulta ukoll illi fis-26 ta'Frar 2007 s-socjeta' intimata dahlet f'konvenju mar-rikorrenti biex tbiegh lill-atturi *elevated maisonette* no 1 'Laura Court' fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia ghal prezz ta' hamsin elf lira (LM 50,000) liema ammont gie *set off* in parte mas-somma promessa fil-konvenju li jgib l-istess data fil-konfront tal-*maisonette* dwar 257 Triq Orsolini Gwardamangia, Pieta –vide Dok JB6 a fol 14.

It-tigdied tal-konvenji Dok JB1 u JB6 saru regolarment permezz tal-iskritturi Dok.JB3, 4, 5,u 7. Illi di piu permezz tat-tigdied datat 25 ta'Settembru2008 Dok. JB4 a fol. 12, gie miftiehem li socjeta intimata thallas lill-atturi erba mija u tmenin ewro (EUR480) fix-xahar (mghax fuq is-somma mwieghda), waqt li l-iskrittura ta' tigdied tal-20 t'Awwissu 2009 Dok. JB5 a fol. 13 is-socjeta intimata intrabtet li thallas penali ta' hamsin ewro (EUR50) kuljum, li gew ridotti ghall hamsa u tletin Ewro (Eur35) skond l-iskrittura tas-19 t'Ottubru 2009.

Il-konvenji gew mgedda sat-30 ta'Gunju 2010 Dok JB7 a fol. 21.

Permezz tal-ittra ufficcjali tas-19 t'Ottubru 2009 – Dok. JB8 a fol. 22 mibghuta lis-socjeta intimata, r-rikorrenti interpellaw lis-socjeta intimata sabiex tersaq ghall-att finali ghal regward tal-fond 257 Triq Orsolini Gwardamangia, Pieta. Ittra ufficjali ohra bl-istess data ntbaghtet lis-socjeta intimata biex tersaq ghall-att finali koncernanti *maisonette* no 1 'Laura Court' fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia – vide Dok JB9 a fol 23.

Ittri nterpellatorji ohra regwardanti z-zewg maisonettes fit-18 ta'Dicembru 2009 Dok. JB10 a fol 24; u Dok. JB11 a fol. 25; fit-30 ta' Gunju 2010 – vide Dok. JB12 u 13 (a fol 26 u 27).

Illi Emanuel Sciriha, Assistant Registratur tal-Qrati Civili, ezebixxa Dok. ES1 lista tal-mandati jew kawzi kontra is-socjeta intimata *highlighted* bil-kulur roza.

John Briffa xhed illi l-kuntratt finali ma sehhx u baqa jigi mgedded l' ghaliex Victor Gauci ma kellux flus biex jonora il-hlas tas-somma imwieghda u sabiex jottieni il-*waiver*, mill-banek tal-ipoteki fuq il-proprjeta' rilevanti.

John Briffa ezebixxa Dok. JB2 u JB7, ir-registrazzjoni tal-konvenji tal-*maisonettes* indikati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Briffa xhed illi premezz tat-tigdied tal-konvenju 25 ta'Settembru 2008, 20 ta'Awwissu 2009 (Dok JB5), u tas-19 t'Ottubru 2009 s-socjeta' intimata bdiet

thallas s-somma ta’ erba mija u tmenin Ewro (Eur480) fix-xahar bhala imghax fuq is-somma dovuta lill-atturi mis-socjeta’ intimata u multa hamsa u tletin Euro (Eur35) kuljum.

Illi sat-30 ta’Lulju 2010 is-socjeta’ intimata kienet hallset lill-atturi s-somma ta’ tlettax-il elf u mitt Ewro (Eur13,100).

Is-socjeta’intimata ntrabtet li tbiegh garage fi Triq l-Orsolini skond l-iskrittura tat-28 ta’Mejju 2010 li giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

John Briffa xhed illi s-socjeta intimata kienet qed tibni block bini fin-Naxxar ghall-Adrian Grech ta’ E Grech Crystal Bath Limited. Ix-xoghol ta’kostruzzjoni kien bi tpartit ghall-merkanzija konsenjata lis-socjeta’ intimata u li l-istess E Grech Crystal Bath Limited kienet intavolat Mandat t-Inibizzjoni sabiex ma jsehhx bejgh tal-proprjeta’ tas-socjeta’ intimata inkluz il-*maisonette* meritu tar-rikors promotorju.

John Briffa xhed inoltre illi l-Mepa kienet inponiet multa fuq is-socjeta intimata fl-10 ta’Settembru 2010 (vide Dok. JB14), fuq *garage* jew kamra li Briffa kien juza bhala *workshop*. Din il-multa ma thallsietx mis-socjeta’ intimata u ghalhekk il-Mepa rrevokat il-permess.

John Briffa xhed illi in segwitu tal-konvenji, huwa zarma l-ghamara ta’ 257 fi Triq Ursoli Gwardamangia u xtara ghamara ghall *maisonette* no.1 Laura Court li kien post ferm izghar mill-*maisonette* antika tieghu, li jidhru f’Dok. JB15 ezebit minnu, u ricevuti b’referenza ghall-istess Dok. JB15.

Huwa ezebixxa ukoll, Dok. JB16 lista t’ghamara u oggetti li jkun kostrett li jixtri jekk ikollu jerga lura ghal 257 Orsolini Street Gwardamangia.

Dr. Stephen Muscat a fol. 89 ikkonferma li huwa kien rrediga l-estensjonijiet tal-konvenji ndikati u kien jibghat l-originali tal-estensjonijiet lin-Nutar Dr. Robert Muscat. Ikkonferma li l-klient tieghu John u Carol Briffa kienu

dejjem lesti biex jiffirmaw il-kuntratti finali izda dan ma sarx minhabba il-problemi finanzjarjji tas-socjeta' intimata.

In-Nutar Robert Muscat, a fol. 101 et seq xhed illi kien rrediga il-konvenji d-dokumenti a fol 8 u 9 u 14 sa 20 bhala l-konvenji mertu tal-kawza odjerna.

In-Nutar Muscat xhed illi l-kuntratti finali ma sarux ghaliex in-negozju ma certu Josephine Farrugia Potter, u terza persuna ohra fallew.

Illi di piu kien hemm zewg ipoteki tal-Bank of Valletta fuq il-proprjeta' li tnehhew biss fid-9 ta' Dicembru 2009 waqt li kien hemm Mandat t'Inibizzjoni mahrug minn E Grech Crystal Bath Limited li rabtu il-proprjetajiet koncernati.

Dr Audrey Vassallo Assistent Registratur ezebit sentenza Dok. AV 1 tal-Mandat t-Inibizzjoni 1717/2010 fl-isimijiet John u Carol Briffa vs VG Shutter and Concrete Works Limited.

Jean Louis Mariani, a fol 103 et seq xhed illi kien ghamel konvenju mas-socjeta' intimata biex jixtri post, fuq l-arja proprjeta' ta' John u Carol Briffa , li jigu zijiet tieghu (a fol 104), ghal prezz ta' sitta u tmenin elf Ewro (Eur86,000). Mariani hallas tmint elef u sitt mitt Ewro (Eur8,600) depozitu . Il-post kien ghadu ma bediex jinbena.

Adrian Grech a fol. 105 et seq, ikkonferma li kien jaf lil Victor Gauci 'l ghaliex dan kien xtara merkanzija minghand is-socjeta' tieghu E Grech Crystal Bath Limited, u kien ser jhallas permezz tax-xoghol fil-kostruzzjoni f'proprjeta' ta' Adrian Grech fin-Naxxar – liema xoghol ta' kostruzzjoni ma tkompliex. Ikkonferma li sar Mandat t-Inibizzjoni fuq is-socjeta' intimata – cioe' Dok RM2.

Dr Simon Pullicino a fol 128 et seq ezebixxa: Dok SP1 – sentenza Mandat Inibizzjoni tas-16 ta' Dicembru 2009 Numru 2039/2009/FS; Dok. SP2 – Mandat Inibizzjoni fl-ismijiet Stephen Vella vs Sharon Vella; u Dok. SP3, sentenza fl-istess ismijiet Vella vs VG Shutter Numru 973/2010 deciza fl-4 ta'Novembru 2010.

Audrey Ghigo rapprezentanta tal-HSBC Bank Malta plc a fol. 174 et seq xhedet illi s-socjeta VG Shutter and Concrete Works Limited ma kellhiex kontijiet bankarji mal-bank indikat.

Fit-tieni xhieda taghha, a fol. 176 Audrey Ghigo xhedet illi ma rrezulta ebda applikazzjoni da parti tas-socjeta' intimata ghal *loan facility* mal-Bank HSBC.

John Briffa a fol 180 xhed illi huwa qieghed jitlob ghall-imghax u penali minn Awwissu 2009 – imghax ta' erba mija u tmenin ewro (EUR480) kull xahar sa Dicembru 2010, f'ammont ta' tmint elef, mija u sittin Ewro (Eur8,160) u penali ta' hamsa u tletin Ewro (Eur35) kuljum li sa Dicembru 2010 ammontaw ghall- hmistax –il elf, tlett mija u tletin Ewro (Eur15,330).

Ghaldaqstant bejn Awissu 2009 u Dicembru 2010, l-atturi kellhom jiehdu total ta' tlieta u ghoxrin elf, erba' mija u disghin Ewro (Eur23,490). L-attur Briffa xhed illi s-socjeta' intimata kienet gia hallset tlettax –il elf u mitt Ewro (Eur13,100) – ghalhekk fadallu jiehu ghaxart elef, tlett mija u disghin Ewro (Eur10,390).

L-attur xhed illi minn Dicembru 2010 sa Gunju 2012 kellu jiehu tmienja u tletin elf, erba' mija u sittin Ewro (Eur38,460) liema somma tinkludi is-somma ta' ghaxart elef, tlett mija u disghin Ewro (Eur 10,390) indikata hawn fuq.

Apparti dan kien hemm danni ammontanti ghal tnejn u tletin elf, erba' mija disa' u sbghin Ewro (Eur32,479) – stima tal-ghamara l-gdida ghal-*maisonette* il-gdid - apparti l-ispiza ta' hmistax –il elf tlett mija erba' u sittin Ewro (Eur15,364) li kien kostrett jaghmel kemm –il darba jerga lura ghal *maisonette* l-antika.

John Briffa ezebixxa Dok. MC1 ricerki fuq il-proprjeta' tas-socjeta intimata u spjega illi a fol 8 tar-ricerki Dok. MC1 jirrizulta li Victor Gauci kien xtara dar fil-perjodu t'Awwissu

2009 u sussegwentement kien waqaf jghaddielu pagamenti tal-imghax kif miftiehem.

In oltre prospett tad-danni subiti, tal-imghax u l-penali gie ezebit u jinsab a fol 234-239.

Romwald Attad, rapprezentant tal-Bank of Valletta ezebixxa hames kontijiet bankarji f'isem VG Shutter and Concrete Works Limited – vide fol 249, Dok.RA1 sa Dok. RA5.

Audrey Ghigo rapprezentanta minn HSBC a fol. 250 ikkonfermat li ma rrizultala ebda applikazzjoni f'isem l-konvenut ghal xi *loan facility* mal-HSBC li giet respinta.

Victor Gauci a fol 283 et seq, kkonferma z-zewg konvenji ndikati fir-rikors promotorju. Gauci xhed illi huwa bena il-*maisonette* No 1 Laura Court, u dana skont il-*finishings* mifthiema . Huwa xhed illi nqala bejgh tal-*flat* ta' Briffa u ced parti mill-konvenju sabiex huwa jkun jista' jbiegh lill-certu Potter. Sar il-konvenju ma Potter u Victor Gauci ghadda sitt elef Euro (Eur6,000), kapparra lill-Briffa. Potter pero' ma waslitx ghall-kuntratt waqt li l-atturi qabbdu u dahhlu jirrisjedu fil-*maisonette* no 1 Laura Court minghajr ma kienu iffirmaw il-kuntratt finali fuq l-istess *maisonette*.

Nel frattemp John Briffa beda juza l-kamra biswit il-*garages* bhala il-*workshop* tieghu.

Sussegwentement sar konvenju ma Jean Mariani u Victor Gauci sostna illi :

"ergajt cedejt il-parti mill-konvenju Dan Mariani, hareg disghat elef Ewro (Eur9,000) u jien ghaddejt sebghat elef Ewro (Eur7,000) minnhom lill-Briffa"(a fol. 284).

Nel frattemp kien hemm problema fuq xi katusa tal-fond 257 Orsolini Street Gwardamangia.

Victor Gauci kompla jikkonferma illi fuq il-kuntratt finali, huwa kellu jhallas lill-atturi mija tmienja u ghoxrin elf, mija

hmistax il-Ewro u tlieta u hamsin centezmi (Eur128,115.53).

Gauci xhed in kontro ezami illi huwa qatt ma ssellef dan l-ammont mill-bank, u qatt ma kien hemm ipoteki partikolari fuq il-proprjeta'.

Victor Gauci xhed illi l-kuntratt finali fuq l-post antik tal-atturi cioe il-maisonette 257 fi Triq l-Ursolini ma sarx l' ghaliex Potter ma waslitx ghal kuntratt fianli taghha, u mhux minhabba xi tort imputabbli lil attur.

Ghar-rigward tat-tieni cessjoni ma Mariani, dan ma sarx l' ghaliex Briffa ma riedtx jiffirma l-kuntratt finali.

Mitlub jghid kemm-il darba kienx veru li kien gie intavolat Mandat t-Inibizzjoni u li din kienet r-raguni l' ghaliex ma giex iffirmat il-kuntratt, Gauci l-ewwel ddikjara li l-Mandat t'Inibizzjoni *"sar wara"* (vide fol 286) u sussegwentement ddikjara illi *"ma jiftakarx"* (vide fol 287).

A fol 290 Gauci ppreciza illi l-konvenju ma Mariani sar ghal perjodu ta' sena u l-Mandat t-Inibizzjoni kien sar f'dik is-sena.

Gauci xhed illi ma kiex jaf bil-hsarat ta' perkolar t'ilma qabel ma dahal fil-*garages* mal-Perit. Ikkonferma illi t-tifel tal-Perit migjub minn Monica Mula kien interessat biex jakkwista il-*maisonette* 257, izda da ma kienx interess serju. Huwa xhed illi l-atturi marru jghixu fil-*maisonette* No 1 Laura Court **sitt xhur qabel** ma sar il-konvenju ta' Farrugia Potter.

In kontro ezami, John Briffa a fol 297 xhed illi Victor Gauci kien kellmu dwar il-perkolazzjoni ta'dranagg fil-*garages* fil-bidu nett qabel ma gie ffirmat il-konvenju.

Illi Monica Mula kienet gabet Perit taghha u li dan ikkonferma illi ma kienx hemm hsarat kbar.

Briffa kkonferma li Gauci kien gie jara l-post 257, fi Triq l-Ursolini xi erba darbiet qabel ma ffirma il-konvenju.

Ikkonferma ukoll illi l-*maisonette* No 1 Laura Court, Ursolini Street Gwardamangia kien kantuniera ‘l boghod.

A fol 314, John Briffa in kontro ezami cahad li kien jaf li kien hemm xi haga hazina fid-dranagg qabel sar il-konvenju. Din il-hsara li kienet f’katusa fil-bitha ta’ Monica Mula giet imsewwija minn zewgha a spejjez tal-atturi.

It-tixrib fil-*garages* ma kellu x’jaqsam xejn mal-problema tal-katusa ta’ Mula.

Ikkonsidrat:

Il-Kawza odjerna hija talba ghal-addevjament ghal kuntratti finali in segwitu ta’ zewg konvenji ffirmati mill-partijiet fis-26 ta’ Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Robert Muscat li permezz taghhom l-atturi weghdu li jbieghu *maisonette* 257 fi Triq l-Ursolini Gwardamangia lis-socjeta’ intimata (Dok. JB1) skond il-valur u prezz miftiehem, waqt illi s-socjeta’ intimata weghdet li tbiegh lill-atturi *maisonette* no 1 Laura Court Triq l-Ursolini Gwardamangia. Fuq il-kuntratti finali s-socjeta’ intimata kellha thallas lill-atturi, is-somma ulterjuri ta’ hamsa u hamsin elf Liri (Lm55,000) ekwivalenti ghal mija tmienja u ghoxrin elf mija u hmistax il-Ewro u tlieta u hamsin centezmi (Eur 128,115.53).

Illi skond l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16:

“(1)Il-wieghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-Artikoli ta’ qabel, ma jitqiesx bejgh; izda jekk tigi accetta, iggib, f’dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista’ izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2)L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed b’att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi iz-zmien

applikabbli kif intqal qabel sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm–il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqaos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigiex ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Minn dan isegwi illi l-ewwel analizi li l-Qorti hija tenuta illi twettaq huwa l-verifika tal-weghda cioe' il-konvenji nnfishom, it-termini legali indikati fis-subinciz tnejn li jsostnu l-validita' tal-konvenji u, jekk il-bejgh jkunx jista' izjed isir, qabel ma tghaddi ghal kwistjoni tad-danni o meno.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti rat u ezaminat id-dokumentazzjoni ezebita u jidher illi l-konvenji meritu tar-rikors Dok. JB1 u Dok. JB6 datati 26 ta'Frar 2010 gew debitament ezebiti u konfermati minn Nutar illi rredigihom, u cioe' Dr Robert Muscat u registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi l-Qorti ghaddiet biex tanalizza id-dati tal-konvenji, t-tigdid taghhom, id-data tal-ittri ufficjali mibghuta lis-socjeta' intimata biex din tersaq ghal kuntratt finali u kif ukoll id-data tal-prezentata tal-kawza odjerna fid-dawl tad-dettami jew rekwiziti tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16.

Dan l-analizi juri li z-zewg konvenji datati 26 ta' Frar 2007 bejn il-partijiet fuq iz-zewg *maisonettes* indikati fir-rikors promotorju gew regolarment imgedda sal-ahhar skadenza li kienet taghlaq fit-30 ta'Gunju 2010 – vide skritturi privati Dok. JB3 sa JB5 u JB7. Illi di piu gew intavolati mill-atturi l-ittri ufficjali vide Dok JB8 sa Dok. JB 13 waqt illi l-kawza odjerna giet intavolata fit-30 ta'Lulju 2010.

Minkejja t-tieni eccezzjoni sollevata mis-socjeta'intimata, l-istess socjeta'intimata ma ressqet lanqas xrara ta' prova dwar xi mankanza jew difett fir-rekwiti indikati fis-subinciz tnejn tal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16, kif sostniet fin–nota tal-eccezzjonijiet taghha .

Illi għaldaqstant it-termini stipulati u r-rekwiżiti imposti fl-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 ġew rispettati u dan qiegħed jingħad għaż-żewġ konvenji meritu tar-rikors promotrju.

Minn apprezzament imbagħad tax-xhieda prodotta fil-kaz in ezami, jirrizulta b'mod car illi r-raguni ewlenija ghaliex is-socjeta' intimata naqqset milli tersaq ghal kuntratt finali in segwitu tal-konvenji iffirmati minnha Dok. JB1 u Dok.JB6 , kienet il-qadgha prekarja tal-finanzi taghha. Dan qieghed jinghad l'ghaliex jirrizulta anki mix-xhieda ta'Victor Gauci, illi huwa xtaq li jonora il-konvenji ffirmati minnu u baqa jsostni dan l-intendiment tieghu. Infatti fix-xhieda tieghu jafferma*:*

"Jien ghamilt ftehim maghhom u ghalhekk ma ppretendejtx li xi hadd kien ser jaqlaghhom minn hemm"- vide fol 291.

Illi dan l-intendiment huwa car u kostanti u baqa' jimmanifesta ruhu fit-tigdid regolari tal-konvenji liema tigdid jinsabu fl-iskritturi prodotti mill-atturi fuq indikati.

Kien biss meta gew intavolati diversi proceduri l-Qorti kontra s-socjeta' intimata fosthom l-Mandati t-Inibizzjoni li razznu lis-socjeta' intimata milli tonora l-obbligi taghha naxxenti mill-konvenji.

Dwar id-diversi proceduri mehuda kontra s-socjeta' intimata, hemm dawk li huma *highlighted* f'Dok ES1 prodott mill-Assistant Registratur Dr. Emanuel Sciriha, x-xhieda ta'Adrian Grech – a fol. 105 u l-Mandat t'Inibizzjoni intavolata mis-socjeta' tieghu E Grech Crystal Bath Limited kontra s-socjeta' konvenuta, li gie milqugh u sostnut fis-sentenza tat-3 ta' Gunju 2010 (vide fol 112 et. seq.). In oltre, kredituri ohra tas-socjeta' intimata u cioe' Stephen u Sharon Vella intavolaw Mandat t'Inibizzjoni kontra s-socjeta'intimata deciz fis-16 ta' Dicembru 2009, numru 2039/09/FS, li ukoll razznet l-aljenazzjoni tal-proprjeta' tas-socjeta'intimata kif indikata fis-sentenza.

Di piu, l-kontijiet bankarji tas-socjeta' intimata huma riflessjoni cara tal-qaghda finanzjarja xejn felici tal-istess kumpanija – vide Dok RA1 sa RA7 minn fol 251 sa 271.

Din il-Qorti fliet bir-reqqa x-xhieda ta' Victor Gauci u taghraf illi il-pretest li s-socjeta' immexxija minnu, ma resqitx ghal kuntratti finali minhabba perkolazzjoni ta' dranagg minn katusa ta' Monica Mula, ma hu xejn aktar minn attentat pwerili u tardiv sabiex huwa jisgancia lis-socjeta' intimata mill-obbligi legali taghha.

Il-Qorti rat u ezaminat dak sollevat fin-nota ta'sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata b'mod specjali ghal dak ritenut fis-sentenza **Hecnef Properties Limited vs Stephen Koludrovig** Prim Awla per **Onor Imh. Dr. J. R. Micallef** deciza fl-**20 ta'Marzu 2003** :

"Illi, bhala aspett guridiku tal-effett tal-weghda li ghaliha japplika 1-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, jinghad li 1-weghda tal-persuna li tbiegh gid taghha hija wahda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-weghda ta' min jghid li jrid jixtri. Fi kliem iehor, il-konvenju huwa 'obbligazjoni bilalerali li tibqa' dejjem guridkament diviza b' zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f' kull wahda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu 1-beneficcju tal-prestazzjoni'...

"Il-bixra wahdanija fl-ghadd ta' decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi kienet fi-sens li jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta wara li jkun sar ftehim bhal dak jew li ma kinitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta' bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix imgeghla tersaq ghall-ftehim ahhari. Imkien ma nghad xi darba li 1-Qorti tista' tordna li jsir ftehim ahhari mibdul jew differenti minn dak li 1-partijiet kienu originarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qeghda tohloq ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta ' ftehim imwieghed."

Din il-Qorti taghraf l-gherf fid-dictum citat. Fil-kaz in ezami pero jirrizulta b'mod car illi l-*leakage* tal-katusa tad-dranagg ta' Monica Mula kienet wahda li s-Sur Victor Gauci kien jaf biha qabel ma iffirma il-konvenju. Di piu dan il-*leakage* m'ghandu x'jaqsam xejn mal-perkolazzjoni tal-ilma fil-*garages*. – vide x-xhieda ta'John Briffa a fol 314:

"Domanda: Ghada kif ssemmiet il-hsara fil-katusa fil-bitha ta' Mula. Din il-katusa ghandha x'taqsam ma tixrib msemmija fis-seduta precedenti cioe l-leakage fil-garraxxijiet?
Risposta: It-tixrib msemmi fl-ahhar seduta m'ghandux x'jaqasm xejn mal-problema tal-katusa ta' Mula."

Regwardanti il-*leakage* fil-*garages,* kienet saret laqgha bejn s-sidien tal-*garages* kollha fil-prezenza tal-Perit migjub minn Testa (sid ta' wiehed mill-*garages*), Din il-laqgha kienet giet segwita minn laqgha ohra li fiha kien prezenti l-Perit ta' Monica Mula. Dana kollu sar qabel ma gew iffirmati l-konvenji.

Illi din il-Qorti taghraf ukoll illi:

"x-xerrej ta'fond ghandu jezercita d-diligenza ordinarja cioe' dik minima rikjesta sabiex jekk huwa ma jifhimx fil-bini huwa jfittex il-parir ta' min jifhem... ix-xerrej ghandu jiehu il-prekawzjonjiet kollha qabel jixtri." (Vide sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet **Jonathan Gullamier vs Joseph Zammit** deciza fit-**30 ta'Jannar 199**7)

Din il-Qorti tqis illi Victor Gauci, li kien intiz sew fis-sengha ta' kostruzzjoni u bini, kien jaf mhux biss bil-perkolazzjoni tal-ilma, imma bil-quantum ta' hsara rizultanti. Din il-perkolazzjoni ma naffritux minn negozji ta'bejn il-partijiet u dan hu evidenti l'ghaliex illi l-konvenji baqghu jiggeddu b'mod regolari.

Illi di piu l-*leakage* lamentat fin-nota ta' sottomissjonijet tas-socjeta' intimata, ma kienx jirraffigura xi problema

intrisika jew gravi b'mod li jigi sfigurat l-ftehim bejn il-partijiet u sostitwit bi *"ftehim gdid",* bhal perezempju, n-nuqqas ta'permess ghall-izvilupp tal-MEPA, li jikkreha distort tal-ftehim imwieghed u verament johloq ftehim gdid .

In oltre x-xerrej huwa tenut li jgharraf lil-venditur meta jinduna bi problema rigwardanti l-oggett tal-bejgh, sabiex ikun jista'isostni li kellu raguni valida fil-ligi biex ma jersaqx ghal kuntratt in eskuzzjoni tal-konvenju. (Vide s-sentenza **Anthony Vella Bonello et vs Dr Leslie Grech noe** deciza fit-**12 ta'Novembru 2002**.)

Din il-Qorti taghraf illi l-lanjanza da parti tal-intimat dwar il-perkolazzjoni tal-ilma, kienet mgharrfa lis-socjeta'intimata, u kienet ta' portata minima li bl-ebda mod ma stortat il-ftehim imwieghed bejn il-partijiet. Il-Qorti tifhem li din il-lanjanza m'hi xejn ghajr attentat tal-ahhar mument fi sforz li jxejjen jew jigu skapolati l-obbligi assunti mis-socjeta' intimata fil-konvenji meritu tar-rikors.

Dan kollu qieghed jinghad fl-isfond ta' xhieda dokumentari ezebita in atti, b'mod specjali ghas-sentenzi tal-Qorti ezebiti, li jixhdu illi s-socjeta' konvenuta <u>**kienet impedita milli taljena**</u> l-proprjeta' taghha b'ordnijiet ta' dawn il-Qrati.

Illi f'mankanza ta' produzzjoni ta' kontro mandati relevanti jew xhieda inkontrovertibbli ohra, din il-Qorti m'ghandhiex alternattiva ghajr illi tikkonkludi illi s-socjeta'konvenuta ma ressqitx ghall-kuntratti in esekuzzjoni tal-konvenji minnha iffirmata minhabba is-sitwazzjoni finanzjarja prekarja taghha li tat lok ghal Mandati t-Inibizzjonijiet li razznu u xekklu lis-socjeta' milli taljena il-proprjeta' taghha b'ordni tal-Qorti.

Illi l-Qorti b'referenza ghar-raba eccezzjoni tas-socjeta' intimata tgharaf li ma tezisti ebda kontradizzjoni legali fit-talbiet attrici 'l ghaliex l-Qorti tifhem illi hemm talba ghall-addevjament ghal-kuntratti in segwitu tal-konvenji iffirmati, u subordinatament f'kaz li l-kuntratti finali ma jkunux izjed jistghu isiru, hemm talba attrici ghad-danni subiti.

Illi ghalhekk il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina it-talba da parti tal-atturi ghal danni subiti, bhala konsegwenza tal-fatt li l-kuntratti finali ma jistghux izjed isiru.

Il-Qorti tqis illi skond l-Artikolu 1357 (1) r-rikorrenti ghandhom, f'kaz li l-kuntratt finali ma jkunx jista' jsir, rimedju ghad-danni sofferti.

L-Attur fix-xhieda tieghu permezz t'affidavit, viva voce u in kontro ezami ta' dettalji u ezebixxa ricevuti ta' danni minnu allegatament sofferti.

Il-Qorti rat u ezaminat l-ammonti pretizi kif ukoll il-prospett ezebit mir-rikorrenti minn folio 234 sa 239.

Dawn id-danni jehtieg illi jkunu reali u jkunu jkopru spiza attwali u essenzjali, li ma setghetx tigi evitata. Ma jinkludux spiza illi timmanifesta certu irresponsabbilita' jew kapiricci.

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti **<u>ghazlu</u> minn rajhom** li jivvakaw il-*maisonette* numru 257 Triq l-Ursolini Gwardamangia sabiex jibdew jabitaw fil-*maisonette* l-gdida numru 1 Laura Court l-Ursolini. Skond l-atturi dan sar insegwitu tal-konvenju ma Farruggia Potter. Victor Gauci pero iddikjara b'mod l-aktar konvnincenti illi l-attur marru jghixu fil- *maisonette* numru 1 Laura Court sitt xhur qabel ma sar il-konvenju ma Farrugia Potter.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi kienet l-ghazla tal-atturi li johorgu minn darhom sabiex jabitaw il-*maisonette* il-gdida qabel ma jigu iffirmati il-kuntratti finali. Din id-decizjoni ma kienitx wahda essenzjalment ghaqlija.

Eppure l-atturi irregistraw bhala danni l-ghamara il-*fittings* etc... li xtraw ghal-*maisonette* il-gdida f'ammont ta' tnejn u tletin elf, erba mija disa' u sebghin Ewro (Eur32,479). L-atturi jipretendu wkoll illi jinghataw bhala danni Eur25,363 bhala spejjez li ser ikunu kostretti jaghmlu fil-propjeta taghhom cioe 257, fi Triq l-Ursolini kemm–il darba ikollhom jirritornaw fil-*maisonette* antika taghhom.

Il-Qorti ghaldaqstant tqis illi l-ispiza ghal-ghamara *fittings* etc... ghall-*maisonette* il-gdid f'ammont ta' tnejn u tletin elf, erba mija disa' u sebghin Ewro (Eur32,479) ma gietx ipprovata sodisfacentement mill-atturi, u konsegwenetement ma tisghax titqies bhala danni kif fuq spjegat. Din l-ispiza la kienet necessarja u wisq anka inevitabbli. Di piu kienet id-decizjoni intempestiva u anticipata u ghalkemm ittiehdet in buona fede tali decizjoni tindika certu irresponsabilita'. Fin dei conti, l-mobbli fittings etc.. indikati fl-ispiza f 'ammont ta' tnejn u tletin elf, erba mija disa' u sebghin Ewro (Eur32,479) huma proprjeta' tal-atturi u jistghu jigu rimossi u jitqieghdu fil-post l-antik.

Illi ghar-rigward tan-nefqa ta' hamsa u ghoxrin elf, tlett mija tlieta u sittin Ewro (Eur25,363), fil-post l-antik, il-Qorti tqis illi fond li ma jkunx abitat jigrilu hsara u ghaldaqstant dawn id-danni jridu jigu indirizzati. Di piu is-socjeta' intimata naqset illi tirribadixxi jew tikkontesta il-konteggi maghmula mill-atturi. Ghaldastant il-Qorti tqis illi dawn id-danni gew ipprovati u sostanzjati skond il-ligi. Qed jigi dikjarat illi mill-ammont tad-danni subiti, u cioe' mis-somma ta hamsa u ghoxrin elf, tlett mija tlieta u sittin Ewro (Eur25,363), irid jitnaqqas l-ammmont ta' tlettax –il elf u mitt Ewro (Eur 13,100) li gia gie mhallas mis-socjeta'intimata u dan ghar-ragunjiet li ser jigu spjegati l' quddiem.

Ghar-rigward tal-penali u l-imghax mitluba mill-atturi, din il-Qort fliet bir-reqqa l-Artikolu 1357(1) tal-Kapitolu 16 , b'enfasi fuq l-ahhar bran - u cioe :

"jew jekk dak il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

Mifhum illi l-bejgh skond il-konvenju iffirmati ma jistghax izjed isir ghar-ragunjiet aktar 'l fuq indikati, l-ligi tissostitwixxu l-obbligu ghal-addevjament ghal-kuntratti finali bl-obbligu ghal-hlas ta' danni.

Mkien ma jissemma hlas ta'penali jew imghax fuq il-prezz mwieghed.

In-nuqqas ta' imghaxijiet jew penali m'humiex mankanza da parti tal-Legislatur Malti izda huwa rikonixament illi l-partijiet ser jitqieghdu fil-pozizzjoni antecedenti ghal-konvenju iffirmat - salv ghal danni subiti. Fil-kaz in ezami l-*maisonette* antika 257 fi Triq l-Ursolini ser tibqa' proprjeta' tal-atturi li ser igawdu mill-awment fil-valur taghha mat-trapass taz-zmien. Ghalhekk il-kuncett t'imghax u penali f'dan il-kaz m'huwiex sostenibbli. It-talba ghal-imghax u penali kienet treggi, f'kaz fejn addevjament ghall-kuntratt finali **ikun ghadu possibbli legalment**, izda mhux f'kaz, bhal dak in ezami, fejn il-kuntratt finali ma jistghax isehh u l-partijiet ser jibqghu bil-proprjetajiet rispettivi taghhom u konsegwentement, bi tgawdija rispettiva tal-awment tal-valur intrinsiku tal-varji proprjetajiet.

Illi ghal dawn il-mottivi l-Qorti, waqt illi tiddikjara illi s-socjeta' intimata naqqset li tersaq ghall-atti finali indikati fl-ewwel u l-hames talba attrici minhabba l-istat mwiegher tal-finanzi taghha u konsegwentement minhabba l-hrug ta' Mandati t'Inibizzjonijiet indikati aktar 'l fuq, illi vvjetaw lis-socjeta' intimata milli taljena l-proprjeta' indikata fir-rikors promotorju, bil-konsegwenza li l-kuntratti ta' bejgh finali ma jistghux izjed isiru, tichad l-ewwel sitt talbiet attrici, tilqa' s-seba' talba attrici, tichad it-tmien u disa talba attrici stante li huma konsegwenzjali ghall-hames u sitt talba li gew michuda; tichad l-ewwel, it-tieni, r-raba', l-hames u s-seba' eccezzjoni tas-socjeta' intimata, tilqa' t-tielet u s-sitt eccezzjoni tas-socjeta' intimata limitatament, waqt li tiddikjara b'referenza ghas-seba' talba attrici, illi l-atturi sofrew danni kif indikat aktar l' fuq fis-sentenza, izda il-Qorti hija prekluza milli tikkundanna lis-socjeta' intimata ghall-hlas ta' dawn id-danni sofferti, 'l ghaliex ebda talba ghal hlas ta' danni konsegwenzjali ghas-seba' talba ma giet intavolata mill-atturi.

Spejjez tal-vertenza ghandhom jigu divizi kwantu ghal zewg terzi ghas-socjeta' intimata u kwantu ghal terz ghall-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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