MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-13 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 27/2005

Peter Michael Strauss u Gabrielle Strauss – Karti tal-identita' numri 0013787A u 0013786A rispettivament

u b'nota tad-29 ta'Settembru 2008 assuma l-atti tal-kawza Dr. Carmelo Galea stante li l-atturi msiefrin u sakemm l-istess idumu msiefrin

vs

British American Insurance Co. (Malta) Ltd, numru tar-registrazzjoni tal-kumpanija C29086

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi tal-14 ta'Jannar 2005 li taqra hekk:

"Peress illi bi skrittura datata l-hamsa u ghoxrin (25) ta' Ottubru elfejn u erbgha (2004) is-socjeta' konvenuta kienet obbligat ruhha illi tixtri u takkwista minghand l-atturi, illi kienu obbligaw ruhhom illi jbieghulha id-dar jisimha 'Lancelot' fi Triq San Katald,

Gharb, Ghawdex, mibnija fuq porzjon art maghrufa bhala 'Ta' Dun Anton' tal-kejl ta' madwar stit mija u tnejn u sebghin metri kwadri (672m.k.) konfinanti mit-tramuntana mat-triq, tramuntana u nofsinhar ma' beni ta' Laurence Meilak.

U peress illi il-prezz pattwit kien ta' mitejn u sebghin elf lira maltija (Lm270,000) minn liema is-socjeta' konvenuta iddepositat is-somma ta' sebgha u ghoxrin elf lira maltija (Lm27,000) akkont tal-prezz man-Nutar John Gambin sabiex l-istess flus jigu rilaxxjati lill-atturi darba in-Nutar jkun ezegwixxa ir-ricerki fuq it-titolu tal-atturi entro tlett gimghat minn dik id-data.

U peress illi l-paragrafu wiehed (1) tal-iskrittura kien jistipula ukoll illi:

'purchaser will forfeit this deposit in favour of the vendors if the purchaser fails to complete final contract by the due date agreed hereunder without any valid reason at law, and this forfeiture occurs without any further need of any notification or any other judicial act as preliquidated damages';

U peress illi il-paragrafu numru disgha (9) tal-iskrittura kien jghid dan li gej:

'Purchaser retains in its favour the right, which right can only be exercised up to the 1st November 2004 to withdraw from this convenium and be released from his obligations arising herein if his appointed architect informs him that this property does not qualify to be demolished and rebuilt into multiple units'.

U peress illi effettivament, fuq struzzjonijiet tal-konvenuta in-Nutar Gambin kiteb lill-atturi fit-30 ta' Ottubru 2004, fejn infurmahom illi:

'there are restrictions on the development of the site of your property which curtail severely the development he had in mind'

U illi ghalhekk il-konvenuta kienet ser tirtira mill-konvenju, u kienet iddecidiet illi ma tkomplix bix-xiri tal-proprjeta' meritu tal-konvenju; u kienet ukoll qeghda tirrifiuta illi tawtorizza ir-rilaxxa favur l-atturi tad-depozitu ta' Lm27,000,

U peress illi l-atturi jhossu illi din id-decizjoni ma kienetx gustifikata fit-termini tal-konvenju iffirmat bejn il-partijiet, in kwantu imkien ma intqal illi il-proprjeta' in vendita ma setghetx tigi demolita u tinbena mill-gdid f 'aktar minn unit wiehed.

U peress illi ghalhekk huma jhossu illi d-depositu a' Lm27,000 intilef definittivament favur taghhom u illi r-rifiut tal-konvenuta illi tawtorizza lin-Nutar Gambin jirrilaxxja dawn il-flus lilhom huwa wiehed ghal kollox ingustifikat.

Ghid ghalhekk inti socjeta' konvenuta ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

1. *tiddikjara illi d-decizjoni tieghek illi tirtira mill-konvenju tal-25 ta' Ottubru 2004, kif notifikata lill-atturi bl-ittra tan-Nutar John Gambin tat-30 ta' Ottubru 2004 ma kienetx wahda gustiflkata fit-termini ta' dak pattwit f'dik l-iskrittura;*

2. *tiddikjara konsegwentement illi inti tlift id-depositu ta' Lm27,000 li jinsab fidejn in-Nutar John Gambin a favur tal-atturi fit-termini tal-istess konvenju.*

3. *Tawtorizza u tordna ir-rilaxx da parti tan-Nutar John Gambin a favur tal-atturi tal-ammont ta' Lm27,000 imsemmi; u f'kaz illi in-Nutar Gambin gia irrilaxxja dawn il-flus lilek socjeta' konvenuta tordnak thallas din l-istess somma lill-atturi.*

Bl-interessi fuq din is-somma b'effett mill-14 ta' Novembru 2004 sad- data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez, kontra tieghek.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, illi ghaliha minn issa inti ingunta."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-atturi tal-14 ta'Jannar 2005 (a fol. 3 et seq.);

Rat il-lista tax-xhieda ndikata mill-atturi u d-dokumenti ezebiti tac-citazzjoni;

Rat illi l-atti tac-citazzjoni, digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta intima skond il-ligi;

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta tat-18 ta'Marzu 2005 (a fol. 29) li taqra hekk:

1. *"Illi t-talbiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu, michuda bl-ispejjez stante illi s-socjeta konvenuta inhallet mill-konvenju datat 25 ta' Ottubru 2004 kif kellha dritt illi taghmel ai termini tal-paragrafu numru disgha (9) ta' l-istess konvenju u dan fiz-zmien stipulat;*

2. *Illi konsegwentement id-depozitu akkont mhallas mis-socjeta konvenuta ma ghandux jintilef favur l-atturi stante illi s-socjeta konvenuta inhallet mill-konvenju imsemmi ghal raguni li hija kontemplata fl-istess konvenju u li ghalhekk hija raguni valida skond il-ligi ai termini tal-paragrafu numru wiehed (1) tal-konvenju precitat;*

3. *Illi s-socjeta konvenuta tixtieq tiprevalixxi ruhha mid-dritt rikonvenzjoni skond l-artikolu 396 tal-Kodici Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet Malta, u taghmel kontro-talba;*

4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;"*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-konvenuti tat-18 ta'Marzu 2005 (a fol. 30 et seq;

Rat il-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta tat-18 ta'Marzu 2005 (a fol. 34 et seq li taqra hekk:

"PERESS illi b'konvenju datat 25 ta' Ottubru 2004 redatt minn-Nutar Dr. John Gambin, li kopja tieghu hija annessa mac-citazzjoni ta' 1-atturi u mmarkata bhala Dok. "B", l-atturi obbligaw ruhhom iili jbieghu u jitrasferixxu a favur tas-socjeta konvenuta, li acettat u obbligat ruhha Ii tixtri u takkwista l-fond bl-isem "Lancelot", fi Triq San Katald, Gharb, Ghawdex mibnija fuq porzjoni art maghrufa bhala "Ta'Dun Anton", tal-kejl ta'madwar sitt mija u tnejn u sebghin metri kwadri (672 m.k.) konfinanti mil-punent mat-triq, tramuntana u nofsinnhar ma' beni ta' Laurence Meilak kif deskritt u versu l-pattijiet u l-kondizzjonljiet kollha indikati fl-imsemmi konvenju;

U PERESS illi l-prezz pattwit kien ta' mitejn u sebghin elf Liri Maltin (Lm270,000) li minnhom is-socjeta konvenuta ddepositat is-somma ta' sebgha u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm27,000) akkont tal-prezz man-Nutar Dr. John Gambin ai termini tal-paragafu numru wiehed (1) ta' 1-istess konvenju;

U PERESS illi skond l-paragrafu numru disgha (9) tal-konvenju imsemmi gie miftiehem illi:

"Purchaser retains in its favour the right, which right can only be exercised up to the 1st November 2004 to withdraw from this convenium and be released from his obligations arising herein if his appointed architect informs him that this property does not qualify to be demolished and rebuilt into multiple units."

U PERESS illi socjeta konvenuta ghazlet illi tinhall mill-konvenju relattiv ghall-fond imsemmi, kif kienet intitolata illi taghmel ai termini tal-paragrafu numru disgha (9) ta' l-istess konvenju fuq parir tal-perit taghha, l-perit arkitett Edgar Caruana Montaldo li ghamel studju fuq l-istess fond u li infurmaha li l-fond de quo ma jikkwalifikax sabiex jigi demolit u jerga' jinbena f "multiple units" kif jirrizulta mir-rapport ta'l-istess perit arkitett datat 29 ta'Ottubru 2004, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "BA -1";

U PERESS illi r-rapprezentanti tas-socjeta konvenuta ikkomunikaw man-Nutar Dr. John Gambin, li rrediga l-konvenju imsemmi u li kien inkarigat mill-partijiet biex izomm id-depozitu in kwistjoni kif ukoll biex jipprepara l-att ta' komprovendita relattiv, u avvzawh illi socjeta konvenuta kienet ghazlet illi tezercita d-dritt taghha li tinhall mill-konvenju ai termini tal-paragrafu numru disgha (9) tal-istess konvenju;

U PERESS illi r-rapprezentanti tas-socjeta konvenuta ikkomunikaw man-Nutar Dr. John Gambin fis-sens premess kemm verbalment kif ukoll bil-miktub fiz-zmien opportun, u cioe, entro l-ewwel (1) ta, Novembru 2004, kif jirrizulta inter alia minn ittra/fax datata l-1 ta'Novembru 2004 mibghuta mis-segretarju tas-socjeta konvenuta, Dr.Adrian Cutajar lin-Nutar Gambin u li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "BA - 2";

U PERESS illi n-Nutar Dr. John Gambin gharraf lill-atturi illi s-socjeta konvenuta kienet inhallet mill-imsemmi konvenju kif kienet intitolata illi taghmel skond l-istess konvenju u dan dejjem fiz-zmien stabbilit fil-paragrafu numru disgha (9) ta' l-istess konvenju, kif jirrizulta

minn ittra/fax datata 30 ta' Ottubru 2004 li n-Nutar Gambin baghat lill-atturi u li kopja taghha hija annessa mac-citazzjoni ta' l-atturi u mmarkata bhala Dok. "C";

U PERESS illi d-depozitu akkont mhallas mis-socjera konvenuta ghandu jigi mhallas lura lilha stante illi s-socjeta konvenuta rtirat mill-konvenju imsemmi ghal raguni li hija kontemplata fl-istess konvenju u li ghalhekk hija raguni valida skond il-ligi ai termini tal-paragrafu numru wiehed (1) tal-istess konvenju;

U PERESS illi madankollu l-atturi sussegwentement bdew jinsistu illi t-terminazzjoni tal-konvenju mis-socjeta konvenuta ma kienitx wahda valida u sahansitra talbu li jinghatalhom id-depozitu relattiv, liema pretensjoni giet respinta mis-socjeta konvenuta anki permezz ta' ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 2004 li kopja taghha hija annessa mac-citazzjoni attrici u mmarkata bhala Dok. "L";

U PERESS illi ghalkemm debitament interpellati, anki permezz ta' l-ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 2004, l-atturi baqghu jirrifiutaw li jawtorizzaw lin-Nutar Dr. John Gambin jirritorna lis-socjeta konvenuta d-depozitu akkont ta' sebgha u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm27,000) mhallas minnha;

U PERESS illi bhala rizultat tar-rifjut ta' l-atturi s-socjeta konvenuta - li hija socjeta ta' l-assikurazzjoni fuq il-hajja u li thaddem flusha fl-interess ta' l-assikurati taghha - soffriet u qed issofri ukoll Danni konsistenti f telf ta' qliegh fuq is-somma ta' sebgha u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm27,000) li baqghu mizmuma f idejn in-Nutar Gambin;

U PERESS illi s-socjeta konvenuta tixtieq tipprevalixxi mlll-azzjoni ta' l-atturi sabiex tipproponi s-segwenti kontro-talba a tenur ta' l-artikolu 396 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jghidu ghalhekk l-atturi ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara li s-socjeta konvenuta inhallet mill-konvenju tal-25 ta' Ottubru 2004 ghal raguni li hija kontemplata fil-paragrafu numru disgha (9) tal-konvenju suriferit u li ghalhekk hija raguni valida skond il-ligi ai termini tal-paragrafu numru wiehed (1) tal-istess konvenju;*

2. *Tiddikjara illi s-socjeta konvenuta ghandha dritt tiehu lura d-depozitu ta' sebgha u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm27,000) li hallset akkont tal-prezz;*

3. *Tiddikjara illi s-socjeta konvenuta soffriet danni bhala rizultat tan-nuqqas ta' l-atturi li jawtorizzaw lin-Nutar Dr. John Gambin jirritorna lis-socjeta konvenuta d-depozitu akkont ta' sebgha u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm27,000) mhallas minnha u tillikwida tali danni, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*

4. *Tikkundanna lill-atturi sabiex ihallsu lis-socjeta konvenuta dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' danni;*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mid-data ta' l-ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 2004 kontra l-atturi li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-konvenuti tat-18 ta'Marzu 2005 (a fol. 37et seq);

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-istess Peter Michael Strauss u Gabrielle Strauss tat-30 ta' Marzu 2005 ghall-kontro citazzjoni prezentata mis-socjeta' konvneuta (a fol.44) li taqra hekk:

1. *"Illi t-talbiet kontenuti fil-kontro citazzjoni huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra is-socjeta' konvenuta, u dan ghar-ragunijiet kollha gia dedotti dettaljatament fic-citazjoni principali prezentata mill-eccipjenti odjerni.*

2. *Illi minghajr pregudizziu ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss, jirrizulta illi t-talbiet tas-socjeta' konvenuta ghandhom jigu milqugha (haga illi qeghda fermement tigi kontestata mill-esponenti), jirrizulta illi din il-kontro citazzioni saret inutilment u l-ispejjez taghha ghandhom fi kwalunkwe kaz jigu akkollati interament lis-socjeta' konvenuta. Dan ghaliex il-meritu tac-citazzjoni principali huwa proprju il-kwistjoni jekk id-depositu ta' Lm27,000 imholli mis-socjeta' konvenuta man-Nutar John Gambin ghandux jigi rilaxxjat lill-atturi ossia lill-konvenuta. U jekk l-atturi ma jirnexxilhomx fit-talba taghhom, tkun konsegwenza naturali ta' dik id-decizjoni illi dan id-depositu jigi ritornat lis-socjeta' konvenuta.*

Isegwi illi allura ma kienx hemm htiega illi tigi istitwita kawza ohra proprju fuq dan il-punt mis-socjeta' konvenuta ghaliex kull ma jfisser dan huwa illi l-ispejjez gudizzjarji gew duplikati ghalxejn b'xejn.

3. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess Peter Michael Strauss u Gabrielle Strauss tat-30 ta' Marzu 2005 (a fol. 45);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat d-digriet tas-17 t'Ottubru 2005 li bih il-Qorti kif diversament preseduta innominat lil Perit Renato Laferla (a fol. 55 et seq.);

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta konvenuta tat-12 ta'Frar 2007 (a fol. 98 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi b'risposta dak sollevat mill-konvenuta fin-nota taghha tal-20 ta'Frar 2007 (a fol.105 et seq);

Rat d-digriet tas-17 t'Ottubru 2007 li bih il-Qorti kif diversament preseduta innominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr.Yvette Cassar (a fol. 115 et seq.);

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Gudizzjarju il-Perit Renato Laferla prezentat fid-9 t'April 2007 u mahluf fis-16 t'Ottubru 2007 (a fol. 117 et seq.);

Rat d-digriet tat-3 ta'Dicembru 2008 li bih il-Qorti kif diversament preseduta innominat lil Periti Addizzjonali il-Perit Godwin Abela, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Valerio Schembri (a fol. 242 et seq.);

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali il-Perit Godwin Abela, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Valerio Schembri prezentata fl-20 ta'Jannar 2010 u mahlufa 24 ta'Mejju 2011, 13 ta'Mejju 2010 , 13 ta'Mejju 2010 rispettivament (a fol. 257 et seq.);

Rat in-nota tal-Periti Addizzjonali il-Perit Godwin Abela, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Valerio Schembri prezentata tat-22 ta'Jannar 2013 (a fol. 280 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tal-15 ta'Lulju 2013 (a fol.297 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta'konvenuta tal-14 t'Ottubru 2013 (a fol.315 et seq);

Rat id-digriet tal-S.T.O Prim Imhallef tal-20 ta' Marzu 2014 illi permezz tieghu il-kawza odjerna giet trasferita lil din il-Qorti;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat in-nota ta'riferenzi tas-socjeta konvenuta tas-7 ta'Lulju 2014 (a fol. 345 et);

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz tal-konvenju Dok. B a fol. 8 et seq., datat 25 t'Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin, ir-rikorrenti konjugi Strauss intrabtu li jbieghu u jitrasferixxu l-fond Lancelot fi Triq San Katald Gharb Ghawdex lis-socjeta' intimata, ghal prezz ta' mitejn u sebghin elf lira Maltija (Lm270,000). Gie hallas depozitu ta' sebgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm27,000), liema somma inzammet fil-kustodja tan-Nutar Gambin. Fi klawsola numru disgha' is-socjeta' intimata irriteniet:

"in its favour, the right, which right can only be exercised up to the 1st November 2004, to withdraw from this convenium and be released from his obligations arising herein, if his appointed architect informs him that this property does not qualify to be demolished and rebuilt into multiple units"- Vide dorso a fol. 8.

Dan huwa konfermat mix-xhieda ta' Peter Strauss – vide fol. 6 u 177 et seq., fejn ikkonferma li permezz ta' paragrafu numru wiehed tal-konvenju fuq indikat is-socjeta' intimata kienet titlef id-depozitu favur ir-rikorrenti:

"if the purchaser fails to complete final contract, by the due date agreed, hereunder without any valid reason at law..."

Huwa sostna illi fit-30 t'Ottubru 2004, in-Nutar Gambin fuq struzzjonijiet tas-socjeta' intimata , kitbilhom illi kien hemm ***"restrictions on the development of the site of your property, which curtail severely the development he had in mind."***, u li s-socjeta' intimata kienet ser tirtira mill-konvenju, u kienet qedgha tirrifjuta r-rilaxx ta' Lm27,000 favur tar-rikorrenti.

Strauss kienu tal-opinjoni illi dan l-irtir mill-konvneju ma kienx gustifikat skond it-termini tal-konvenju kif iffirmat bejn il-partijiet. Strauss xhed (a fol. 178) illi Ian Zammit rapprezentant tas-socjeta' intimata fid-data tal-konvenju ma kellux il-konferma mill-Perit tieghu li l-proprejta' meritu tal-konvenju kienet tikkwalifika ghall-izvilupp illi s-socjeta' intimata kellha f'rasha. Illi fil-fatt Zammit kien hareg biex jaghmel telefonata lil Perit tieghu. Illi jikkonferma in oltre li ma saret ebda diskussjoni dwar x'tip ta' zvilupp riedet teffettwa s-socjeta' intimata. Strauss in oltre xhed li hu ma kien jaf b'ebda ristrizzjonijiet dwar l-izvilupp tal-proprejta' tieghu minhabba xi problemi ta' *road alignment* .

Strauss xhed (a fol. 179) illi effettivament il-proprjeta' tieghu inbieghet lil terzi ghas-somma ta' mitejn hamsa u tmenin elf, u mitejn Lira Maltija (Lm285,200).

Ian Zammit a fol. 195 waqt illi kkonferma d-dettalji tal-konvenju, xhed li l-proprejta' inkwistjoni kienet ser tinxtara sabiex tigi zviluppata u jinbnew numru t' appartamenti (a fol. 196). Minhabba esigenzi ta' safar u sabiex ma jigix pospost il-konvenju huwa kien insista fuq klawsola disgha sabiex jinghata gimgha zmien ghal-verifiki tas-socjeta' intimata mal-Perit taghha rigward l-izvilupp propost cioe' ta' *multiple units.*Illi insegwitu tal-konvenju huwa kien inkariga lil Perit Edgar Caruana Montalto. Spjegalu is-sitwazzjoni u ghamillu ***"premura sabiex jaqdini f'qasir zmien, peress li kellna naghtu risposta lil vendituri fi zmien gimgha"*** (a fol. 197).

Zammit xhed illi fid-29 t'Ottubru 2004 waqt li kien ghadu barra minn Malta, kien cempillu il-Perit Caruana Montalto, informah li kien hemm numru ta' ristrizzjonijiet fuq il-fond in kwistjoni, li minhabba fihom ma setghax jigi zviluppat f'numru t'appartamenti kif mahsub. Zammit xhed illi l-Perit Caruana Montalto irrediga dan kollu f'ittra tieghu Dok. BA1 a fol. 41.

Ian Zammit xhed li kien informa b'dana kollu lin-Nutar Gambin u gharrfu bid-decizjoni tas-socjeta' intimata biex tinhall mill-konvenju tal-25 t'Ottubru. Di piu' kien informa b'dana kollu lill-Avukat tieghu Dr. Adrian Cutajar sabiex jikteb formalment dwar dan kollu lin-Nutar Gambin, u saret referenza ghal Dok. BA2 a fol. 43.

In-Nutar Gambin (a fol. 201) permezz tal-affidavit tieghu ikkonferma illi kien irrediga il-konvenju bejn il-partijiet fil-25 t'Ottubru 2004, u ezebixxa kopja formali tal-konvenju (Dok. A a fol. 203). Ikkonferma l-klawsola "Gdida" numru disgha, u ikkonferma li Ian Zammit ghas-socjeta' intimata,ma kienx interessat jixtri d-dar fl-istat taghha ta' residenza izda ***"huwa ried iwaqqaghha u jizviluppa is-sit."***- Vide fol. 202.

Huwa ikkonferma li bil-kliem *multiple units* ried jigi mfisser *mutiple number of units*, u cioe' mhux sempliciment tnejn 'l ghaliex *two is a multiple of one*, izda f'kuntest ta' zvilupp vijabbli ghal-kompratur.

In-Nutar Gambin ikkonferma l-kuntatt minn Ian Zammit meta dan kien ghadu qieghed barra minn Malta, u l-informazzjoni mill-Perit tieghu li wasslitu sabiex jirtira mill-konvenju. Huwa ezebixxa Dok. C a fol. 215, ittra li biha informa b'dana kollu lill-atturi u Dok. B l-ittra mibghuta lilu minn Dr. Adrian Cutajar ghan-nom tas-socjeta' intimata – vide fol. 204.

Fl-affidavit tieghu Dr. Adrian Cutajar ikkonferma s-serje ta' fatturi, w il-korrispondenza li intbaghatet bejn il-partijiet u l-Avukati difensuri – vide fol. 199 u 200.

Illi l-Perit Renato Laferla nominat mill-Qorti diversament preseduta wasal ghal konkluzzjoni segwenti:

> ***"In konkluzjoni u in kwantu ghal dik li hija l-parti teknika unikament, jikkonkludi minn kif semma supra li ma hemm xejn li jghid li l-post ma jistghax jitwaqqa u jitella mill-gdid, f'numru ta'appartamenti ta'hamsa jew izjed u dan skond ma qalet li xtaqet inizjalment li taghmel is-socjeta' konvenuta u konsegwentement in diskariku tan-nomina ta'dina l-Onorabbli Qorti l-esponenti ghandu jghid li (1) l-eccezzjonijiet moghtija mill-Atturi ghall-kontrotalba tas-socjeta' konvenuta ghandhom jigu milqugha (fuq il-kwistjoni jekk il-***

> ***kontrotalba saritx inutilment jew le m'hu se jippronunzja ruhu xejn dato li hu tekniku u li din hija haga ovvjament prettament legali) (2) il-kontrotalba tas-socjeta konvenuta a rigward ta' hall mill-konvenju ghandha tigi michuda u d-depozitu ghandu jintilef favur l-atturi u li s-socjeta' Konvenuta ma gietx li sofriet danni bhala rizultat tan-nuqqas tat xi azzjoni ta' awtorizzazzjoni lin-Nutar di parti tal-Atturi, li jroddilha d-depozitu, (3) 1- Eccezzjonijiet tas-Socjeta' Konvenuta ghac-Citazzjoni Principali ghandhom jigu michuda u li d-depozitu m'ghandhux jigi ritornat minn Nutar lis-Socjeta' Konvenuta,izda ghandu jinghata lill-Atturi, a termini ta1-Konvenju, u (4) it- Talbiet tal-Atturi ghandhom jigu milqugha fis-sens li jigi ddikjarat li 1-irtirar mill- Konvenju di parti tas-socjeta' konvenuta mhux gustifikat a termini ta' dak li kien gie pattwit fil-konvenju."***

Il-Periti Perizjuri nominati biex jevalwaw ir-relazzjoni tal-Perit Laferla li kienet **tinkwadra biss l-ewwel talba**, ikkonkludew:

1. ***Il-konkluzzjoni ta' l-ewwel perit l-abbli kollega l-AIC Renato La Ferla illi ma' jidher illa ma' hemmx xejn fil-policies u r-regolamenti tal-MEPA li jimpedixxi illi l-bini odjern jitwaqqa u jinbena f'multiple units hija wahda korretta u dan qed jinghad fir-rigward tar-relevanza li tali konkluzzjoni jista jkollha ai fini tal-klawsola 9 tal-konvenju bejn il-partijiet u t-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-kawza odjerna.***

2. ***In vista ta' din l-ewwel konkluzzjoni u a skans ta' spejjes fuq il- kawza l-esponenti ma' jarawx li kellhom jikkomputaw it-talba ghad-danni li tohrog mill-kontro-talba.***

Il-Qorti rat u ezaminat ukoll ir-risposti in eskussjoni tal-Periti Perizjuri a fol. 280 u 281.

Ikkonsidrat:

Illi l-pern kollu ta' din il-kawza hu l-interpretazzjoni tal-klawsola disgha tal-konvenju tal-25 t'Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Gambin u kemm –il darba s-socjeta' intimata setghetx tizganca ruhha minn dan il-konvenju fuq il-parir tal-Perit taghha.

Il-Qorti rat u ezaminat il-kalwsola disgha fuq imsemmija lki tghid testwalment hekk:

"Purchaser retains in its favour, the right, which right can only be exercised up to the 1st November 2004, to withdraw from this convenium and be released from his obligations arising herein, if his appointed architect informs him that this property does not qualify to be demolished and rebuilt into multiple units"

Minn ezami akkurat ta' din l-klawsola disgha huwa evidenti illi l-kompratur cioe' is-socjeta' intimata riedet tirritieni ghaliha nnifisha id-dritt li tizganca ruhha minn dan il-konvenju fuq parir tal-Perit taghha. Dan il-parir inghata. Hazin jew tajjeb, dan il-parir kien fis-sens li kien hemm problemi ghall-izvilupp fuq din is-sit; kien jinstab f'zona fejn *"hu permess massimu ta' zewg sulari"* li parti minnha kienet parti *outside development zone*; u li kienet sit ta' ***high landscape value***, apparti li kien hemm problemi fuq ir-***road alignment*** tant li kien hemm ***enforcement notice*** fuq l-istess –Vide xhieda ta' Perit Edgar Montalto a fol. 173 sa 176.

Il-Qorti taghraf illi l-Perit Edgar Montalto gie mghobbi bil-responsabilita' li jaghti, fi zmien qasir hafna, l-opinjoni tieghu dwar il-vijabilita' ta' zvilupp tal-proprjeta' in kwistjoni f' numri t'appartamenti. Il-Qorti wara ezami akkurat tax-xhieda, b'mod specjali ghax-xhieda ta' John Gambin, tqis illi huwa evidentissimu li *b'number of units* is-socjeta' intimata kienet bi hsiebha li **tizviluppa numru konsiderevoli t'appartamenti – u mhux zewg appartamenti** 'l ghaliex *two is a multiple of one*.

Din il-Qorti taghraf illi f'dawn ic-cirkostanzi u mifhum li l-Perit Montalto mhuwiex il-Mepa u mghobbi bir-responsabilita' li s-socjeta' intimata qeghdet f'hoggru, l-istess Perit Montalto kien kawt u ta l-parir li ta. Din il-Qorti taghraf illi l-klawsoli soliti f'konvenji ta' bejgh ta'proprjeta', iqieghdu l-bejgh finali soggett ghall-permess tal-Mepa u mhux ghal-parir ta' Perit.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa ghal kollox irrelevanti l-kwistjoni dwar jekk l-izvilupp kien ghal-zewgt appartamenti jew ghal numru kbir t'appartamenti, u jekk kemm –il darba kienx hemm problemi ta' *road alignment* li setghu gew sanzjonati mat-twaqqiegh tal-bini. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex l-interpretazzjoni ta' klawsola disgha tal-konvenju, huwa jekk kemm-il darba s-socjeta' intimata inghatatx parir minghand il-Perit taghha Montalto li is-sit in kwisjoni ma setghax jigi zviluppat fin-numru ta'appartamenti li xtaqet tizviluppa. Huwa

evidentissimu li dan il-parir inghata, **kien jibbasta biex jizganca s-socjeta intimata minn dan il-konvenju,** anka jekk in pessima ipotesi dan il-parir kien kompletament zbaljat (haga li din il-Qorti b'ebda mod m'hija qed taserixxi **u haga li lanqas il-Periti Perizjuri ma asserew** kif jidher fil-paragrafu 09 ii tar-rapport taghhom a fol. 261).

Il-Qorti tqis illi jekk ir-rikorrenti xtaqu li l-konvenju jorbot b'mod aktar konkrett lis-socjeta' intimata, kellhom jinkwadraw l-klawsola disgha mhux b'parir ta'Perit tas-socjeta' intimata izda bi permess tal-Mepa.

Il-Qorti taghraf ukoll illi l-klawsola disgha tal-konvenju Dok. B, taqa' komodament fil-parametri tal-Artikolu wiehed tal-istess konvenju, bhala *"a valid reason at law"* sabiex ma jigix attwat il-kuntratt finali. Ghalkemm huwa kwasi superfluwu li jinghad, jinkombi fuq din il-Qorti li taserixxi illi klawsola disgha tidefinixxi bhala raguni valida ghall-izgancament mill-konvenju, s-semplici parir tal-Perit tas-socjeta' intimata, fuq l-izvilupp tas-sit in kwistjoni. Il-***valid reason at law*** ma jekwiperax u mhuwiex ekwivalenti ghal parir **validu** tal-Perit.

Illi ghar-rigward tad-danni reklamati mis-socjeta intimata, din il-Qorti taghraf illi s-socjeta' intimata naqqset illi tipprova, sal-livell probatorju rikjest fil-kamp civili u cioe fuq preponderanza ta'probabilita', li hija, bhala socjeta t'assigurazzjoni, kienet ser tinvesti is-somma ta' Lm27,000 b'mod u manjiera li taghmel gwadann ta' sitta u tletin fil-mija (36%).

Dan qieghed jinghad il-ghaliex din il-Qorti ma rat ebda portafol prodott mis-socjeta' intimata li turi li s-socjeta' intimata effettivament u fir-realta ghamlet dawn il-gwadanji fl-investimenti tal-*premii* tal-klijenti taghha.

Il-Qorti taghraf illi ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-atturi ghal-kontro talba tas-socjeta' intimata, l-kontro talba ma kienitx sempliciment ghar-rigward ta' interpretazzjoni ta' klawsola disgha u ghar-rifuzjoni tas-somma **depozitata izda kienet tikkontieni ukoll talba ghar-rizarciment tad-danni.** Ergo ma kienitx procedura doppju u inutli, u ma timmeritax is-sanzjoni ta' din il-Qorti ghar-rigward ta' spejjez.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata; tichad it-talbiet attrici kollha; tichad l-eccezzjonijiet tal-atturi ghal-kontro talba tas-socjeta' intimata; tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali tas-socjeta' intimata   u

tiddikjara li s-socjeta intimata inhallet mill-konvenju tal-25 ta' Ottubru 2004 ghal raguni li hija kontemplata fil-paragrafu numru disgha (9) tal-konvenju suriferit u li ghalhekk hija raguni valida skond il-ligi ai termini tal-paragrafu numru wiehed (1) tal-istess konvenju; u tilqa' t-tieni talba rikonvanzjonali tas-socjeta' intimata u tiddikjara illi s-socjeta intimata ghandha dritt tiehu lura d-depozitu ta' sebgha u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm27,000) ekwivalenti ghal tnejn u tmenin elf, tminn mija u tlieta u disghin Ewro u tminn centezmi (€62,893.08) li hallset akkont tal-prezz; tichad it-tielet u r-raba talba rikonvenzjonali tas-socjeta' intimata.

Fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami, l-Qorti taghraf li jkun ghaqli u gust li l-ispejjez jigu divizi ugwalment bejn il-partijiet, waqt illi l-imghaxijiet legali ghandhom jidekorru kontra l-atturi mid-data ta' din is-sentenza.

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lin-Nutar Dr. John Gambin.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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