QORTI CIVILI – PRIM'AWLA
ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 594/2006 MH

Tal-Grazzja Construction Limited (C35291)
Vs
Joseph Vella (ID No. 30042G)

U
b'digriet tal- 24 ta' Marzu 2017 ġiet kjamata in kawza
Eileen Vella (ID 0211045M)

Illum, 23 ta' Ottubru, 2020

Il-Qorti

Rat **ir-rikors**[1] tas-socjeta' attrici li gie prezentat fit-30 ta' Gunju 2006 li permezz tieghu esponew:

"1. Illi s-socjeta' attrici dahlet f' konvenju ma' l-intimat Joseph Vella, nhar id-disgha u ghoxrin ta' Awwissu tas-sena elfejn u hamsa (2005) in atti Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. TGC 1), fejn l-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi a favur l-istess socjeta':

"Il-mezzanin li jgib l-isem 'Sydney', bin-numru ufficjali erbgha u ghoxrin (24), gia bla numru li jinsab Triq ic-Cern gia Lower Fort Lane, gia Battery Street, ix-Xghajra fil-limiti ta' Haz Zabbar, sovrapost in parti ghal proprjeta' ta' terzi, bil-komunikazzjoni tad-drains u tad-drenagg komuni ma' dik tal-fond ta' tahtu u twieqi jharsu ghal gol-fond ta' tahtu, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg liri (Lm2), altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, u bil-pussess vakanti, bl-arja libera tieghu, konfinanti mil-lbic u mil-grigal ma' beni ta' Michael u Emanuele Darmanin jew l-aventi kawza taghhom u mix-xlokk mat-triq imsemmija";

2. *Illi permezz ta' skrittura ta' l-ghoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (2006), il-konvenju ta' bejn il-partijiet gie estiz sal-wiehed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006) [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. TGC2];*

3. *Illi meta s-socjeta' attrici giet biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' l-akkwist, sabet li l-konvenut ma kienx pront li jaghti esekuzzjoni ghal dak li wieghed u jikkonsenja l-fond in kwistjoni kif pattwit;*

---

[1] Folio 1

4. *Illi s-socjeta' attrici hija nteressata li dan il-kuntratt isir u li l-konvenut jigi kkundannat jaghti esekuzzjoni ghall-konvenju fuq premess;*
5. *Illi ghaldaqstant s-socjeta' attrici interpellat lill-konvenut permezz ta' ittra ufficjali tad-dsatax (19) ta' Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006) [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok TGC3] sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt definittiv skond it-termini u garanziji pattwiti izda unitilment.*
6. *Illi bhala konsegwenza ta' dan s-socjeta' attrici batit u ghada qieghda tbati danni kbar;*

Ghaldaqstant in vista tal-premess, s-socjeta' rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh tal-mezzanin li jgib l-isem "Sydney", bin-numru ufficjali erbgha u ghoxrin (24), gia bla numru li jinsab Triq ic-Cern gia Lower Fort Lane, gia Battery Street, ix-Xghajra fil-limiti ta' Haz Zabbar fit-termini, u bil-pattijiet, kondizzjonijiet u garanziji tal-konvenju fuq premess;*
2. *Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-att u tiffissa data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;*

   U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibli:

3. *Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti;*
4. *Tillikwida anke occorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti;*

5. *Tikkundanna lill-konvenut ihallas d-danni hekk likwidati lis-socjeta' rikorrenti;*
6. *Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-prezenti kawza."*

Rat **ir-Risposta**[2] tal-konvenut Joseph Vella tal-20 ta' Novembru 2006 li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

1. *"Preliminarjament, l-irritwalita' tat-talbiet attrici stante illi ma jistghux jigu proposti talbiet alternattivi ghal xulxin in vjolazzjoni tal-principju legali electa una via non datum recursus ad alteram.*
2. *Illi l-ewwel zewg talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi l-esponent ma jistax jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghall-bejgh u trasferiment tal-immobbli in kwistjoni lis-socjeta' attrici peress illi huwa inibit milli jaghmel dan b' ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, u cioe' b' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 50/06 (liema mandat ta' inibizzjoni gie segwit b' kawza ghal ritrattazzjoni fl-ismijiet 'Eileen Vella –vs- Joseph Vella' [Citaz Nru. 59/2006 NC] u ghalhekk is-socjeta' attrici ma tista' qatt titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna lill-esponent biex jaghmel xi haga illi huwa inibit minn din l-istess Onorabbli Qorti illi jaghmel.*
3. *Illi wkoll l-ewwel zewg talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi l-interpellazzjoni maghmula mis-socjeta' attrici lill-konvenut a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili permezz tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju, 2006 kienet wahda fiergha u bla bazi stante illi s-socjeta' attrici kienet konxja a priori tal-fatt li dak li kienet qed titlob – u cioe' li l-esponent jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali – ma kienx possibbli in vista tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 50/06 mahrug minn terzi kontra l-istess*

[2] Folio 60

esponent. Konsegwentement kemm l-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju, 2006 u kif ukoll l-ewwel zewg talbiet attrici huma irrita u legalment skorretti ghaliex jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex taghti ezekuzzjoni ghall-konvenju in vjolazzjoni ta' ordni taghha stess.

4. *Illi f' dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi huwa kien wiegeb ghall-ittra ufficjali datata 19 ta' Mejju, 2006 lilu spedita mis-socjeta' attrici permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Mejju, 2006 illi permezz taghhha kien irrileva u issottolinea l-istess konsiderazzjonijiet kontenuti f' paragrafu tnejn (2) ta' din ir-risposta guramentata.*
5. *Illi t-talbiet alternattivi dedotti mis-socjeta' attrici, u cioe' t-tielet, ir-raba' u l-hames talba ghandhom jigu michuda stante illi tali talba ghad-danni minhabba l-allegat nuqqas tal-esponent li jaddivjeni ghall-pubblikazzjonital-att finali mhijiex sostenibbli jekk ma tkunx giet segwita l-procedura kollha indikata fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u cioe' li, qabel ma jiskadi l-konvenju ssir interpellazzjoni b' ittra ufficjali illi permezz taghha l-parti li ma tkunx trid tersaq tigi interpellata ghall-hlas tad-danni. Fil-kaz odjern, is-socjeta' attrici ma pprezentat ebda ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju illi permezz taghha interpellatu ghall-hlas tad-danni, izda pprezentat minflok l-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju, 2006, li permezz taghha interpellatu sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta kienet diga taf li dan ma kienx possibli u li, oltre dan, kieku l-esponent kellu jottempora ruhu ma' tali interpellazzjoni, kien ikun qed jintenta li jivvjola ordni ta' din l-Onorabbli Qorti u jirrendi ruhu hati ta' disprezz lejn l-Awtorita' taghha.*
6. *Illi l-esponent itenni wkoll illi huwa ghal kollox skorrett dak li gie dikjarat bil-gurament mir-rapprezentant tas-socjeta' attrici fit-tielet (3) paragrafu tar-Rikors Mahluf u cioe' li "meta s-socjeta' attrici giet biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist, sabet li l-konvenut ma kienx <u>pront</u> [sottolinear tal-esponent] li jaghti ezekuzzjoni ghal dak li wieghed u*

jikkonsenja l-fond in kwistjoni kif pattwit", ghaliex fir-realta' l-konvenut mhux ma kienx "pront" biex jaghmel dan izda ma setax jaghmel dan ghaliex kien inibit milli jbiegh u jittrasferixxi l-fond inkwistjoni b' ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, kif fuq espost, u s-socjeta' attrici kienet taf u kienet giet specifikament avzata b' dan il-fatt appena sehh.

7. *Illi t-talba tas-socjeta' attrici ghall-hlas tad-danni hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta ghaliex l-esponent dejjem agixxa b' mod korrett u in bwona fede fil-konfront tas-socjeta' attrici, kif jirrizulta mis-segwenti fatti u konsiderazzjonijiet –*

(i) *illi l-esponent iffirma konvenju mas-socjeta' attrici wara li b' sentenza tal-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) fl-ismijiet 'Joseph Vella –vs- Dr. Martin Fenech LL.D. et noe (Citaz. Nru. 60/04NC) deciza fil-31 ta' Mejju, 2005 u li kienet ghaddiet in gudikat, il-fond in kwistjoni kien gie assenjat lill-esponenti;*

(ii) *illi sakemm gie ffirmat dan il-konvenju ma kien ghad hemm qatt ebda hjiel min-naha ta' mart l-esponent, Eileen Vella, illi hija kienet se taghmel proceduri ta' ritrattazzjoni;*

(iii) *illi s-socjeta' attrici kienet ilha taf bil-problema illi nqalghet minhabba l-pretensjonijiet tal-imsemmija Eileen Vella sa mill-bidu nett u ma kien hemm xejn mohbi mill-konoxxenza ta' din is-socjeta';*

(iv) *illi meta l-esponent gie notifikat bir-rikors intabolat minn martu Eileen Vella ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex huwa ma jbieghx il-fond in kwistjoni, huwa ddefenda ruhu u oppona tali rikors, ghalkemm tali rikors xorta wahda gie akkolt;*

(v) *illi l-esponent qatt ma heba xejn u dejjem mexa bl-ikbar trasparenza fil-konfront tas-socjeta' attrici.*

Ghaldaqstant l-esponent mhu responsabbli ghall-ebda danni li setghet talvolta sofriet is-socjeta' attrici minhabba l-fatt li l-att finali ma giex – ghax ma setax jigi – ippubblikat.

8. *Illi is-socjeta' attrici effettivament irrikonoxxiet l-impossibilita' illi jigi iffirmat l-att finali ta' bejgh u trasferiment billi hadet lura Lm4,300 mis-somma ta' Lm4,500 minnha mhallsa akkont tal-prezz fuq il-konvenju, u ghalhekk effettivament irrinunzjat ghad-drittijiet taghha illi tagixxi ghall-infurzar tal-konvenju u/jew ghad-danni.*

9. *Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici.*

10. *Illi l-konvenut qieghed jirriserva d-dritt illi jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizzah li jipprezenta eccezzjoni ulterjuri f' kaz li fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta illi l-konvenju tad-29 t' Awwissu, 2005, jew l-iskrittura ta' estensjoni tal-istess konvenju datata 20 ta' Frar, 2006 ma gewx debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif titlob il-ligi."*

Rat **ir-Risposta**[3] tal-kjamata in kawza Eileen Vella tat-13 ta' Ottubru 2017 li permezz tagħha ressqet dawn l-eċċezzjonijiet –

i. *"Illi l-esponenti hija s-sid ta' nofs indiviz tal-fond li jgib l-isem 'Sydney', bin-numru ufficcjali erbgha u ghoxrin (24), gia bla numru li jinsab Triq ic-Cern gia Lower Fort Lane, gia Battery Street, ix-Xghajra fil-limiti ta' Haz-Zabbar u qatt ma tat il-kunsens taghha sabiex il-fond*

[3] Folio 310

jinbiegh taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-iskritturi tal-29 t'Awwissu 2005 u tal-20 ta' Frar 2006. L-esponenti lanqas ma taqbel li l-fond ghandu illum il-guranta jinbiegh taht dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet bil-konsegwenza li m'hemmx lok li jigi ordnat il-bejgh tal-imsemmi fond.

ii. *Illi l-esponenti ma kkagunat l-ebda danni, la lis-socjeta' attrici u wisq inqas lill-Konvenut, bil-konsegwenza li m'hemmx danni x'jigu likwidati li kkagunat hi, u wisq inqas m'hemm lok li hi tigi kkundannata thallas l-ebda danni lill-partijiet l-ohrajn f'din il-kawza.*

Bl-ispejjez."

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Marzu 2017 fejn laqgħet it-talba tal-intimat Joseph Vella u ordnat il-kjamat in kawża ta' Eileen Vella.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-atturi.

Rat illi la l-intimat Joseph Vella u lanqas il-kjamat in kawża Eileen Vella ma ressqu Noti ta' Sottomissjonijiet nonostante l-opportunita' li tathom il-Qorti sabiex jagħmlu dan.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-fatti li wasslu għal din l-azzjoni huma lis-soċjeta` attriċi ffirmat konvenju mal-konvenut Joseph Vella permezz ta' liema huwa obbligu ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi a favur tagħha mezzanin ġewwa Triq iċ-Ċern, ix-Xgħajra limiti ta' Ħaż Żabbar. Is-soċjeta' attriċi ssostni li meta hija ġiet biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali t'akkwist sabet li l-konvenut ma kienx pront li jikkonsenja l-fond in kwistjoni kif pattwit nonostante li ġie nterpellat biex jagħmel dan. Għalhekk tramite din l-azzjoni s-soċjeta' attriċi qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-mezzanin imsemmi bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-kovenju; u sussidjarjament, jekk din it-talba mhijiex possibbli, sabiex tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni sofferti minnha u tordna l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni a favur tagħha.

Min naħa tiegħu il-konvenut laqa' għal din l-azzjoni b'diversi eċċezzjonijiet fosthom li huwa m'huwiex f'qagħda li jersaq għall-kuntratt finali peress li jinsab inibit milli jagħmel dan b'ordni tal-Qorti permezz tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 50/06 intavolat kontra tiegħu minn martu Eileen Vella. Il-konvenut isostni li huwa m'għandux jirrispondi għal danni peress li dejjem aġixxa in *buona fede*.

Il-Qorti rat il-provi mressqa u a bażi tagħhom tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

Illi b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet '**Joseph Vella vs Dr Martin Fenech LL.D. et noe**'[4], il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) ippronunzjat is-separazzjoni personali bejn Joseph Vella u Eileen Vella. Fl-istess sentenza a favur il-konvenut ġie assenjat il-fond *de quo agiutur* darba li ġiet xolta l-kommunjoni ta' l-akkwisti.

Huwa paċifiku illi s-soċjeta' attriċi u l-konvenut iffirmaw konvenju datat 29 ta' Awissu 2005 in atti Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech permezz ta' liema l-konvenut Joseph Vella, li ddikjara li kien legalment separat minn ma' martu, il-kjamata fil-kawża Eileen Vella, obbliga ruħu li jbiegh u jittrasferixxi favur is-soċjeta' attriċi:

"*Il-mezzanin li jġib l-isem "Sydney", bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24), ġia bla numru li jinsab Triq iċ-Ċern ġia Lower Fort Lane, ġia Battery Street, ix-Xgħajra, fil-limiti ta' Ħaz-Zabbar, sovrapost in parti għal proprjeta' ta' terzi, bil-komunikazzjoni tad-drains u tad-drenagg komuni ma' dik tal-fond ta' taħtu u twieqi jħarsu għal gol-fond ta' taħtu, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' żewġ liri (Lm2), altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u bil-pussess vakanti, bl-arja libera tiegħu, konfinanti mil-lbiċ u mil-grigal ma' beni ta' Michael u Emanuele Darmanin jew l-aventi kawza tagħhom u mix-xlokk mat-triq imsemmija.*"

Il-bejgħ kellu jsir versu l-prezz ta' Lm45,000 b'depożitu fl-ammont ta' Lm4,500 li ġie mħallas mal-konvenju.

[4] Ċit. Nru. 60/2004

Il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni.

Huwa paċifiku wkoll illi bi skrittura tal-20 ta' Frar 2006 il-konvenju ġie estiż sal-31 ta' Mejju 2006.

Fit-23 ta' Frar 2006 il-kjamat in kawża ressqet it-talba tagħha għall-ħruġ ta' mandat ta' Inibizzjoni kawtelatorju (Rik. Nru. 50/06 fl-ismijiet '**Eileen Vella vs Joseph Vella**') sabiex iżżomm lill-intimat milli:

"*jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivo sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta', u b'mod partikolari Sydney House, Triq ic-Cern, Xaghjra, Zabbar u dan stante li din hija proprjeta' akkwistata matul iz-zwieg tal-kontendenti b'kuntratt tal-10 ta' Settembru 1979 fl-atti tan-Nutar Sciberras ...*

Illi b'qerq u bi frodi tad-drittijiet taghha l-intimat intavola proceduri quddiem is-Sekond'Awla tal-Qorti Civili sussegwentement quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghas-separazzjoni personali taghhom u dan ad insaputa taghha.

Illi gie notifikat bil-bandu tal-kuratur Dr Anthony Ellul ghal Dr Frank Cassar minkejja li qatt ma kienu konsulenti legali taghha u/jew qraba taghha.

Illi bhala kuraturi tal-elenku gew nominati Dr Martin Fenech u Pl Veronica Rossignaud li qatt ma kkomunikaw mar-rikorrenti dwar il-proceduri pendenti minkejja li l-intimat kien jaf li l-indirizz shih fejn ir-rikorrenti kienet qed tghix stante li huwa kien qed jghix id-dar taghha maghha.

Illi minkejja dan kollu, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghaddiet ghas-sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi fil-31 ta' Mejju 2005 fejn il-fond imsemmi gie assenjat lill-intimat bi frodi ghad-drittijiet taghha."

<u>B'digriet tat-23 ta' Frar 2006 il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) laqgħet it-talba provviżorjament.</u>

Kontestwalment mal-isemmi Mandat ta' Inibizzjoni, Eileen Vella intavolat ukoll proċeduri għar-ritrattazzjoni tal-kawża ta' separazzjoni għar-raġunijiet indikati fl-istess mandat.

B'ittra uffiċjali tad-19 ta' Mejju 2006 is-soċjeta' attriċi talbet lill-intimat Joseph Vella sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ.

L-intimat Vella wieġeb lura b'ittra tas-26 ta' Mejju 2006 fejn indika formalment illi huwa ma jistax jottempra ruħu u konsegwentement ma jistax jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali stante li l-mezzanin de quo huwa milqut bil-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 50/06

Bi skrittura tat-23 ta' Mejju 2006 quddiem in-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Vella, is-soċjeta' attriċi rċeviet is-somma ta' Lm4,300 bħala rifużjoni tad-depożitu imħallas fuq il-konvenju. In-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech ikkonfermat illi l-bilanċ rimanenti fl-ammont ta' Lm200 baqa' depożitat mal-istess Nutara.

B'rikors tat-3 ta' Awissu 2006 fl-ismijiet **<u>Tal-Grazzja Construction Limited vs Joseph Vella</u>**, Rik. Nru. 1214/06 JRM, is-soċjeta' attriċi talbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni sabiex in kawtela tad-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju tad-

29 ta' Awissu 2005 iżżomm lill-intimat milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jinnegozja l-mezzanin de quo.

B'digriet tal-11 ta' Awissu 2006 din il-Qorti diversament presjeduta ċaħdet it-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Riferibbilment għat-talba mressqa minn Eileen Vella għar-ritrazzjoni tal-kawża ta' seprazzjoni personali, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru 2012 fl-ismijiet '**AB kif rapprezentata f'malta minn C u D konjuġi E vs FB**' (Ċitazz. 59/06) il-Qorti Ċivili Sezzjoni tal-Familja għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"*Minn ezami tal-provi imressqa il-Qorti hi tal-fehma li nnotifika tal-bandu lil persuna estranea ghall-attrici kien intenzjonat sabiex il-kawza tinzamm mistura mill-attrici. Dan fil-fehma tal-Qorti huwa abbuz mis-sistema gudizzjarju.*

Hija ghalhekk il-fehma ta' din il-Qorti illi kien dover tal-konvenut li fil-kawza li intavola fis-sena 2004 jimxi rigorozament mal-ligi tal-procedura una volta kien qed jistitwixxi kawza kontra persuna li ma kenitx tirrisjedi hawn Malta.

Il-fatt li l-istess konvenut jammetti li lill-attrici ma qalilha xejn li kien intavola kawza kontra taghha meta anke iltaqghu hawn Malta ghat-tieg tat-tifel tal-partijiet, jikkonvinci lil din il-Qorti illi l-konvenut intenzjonalment zamm il-kawza mistura mill-attrici bl-iskop li jipprocedi minghajr opposizzjoni ta' xejn, kif fil-fatt gara.

Dwar il-premessa li l-kawza de quo ghandha tigi ritrattata minhabba dak provdut fl-artikolu 811 (a) li jipprovdi dan iddritt jekk is-sentenza tkun ittieħdet bil-qerq ta' waħda millpartijiet bi ħsara tal-oħra, issir referenza ghal dak dikjarat supra fir-rigward tal-agir abbuziv da parti tal-konvenut. Fil-kawza "Fortunato Pisani

vs Antonio Pisani deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju 1942 gie ritenut illi:

"Mhux kwalunkwe dolo jew ingann ta' parti kontra l-ohra jista` jaghti lok ghar-rimedju straordinarju tar-ritrattazzjoni, izda meta minhabba r-raggiri jew l-attijiet frawdolenti tal-parti l-avversarju gie mqieghed fl-impossibilita` ta' difiza gusta u tajba." "Jekk il-parti naqset li ggib xi prova mhux minhabba d-dolo tal-parti l-ohra, imma ghan-negligenza taghha, ma tistax, wara li jkun hemm sentenza li ghaddiet f'gudikat, tmur ghar-rimedju tar-ritrattazzjoni."

Hija l-fehma tal-Qorti li ghar-ragunijiet fuq esposti il-konvenut irnexxielu jiehu sentenza bil-qerq minnu adoperat bi hsara tal-parti l-ohra."

Fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru 2012 il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) laqgħet it-talba ta' Eileen Vella u ordnat ir-ritrattazzjoni tal-kawża fl-ismijiet '**Joseph Vella vs Dr Martin Fenech LL.D. et noe**'. Tajjeb jingħad illi dawn il-proċeduri għadhom pendenti. Dan allura għandu l-konsegwenza logika li l-kommunjoni ta' l-akkwisti għada mhux xolta u konsegwentement vigenti bejn il-partijiet.

Da parti tiegħu Josef Schembri għas-soċjeta' attriċi xehed illi l-akkwist tal-mezzanin *de quo* kien ser isir bl-iskop ta' zvilupp ulterjuri u cioe sabiex jinbnew żewġ sulari oħra fuq il-bini ġia eżistenti. Il-konvenju kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi tal-bini għalhekk fil-mori tal-konvenju s-soċjeta' attriċi applikat għall-permessi relattivi. Għamlet ukoll tajjeb għal regolarizazzjoni ta' xi nuqqas li kien hemm fil-bini tal-mezzanin in kwistjoni. Il-permessi għall-bini ġew akkordati sabiex jinbnew żewġ sulari oħra, inkluż *penthouse*.

Schembri jikkonċedi illi:

"Jien nikkalkula li kieku ghamilna dan il-progett konna nbieghu l-proprjeta' xi hamsa u hamsin elf liri Maltin (Lm55,000) kull sular. Illum il-valur tal-proprjeta' naqset. Jien nikkalkula li b'kollox bejn wiehed u iehor tlift qishom hamsin elf liri Maltin. Nikkonferma li llum il-gurnata kull appartament imur f'dik l-akkwata bejn wiehedu iehor xi disghin elf ewro.

...

Mistoqsi x'qed nippretendi llum il-gurnata minghand Joseph Vella ladarba jidher illi l-post ma jistax jinxtara, nghid illi ghallinqas jien nippretendi illi nirkupraw l-ispejjez li ghamilna, kif ukoll il-qliegh li konna ser naghmlu.

...

Qed nara l-prospett a fol. Tnax (12). Nikkonferma l-istess. Pero' naf li kien hemm spejjez ohra relatati mal-loan li konna ser niehdu minghand il-Volksbank. Wara hames snin geddidna l-permess. Dan ukoll fissrilna miktar spejjez u dan m'huwiex inkluz fil-prospett a fol tnax (12). Illum il-gurnata jien nistma li l-post jiswa mas-sebghin elf euro. Ghandu bzonn dawra. Illum il-gurnata ma jtuhulekx il-permess ghaliex m'ghandux kejl superficjali bhala floor space bizzejjed biex ituk zewg sulari. Jekk itik il-permess biex taghmel zewg sulari, itik biex taghmlu duplex."

A. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

L-ewwel żewġ talbiet tas-soċjeta' attriċi jitolbu għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Sussidjarjament, permezz tat-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba s-soċjeta' attriċi talbet riżarċiment għad-danni.

L-intimat Joseph Vella eċċepixxa preliminarjament l-irritwalita' tat-talbiet attriċi. L-eċċezzjoni numru 1 tgħid hekk:

"*1. Preliminarjament, l-irritwalita' tat-talbiet attrici stante illi ma jistghux jigu proposti talbiet alternattivi ghal xulxin in vjolazzjoni tal-principju legali electam una via non datum recursus ad alteram.*"

Min naħa tagħha s-soċjeta' attriċi tirribatti li r-rimedji minnha mitluba mhumiex distiniti minn xulxin. Tgħid illi huwa ormai paċifiku illi fl-istess proċeduri l-ewwel tintalab l-eżekuzzjoni imbghad ir-riżarċiment għad-danni subiti.

<u>L-Artikolu 1357 tal-Kap 16</u> jipprovdi hekk :-

(1) Il-wegħda ta` bejgħ ta` ħaġa 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 jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar 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-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b`rikors ġuramentat sabiex

titwettaq il-wegħda ma tiġixi pprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Iż-żewġ rimedji mitluba mis-soċjeta' attriċi huma kontemplati f'dan il-provvediment.

Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza illi ż-żewġ rimedji jistgħu jintalbu kontestwalment iżda b'mod alternattiv għal xulxin u mhux b'mod kumulattiv.

Fil-każ **Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe**, tas-6 ta` April 1993 ingħad hekk:

"*…fil-kaz ta' wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri, il-liġi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegħ li jittrasferixxi l-ħaga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jiġi ddeterminat (Art. 1357 Kodiċi Ċivili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-ħaga u jħallas il-prezz (Art. 1360 Kodiċi Ċivili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegħ kemm dik tax-xerrej, tiġi aċċettata mill-parti li favur tagħha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun għamilha, b'mod li dak li jwiegħed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-aċċettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wiegħdet tiġi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li tħallas id-danni. Fi kliem ieħor, malli l-promessa tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiż-żmien miftiehem jew determinabbli skond il-liġi, il-ħaga lix-xerrej u jirċievi l-prezz; u* ***jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed, li jħallas id- danni****. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess żmien, iħallas il-prezz u jirċievi l-ħaga oggett tal-bejgħ. Illi fil-generalità tal-każi dawn iż-żewg promessi unilaterali, u relattivi aċċettazzjonijiet, jiġu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali.*"

Fil-każ **Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et**, tat-3 ta' Ottubru 2008 il-Qorti qalet hekk:

"*Il-konvenuti qed jeccepixxu wkoll li l-atturi ma jistghux jitolbu l-inforzar tal-konvenju u fl-istess waqt jitolbu hlas tad-danni u dan fuq l-iskorta tal-principju electa una via non datum recursus ad alteram. Inoltre l-konvenuti jsostnu li ma kkawzaw ebda danni lill-atturi.*

Il-kwistjoni taht ezami tohrog minn interpretazzjoni ta' dik il-parti ta' l-artikolu 1357 tal-Kap.16 li tirregola l-weghda tal-bejgh fejn jinghad illi jekk il-weghda "tigi accettata 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."

L-effett principali ta' l-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Ghalhekk l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem hi li l-obbligu ghall hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti. (ara sentenza App Bongailas vs Magri et 15/1/2002).

Ghalhekk f'dan il-kaz l-Qorti l-ewwel trid tiddeciedi jekk il-konvenju jistax jigi enforzat kif qed jitolbu l-atturi, u f'kaz li tiddeciedi li ma jistax jigi enforzat, l-atturi jkunu sofrew danni minhabba l-agir tal-konvenuti."

Tajjeb jingħad illi għalkemm din is-sentenza ġiet appellata, b'sentenza tat-3 ta' Dicembru 2010 il-Qorti tal-Appell, waqt li rrevokat parti mis-sentenza tal-Ewwel Qorti, esprimiet il-qbil tagħha mar-raġunament tal-Ewwel Qorti dwar il-fatt illi iż-żewġ rimedji jistgħu jintalbu b'mod alternattiv għal xulxin. Il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk:

"*... din il-Qorti tosserva li l-ligi taghna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li ghandu jigri kemm fil-kaz li jista' jsir t-trasferiment f'liema eventwalita` l-bejgh jigi enforzat, kemm fil-kaz ta' meta l-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir, f'liema kaz ghandhom jithallsu d-danni lill-accettant.*

Huwa minnu li l-atturi fl-istess citazzjoni talbu z-zewg alternattivi u cioe` l-ezekuzzjoni tal-konvenju bit-trasferiment tal-proprjeta` jew il-hlas tad-danni. Dan mhux normali izda lanqas ma hija normali s-sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru talbiet alternattivi ma jgiebx in-nullita` tac-citazzjoni, kif propost mill-appellant u dan ghas-semplici raguni li, fic-cirkostanzi partikolari, wahda ma teskludix lill-ohra.

...
Pero` mhux gust u lanqas ma hu logiku li l-konvenuti jigu kundannati jaddivienu ghal kuntratt ta' bejgh, u fl-istess hin jigu kundannati jhallsu d-danni minhabba l-inadempjenza taghhom. Fic-cirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li soluzzjoni ragjonevoli kienet tkun li l-ewwel Qorti, stabbilit li l-appartament ma kienx jezisti, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel erba' talbiet fl-impossibilita` tal-ezekuzzjoni tal-konvenju, u tillimita` ruhha li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni ai termini tal-Artikolu 1357(1) billi l-bejgh ma jistax izjed isir."

Il-Qorti tikkondividi din il-linja ta' ħsieb. Minn qari ta` l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jidher ċar illi hija d-dispozizzjoni tal-liġi stess illi tikkontempla ż-żewġ rimedji alternattivi. Għalhekk mhux talli d-disposizzjoni ma tikkontempla ebda eċċezzjoni fis-sens li dawn ir-rimedji ma jistgħux jiġu nvokati kontestwalment kif jipretendi l-konvenut, talli tipprovdi li r-rimedji huma alternattiv għal xulxin.

Fil-każ ta' llum is-soċjeta' attriċi għamlitha ċara fir-rikors promotur stess illi t-talba tagħha għad-danni tressqet "*sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli*". Hija l-Qorti li trid tara jekk l-eżekuzzjoni tal-konvenju *de quo* hux ancora possibbli u jekk fl-affirmattiv, allura trid tgħaddi sabiex tordna li ssir dik l-eżekuzzjoni. Mill-banda l-oħra, jekk jirriżultaw raġunijiet validi li jirrendu l-eżekuzzjoni mpossibbli, l-Qorti għandha tgħaddi sabiex tillikwida l-ħlas tad-danni.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Vella qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

B. Mertu

It-talbiet attriċi huma sempliċi. Fl-ewwel lok is-soċjeta' attriċi qegħda titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju għaliex kif ikkonfermat fil-mori tal-proċeduri hi għad għandha interess takkwista l-fond *de quo*. Alternattivament u fin-nuqqas ta' dan titlob riżarċiment għad-danni minnha mġarrba.

Fl-ewwel lok irid jiġi stabbilit jekk l-eżekuzzjoni tal-konvenju hijiex f'dan l-stadju possibbli.

Kemm fl-ittra responsiva tiegħu tas-26 ta' Mejju 2006 u kif ukoll fir-risposta għar-rikors promotur, l-intimat stess jikkonferma li l-eżekuzzjoni tal-konvenju mhijiex

possibbli stante li l-mezzannin *de quo* huwa kolpit mill-Mandat ta' Inibizzjoni kawtelatorju, dak mitlub minn martu, liema mandat għadu *in vigore*.

In oltre, għad hemm pendenti bejn l-intimat Vella u l-kjamat in kawża Eileen Vella ir-ritrattazzjoni tal-kawża ta' separazzjoni kif ordnat mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) bis-sentenza tas-6 ta' Diċembru 2012. Ġia la darba l-konjuġi Vella għadhom mhumiex legalment separati u l-komunjoni tal-akkwisti għadha viġenti, ma jistax l-intimat Vella jgħaddi sabiex ibiegħ l-imsemmi mezzanin. Dan apparti l-fatt illi l-kjamata fil-kawża qegħda toġġezzjoni l-bejgħ.

Għalhekk, il-Qorti tqis illi jirriżultaw raġunijiet validi għaliex l-eżekuzzjoni tal-konvenju ma tistax issir.

Stabbilit dan, l-uniku rimedju li allura għad għandha għad-dispozizzjoni tagħha s-soċjeta' attriċi huwa dak illi titlob riżarċiment għad-danni.

L-Intimat Vella jiddefendi ruħu billi jgħid li aġixxa in buona fede. Il-Qorti ssib illi qajla hemm xi żżid mal-konklużjonijiet milħuqa mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru 2012 fejn kontrarjament stabbiliet illi l-aġir ta' Joseph Vella kien skorrett u msejjes minn *mala fede* bl-iskop li jikseb is-separazzjoni personali minn ma' martu Eileen Vella mingħajr din ma jkollha l-opportunita' illi tressaq id-difiża tagħha. Dan l-aġir huwa altru milli wieħed in *buona fede*. Anki jekk meta ġie ffirmat il-konvenju l-intimat irriżulta illi kien legalment separat minn ma' martu, is-sentenza ta' separazzjoni inkisbet frott il-qerq perpetrat mill-intimat. Qerq kif ben spjegat u elaborat mil-Qorti. Għalhekk teknikament dak il-konvenju messu qatt ma sar. Dan issarraf biss f'ħela ta' ħin u spejjeż a skapitu tas-soċjeta' attriċi.

Ċertament għalhekk li fid-dawl tas-suespost it-talbiet tas-soċjeta' attriċi għar-riżarċiment tad-danni altru milli jimmeritaw li jiġu akkolti.

Ir-rikorrenti ppreżenta prospett ta' danni[5]. Jelenka dawn l-ispejjeż :

Ammonti mħallsa lill-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta :

Development Permit Fee :	Lm435
Main Sewer Contribution :	Lm385
Street Contribution Fee :	Lm210
Total :	**Lm1030.00**[6]

Ammont imħallas lill-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta fit-12 ta' Diċembru 2005 rappreżentati ħlas fuq applikazzjoni għal *construction of additional floor (at 2nd floor) and penthouse* : Lm500.00[7]

Drittijiet Professjonali mħallsa lil Perit Joseph Zerafa Boffa : Lm220.00[8]

Drittijiet Professjonali mħallsa lin-Nutara Dr. Ritienne Bugeja Fenech: Lm335.20[9]

Drittijiet Professjonali u spejjeż tal-Perit Christian Spiteri u l-bank Volksbank Malta Limited : Lm118.00[10]

---

[5] Folio 12
[6] Ara r-riċevuta u d-dokumentazzjoni relattiva 'Dok. TG4 sa TG 6' a fol. 15 sa 23 tal-proċess.
[7] Riċevuta 'Dok. IR 3' a fol. 174.
[8] Riċevuta 'Dok. TG 9' a fol. 26.
[9] Riċevuta Dok. TG 10 a fol. 27.
[10] Riċevuta Dok. TG 8 a fol. 25.

Ammonti mħallsa lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni rappreżentanti boll provviżorju : Lm450.00[11]

Ammonti mħallsa lil Volksbank Malta Limited : Lm139.97[12]

Għalhekk, l-ammont komplessiv ta' spejjeż inkorsi mis-soċjeta' rikorrenti huwa ta' Lm2793.17 ekwivalenti għal €6506.34.

Fil-każ ta' llum ma saret ebda talba għall-ħatra ta' perit tekniku sabiex jistma' l-valur tal-proprjeta' li kellha tiġi żviluppata. Fl-atti hemm biss rapport redatt mill-Perit Joseph Zerafa Boffa nkarigat *ex parte* mir-rikorrenti[13]. Fir-rapport tiegħu il-Perit jindika s-segwenti spejjeż :

Estimate of Works :	Lm22,110
Estimate of Finishing Works :	Lm18,900

Il-Qorti tgħid illi m'hemmx lok għal riżarċiment ta' dawn l-ispejjeż għaliex la darba l-iżvilupp ma' sarx dawn l-ispejjeż baqgħu qatt ma ġew inkorsi mis-soċjeta' attriċi.

L-intimat jikkontesta l-fatt illi s-soċjeta' attriċi setgħet sofriet xi danni u li in ogni każ, jekk jirriżultaw xi danni, huwa m'għandux jinżamm responsabbli tagħhom.

Jikkontesta l-*Building Levy* fl-ammont ta' Lm1030 u l-kontribuzzjoni mħallsa lill-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta billi jgħid li kienet is-soċjeta'

---

[11] Riċevuta Dok. TG 7 a fol. 24.
[12] Riċevuta Dok. JZ 3 a fol. 148. Din l-irċevuta hija fl-ammont ta' €322 li huma ekwivalmenti għal Lm139.97.
[13] Dok. TG 13 a fol. 54 *et seq.*

rikorrenti li talbet li tapplika għall-permessi fil-mori tal-konvenju. Jgħid illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ħadet sogru li għandha tagħmel tajjeb għalih hi stess. Fix-xhieda tiegħu Josef Schembri jgħid illi l-konvenju kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi tal-bini relattivi. Minn qari tal-konvenju dan ma jirriżultax. Il-Qorti tqis għalhekk illi għandu raġun l-intimat meta jgħid li dan kien sogru li ħadet is-soċjeta' attriċi u għalhekk issa għandha tbagħti l-konsegwenzi. **Għaldaqstant, is-soċjeta' attriċi m'għandiex il-jedd għar-riżarċiment tal-ispejjeż fl-ammont ta' Lm1030 u Lm500 li ħallset lill-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta.**

Għal din l-istess raġuni lanqas ma hemm lok għal rifużjoni ta' spejjeż in konnessjoni mad-Drittijiet Professjonali mħallsa lil Perit Joseph Zerafa Boffa. Dan għaliex dawn l-ispejjeż huma lkoll marbuta ma' tħejjija ta' pjanti, applikazzjonijiet għall-ħruġ tal-permessi tal-bini u komunikazzjoni relattiva. La darba l-konvenju ma kienx soġġett għall-ħruġ tal-permessi tal-bini dawn l-ispejjeż għandha tagħmel tajjeb għalihom unikament is-soċjeta' attriċi li għaġġlet fil-passi tagħha.

Ma tressqet ebda kontestazzjoni fir-rigward tal-ispejjeż in konnessjoni mad-**Drittijiet Professjonali mħallsa lin-Nutara Dr. Ritienne Bugeja Fenech, Drittijiet Professjonali u spejjeż tal-Perit Christian Spiteri u l-bank Volksbank Malta Limited, Ammonti mħallsa lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni rappreżentanti boll provviżorju u ammonti mħallsa lil Volksbank Malta Limited**, liema spejjeż jammontaw komplessivament għas-somma ta' Lm1043.17 ekwivalenti għal **€2429.93**. Il-Qorti tqis illi dawn l-ispejjeż kienu ġustifikati fl-ambitu tal-konvenju u tat-tħejjijiet li riedu jsiru sabiex eventwalment issir il-pubblikazzjoni tal-att finali. Ġa la darba diġa ġie stabbilit illi l-pubblikazzjoni tal-att finali ma setgħetx issir għal raġunijiet unikament imputabbli lill-intimat Vella, huwa għandu issa jagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż inkorsi mis-soċjeta' rikorrenti.

L-intimat Vella qiegħed jikkontesta wkoll il-valur ta' qliegħ li l-Perit ex parte kkalkula li kellu jsir mill-bejgħ tal-proprjeta' li kellha tiġi żviluppata. Jelenka numru ta' fatturi li wieħed għandu jieħu in konsiderazzjoni sabiex jasal għall-possibbli qliegħ effettiv illi setgħet tagħmel is-soċjeta' attriċi. Isemmi dawn il-fatturi :

"(i) *Wiehed irid jinkludi l-prezz tal-fond in kwistjoni, u cioe l-prezz tal-akkwist fis-somma ta' Lm45,000 ;*

(ii) Wiehed irid jinkludi l-hlas ta' boll bir-rata ta' 5% ammontanti ghall-boll Lm900 ;

(iii) Wiehed irid jinkludi l-ispejjez tar-registrazzjoni tal-kuntratt (loan and transfer) u drittijiet notarili ;

(iv) Wiehed irid jinkludi l-ispejjez ghall-otteniment ta' finanzjament bankarju mill-Volksbank Malta Limited (life insurance etc) ;

(v) Wiehed irid jinkludi l-imghax fuq il-finanzjament bankarju illi jammonta ghal eluf ta' liri ;

(vi) Wiehed irid jinkludi wkoll l-estate agency fees bir-rata ta' 5% ;

(vii) Wiehed irid jinkludi wkoll spejjez u kontingenzi ohra illi jinqalghu f'dan it-tip ta' negozju."

Fir-rapport tiegħu il-Perit Zerafa Boffa indika l-valur ta' dawk l-appartamenti li kellhom jiġu żviluppati mis-soċjeta' rikorrenti. Jistma' l-appartament fil-livell tal-

ewwel sular bħala li kellu jġib valur ta' Lm51,000 waqt illi l-appartament fit-tieni sular kellu jġib valur ta' Lm53,000. Fir-rapport tiegħu il-Perit, waqt illi jindika spejjeż ta' kostruzzjoni, ma jagħtix stima ta' kemm qliegħ seta' jsir mis-soċjeta' attriċi la darba tbiegħ l-appartamenti.

Fix-xhieda tiegħu Josef Schembri jikkonċedi li l-*building policies* inbidlu minn kif kienu fiż-żmien meta saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp għal dawk li huma applikabbli llum. Jgħid mingħajr eżitazzjoni li l-*policies* viġenti ma jippermettux żvilupp ta' żewġ sulari addizzjonali kif prospettat mis-soċjeta' rikorrenti. Illum aktar hemm possibilita' li jingħataw permess għall-iżvilupp ta' *duplex apartment* fuq l-arja tal-mezzanin *de quo.* Jikkonċedi wkoll illi l-valur tal-proprejta' naqas u żied jgħid ukoll illi "*Jien nikkalkula li b'kollox bejn wiehed u iehor tlift qishom hamsin elf liri Maltin.*"

Fil-każ ta' llum il-Qorti għandha biss stima ta' danni kif kalkolata arbitrarjament minn Josef Schembri bħala direttur tas-soċjeta' attriċi . Din iċ-ċifra mill-atti ma ssib ebda korroborazzjoni jew xi tip ta' konferma.

Il-Qorti tqies ukoll illi l-*policies* tal-bini llum il-ġurnata nbiddlu ferm, tant li l-iżvilipp li llum jiġi permess jsir fil-fond *de quo agitur* żgur ikun differenti minn dak oriġinarjament prospettat. Tqis ukoll illi wara li fit-23 ta' Frar, 2006 Eileen Vella talbet u otteniet il-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju u konsegwentement żammet il-bejgħ tal-fond konċernat. Ukoll illi l-partijiet dehru fuq l-iskrittura tat-23 ta' Mejju, 2006 fejn is-soċjeta' atriċi rċeviet rifużjoni tas-somma ta' Lm4,300 bħala parti mis-somma ta' Lm4500 li kienet ħallset bħala depositu fuq il-konvenju.

Tenut dawn il-konsiderazzjonijiet *aritrio boni* viri l-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' erbgħin elf ewro, **€40,000,** bħala danni subiti mis-soċjeta' attrici.

L-intimat Vella għandu wkoll jagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mis-soċjeta' attriċi li għar-raġunijiet premessi jammontaw għas-somma ta' elfejn erba' mija disgħa u għoxrin ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu, **€2429.93.**

Għalhekk, qegħda tillikwida d-danni fis-somma komplessiva ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija disgħa u għoxrin ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu, €42,429.93.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Joseph Vella.**

2. **Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Vella.**

3. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-kjamat in kawza Eileen Vella.**

4. **Tiċħad l-ewwel talba u tiddikjara li l-pubblikazzjoni tal-att finali ma tistax isir.**

5. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba.**

6. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara lill-konvenut Joseph Vella responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' attriċi.**

7. **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u waqt li tillikwida s-somma ta' tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija disgħa u għoxrin ewro, u tlieta u disgħin**

ċenteżmu,€42,429.93 u tikkundanna lill-intimat Joseph Vella sabiex iħallas is-somma hekk likwidata.

8. L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-intimat Joseph Vella.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.