QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 01 ta' Marzu, 2022

Rikors Guramentat Nru: 1028/2014 AF

Denisons Properties Limited (C-32653)

vs

Alfred Borg

Gordon Borg

A.C.B. International Company Limited (C-2584)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi Denisons Properties Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Fis-sena 2013, is-socjetà rikorrenti kif rapprezentata minn Louis Micallef giet avvicinata minn sensara sabiex l-esponenti tixtri porzjon diviza ta' art formanti parti mill-klawsura maghrufa bhala "Ta' Baidun" fi Triq it-Torba bejn Hal Lija u l-Mosta minghand is-socjetà intimata A.C.B. International Company Limited.

Is-socjetà intimata u b'mod partikolari l-azzjonisti taghha, l-intimati Alfred Borg u Gordon Borg dejjem sahqu mal-esponenti li l-art in kwistjoni kienet fabbrikabbli u li fi zmien qasir kienu ser jottjenu dak li kien maghruf bhala outline permit li kien jippermetti li jsiru applikazzjonijiet ghall-izvilupp fuq din l-art mal-MEPA.

Dan il-kliem inghad mill-intimati mhux biss lir-rikorrenti izda lis-sensara kollha nvoluti u anke terzi persuni u dan fid-dawl tal-fatt li s-socjetà rikorrenti kienet ghamlitha cara li minghajr permessi tal-izvilupp din l-art ma kienitx tinteressaha.

Fid-dawl tal-wieghdi u ta' dak li inghad u accertat mill-intimati kollha, l-partijiet waslu fi ftehim ghal bejgh u xiri tal-art in kwistjoni bi prezz ta' €2,329,373) liema prezz jirrifletti l-fatt li din l-art suppost li kienet fabbrikabbli u setghet tigi zviluppata.

Is-socjetà rikorrenti u s-socjetà intimata iffirmaw konvenju bejniethom nhar il-31 ta' Lulju 2013 in atti Nutar Dr. Ann Fenech Adami (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. DP1) fejn is-socjetà intimata obbligat ruhha li tbiegh u s-socjetà rikorrenti obbligat ruhha li tixtri porzjon diviza ta' art formanti parti mill-klawsura maghrufa bhala "Ta' Baidun", b'faccata fuq triq pubblika li ggib l-isem Triq tat-Torba, kuntrada tal-Mirakli, limiti ta' Hal Lija u l-Mosta, bil-pussess battal tal-kejl ta' circa 4930m^2.

Il-ftehim kien suggett kif spjegat hawn qabel li fuq l-art in kwistjoni jista' jsir zvilupp ta' natura kummercjali.

Mal-konvenju s-socjetà rikorrenti hallset somma totali ta' €256,230.00 - €232,937.00 bhala depozitu akkont tal-prezz u €23,293.00 bhala hlas sabiex il-konvenju jigi registrat mad-Direttur Generali (Taxxi Interni).

Wara li sar dan il-konvenju, irrizulta li mhux talli l-art ma kienitx fabbrikabbli, izda li lanqas biss kienet f'zona ta' zvilupp u ghalhekk wiehed lanqas biss jdahhal applikazzjoni tal-izvilupp mal-MEPA ma jista'.

Irrizulta li lanqas applikazzjoni jew rapprezentazzjonijiet mal-MEPA ma saru mill-intimati.

Meta rinfaccati b'dan il-fatt, l-intimati baqghu jassiguraw li l-art kienet fabbrikabbli u li outline permit kien imminenti.

Is-socjetà rikorrenti meta dahhlet ghal dan il-progett kienet ghamlet dan ghaliex digà kellha interess minn akkwirenti prospettivi kif ukoll investituri prospettivi.

Irrizulta li dak tal-intimati kien kollu kliem fieragh u messa in scena sabiex jiddefrodaw lis-socjetà rikorrenti minn somma ta' aktar minn zewg miljun Ewro.

B'rizultat tal-fatt li issa n-negozju sfaxxa, dawn l-akkwirenti u investituri prospettivi intilfu b'dannu konsiderevoli ghas-socjetà rikorrenti.

Minn fuq is-socjetà intimata, bdiet proceduri sabiex iggieghel lis-socjetà rikorrenti takkwista l-proprjetà in kwistjoni u thallasha l-prezz ta' €2,329,373 u ghamlet mandat ta' sekwestru kontra s,-socjetà rikorrenti ghal valur ta' €3,074,772.36.

Il-konvenju ffirmat bejn is-socjetà rikorrenti u s-socjetà intimata ma kien xejn ghajr il-frott tal-frodi u mir-rapprezentazzjonijiet imwettqa dolozament mill-intimati.

Ghalhekk l-istess konvenju tal-31 ta' Lulju 2013 ma jiswiex fil-ligi kif lanqas jiswew l-obbligi allegatament naxxenti mill-istess skrittura.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom wettqu frodi a detriment tas-socjetà rikorrenti.

2. Tiddikjara li l-konvenju tal-31 ta' Lulju 2013 in atti Nutar Ann Fenech Adami iffirmat bejn is-socjetà rikorrenti u s-socjetà intimata ma jiswix fil-ligi.

3. Tiddikjara li s-socjetà rikorrenti sofriet danni kawza tal-agir tal-intimati.

4. Tillikwida okkorendo permezz ta' periti nominandi l-frodi u d-danni sofferti mis-socjetà rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-imghax dekoribbli skond il-ligi kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti Alfred Borg, Gordon Borg u A.C.B. International Company Limited, li permezz tagħha eċċepew illi:

Il-fatti kif dikjarati f'paragrafi 1, 5, 7 u 14 mhumiex kontestati.

Il-fatti dikjarati f'paragrafi 2, 3, 4, 6, 8, 9 u 10 tar-rikors promotur huma nfondati fil-fatt billi mhuwiex minnu li l-esponenti qatt irreklamaw l-art mertu tal-kawza maghrufa bhala "Ta' Baidun" bhala wahda fabbrikabbli u li per di più kienu ser jottjenu l-hrug ta' permess tal-izvilupp *outline*. Di fatti l-konvenju ma huwa soggett ghall-ebda kondizzjoni f'dan is-sens.

Il-premessi numri 11, 12, 13, 15 u 16, u li in sostenn trid se mai tingieb prova appozita, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi jekk kemm il-darba s-socjetà attrici dahlet f'negozjati waqt l-istadju tal-konvenju ma' akkwirenti prospettivi hija ghamlet hekk unikament minn jeddha u abbazi tal-konvenju mertu tal-kawza

odjerna. Jekk in-negozju ma' terzi sfaxxa dan sehh unikament b'tort tas-socjetà attrici u senjatament billi hija s-socjetà attrici stess li qeghda tirrifjuta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Fil-fatt dwar dan l-agir is-socjetà esponenti già hadet passi gudizzjarji in tutela tad-drittijiet taghha partikolarment billi ntavolat proceduri gudizzjarji fl-ismijiet *A.C.B. International Company Limited (C-2584) vs Denisons Properties Limited (C-32653)* quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, liema kawza ggib in-numru 729/14/AF.

Bhala fatt minn imkien fil-konvenju ma jirrizulta mnizzel dak allegat mis-socjetà attrici, u dan naturalment minghajr ebda htija tal-esponenti, u wisq anqas kagun ta' agir frawdolenti.

Dwar l-allegat agir u rapprezentazzjonijiet frawdolenti, l-esponenti teccepixi li ma huwa veritier assolutament xejn. Il-partijiet talbu l-assistenza tan-Nutar Dottor Anne Fenech Adami sabiex tissorvelja u tiddeduci l-weghda ta' bejgh in iskritt kwindi l-ebda element ta' frodi ma jista' jigi sostnut billi s-socjetà kumpratrici dehret ghall-ftehim fil-volontà unika taghha. Dak in-nhar tal-konvenju u anke qabel, id-diskussjonijiet li saru bejn il-partijiet kienu trankwilli u kulhadd kien jaf ghal xiex qieghed jiffirma. Kulhadd kien konxju ta' dak li qieghed isir, u certament ma gie adoperat l-ebda qerq mis-socjetà esponenti ghad-dannu tas-socjetà kumpratrici.

<u>Dwar l-Eccezzjonijiet fil-mertu</u>

Fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-konvenju tal-31 ta' Lulju tal-2013 in atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami huwa registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni f'isem is-socjetà A.C.B International Company Limited (C-2584) bhala l-venditrici u l-attrici bhala s-socjetà xerrejja u kwindi Alfred Borg u Gordon Borg personalment ma humiex il-legittimi kontraditturi ghat-talbiet attrici.

Ukoll in linea preliminari, u bla pregudizzju ghas-suespost is-socjetà esponenti teccepixxi l-*lis alibi pendens* billi hemm kawza pendenti fl-ismijiet *A.C.B. International Company Limited (C-2584) vs Denisons Properties Limited (C-32653)* quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili li ggib in-numru 729/14/AF.

Sussidjarjament u fi kwalsiasi kaz hemm lok ghall-konnessjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi ma' dik surriferita.

Fir-raba' lok bla pregudizzju ghas-suespost u ghal kull buon fini l-esponenti teccepixxi li l-ammont li l-atturi jghidu li thallas lill-intimata fil-fatt thalla man-Nutar Dottor Ann Fenech Adami li kitbet il-konvenju mertu ta' din il-kawza. Il-hlas qatt ma ghadda ghand l-intimata.

Fil-hames lok u bla ebda pregudizzju ghal fuq eccepit, l-esponenti teccepixxi l-principju generali fil-ligi civili li kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghal hsara li tigri b'dan l-uzu u ghalhekk isegwi li ma hemm l-ebda lok ghad-danni reklamati mis-socjetà attrici.

Fi kwalsiasi kaz u bla ebda pregudizzju ghas-suespost, sta ghas-socjetà attrici li ggib prova fil-grad rikjest mil-ligi ta' dak premess fir-rikors promotur taghha, u kif ukoll sta ghas-socjetà attrici li tipprova d-danni reklamati.

Salv u impregudikata kwalsiasi eccezzjoni ulterjuri ghat-talbiet attrici li tista' tkun permessa mil-ligi.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu micuda bl-ispejjez u bl-ingunzjoni in subizzjoni tas-socjetà attrici.

Rat illi din il-kawża kienet miexja flimkien ma' dik fl-ismijiet **A.C.B. International Company Limited vs Denisons Properties Limited**, bin-numru 729/2014.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, s-soċjetà attriċi qed titlob lill-Qorti ssib illi l-kunsens tagħha fuq il-konvenju tal-31 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami huwa

vvizjat in kwantu li miksub b'għemil doluż da parti tal-konvenuti. Konsegwentement, qed titlob lill-Qorti tiddikjara li dan il-konvenju ma jiswiex fil-liġi u tikkundanna lill-konvenuti għall-ħlas ta' danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li fl-2013 Louis Micallef għan-nom tas-soċjetà attriċi kien ġie avviċinat mis-sensar Joseph Rapinett sabiex jixtri porzjon diviża ta' art formanti parti mill-klawsura magħrufa bħala 'Ta Baidun' b'faċċata fuq Triq it-Torba, bejn Ħal-Lija u l-Mosta. Din l-art hija proprjetà tas-soċjetà konvenuta.

Micallef kien mar jiltaqa' diversi drabi mar-rappreżentanti tal-konvenuta u ċioè mal-konvenuti Alfred Borg u ibnu Gordon Borg fil-presenza tas-sensar. Għal mill-anqas laqgħa minnhom kien hemm preżenti wkoll l-iżviluppatur Charles Polidano li kien interessat li jiżviluppa l-art in kwistjoni flimkien mas-soċjetà attriċi.

Għaldaqstant, nhar il-31 ta' Lulju 2013 is-soċjetà attriċi daħlet f'konvenju mas-soċjetà konvenuta għall-akkwist ta' din l-art b'kejl ta' 4,930 metru kwadru għall-prezz ta' €2,329,373, minn liema prezz s-somma ta' €232,937 tħallset bħala depożitu akkont. Dan id-depożitu għadu sal-lum miżmum min-Nutar Fenech Adami.

Fil-konvenju ma ġiex stipulat jekk l-art *de quo* kellhiex permessi ta' zvilupp maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Lanqas ma saret xi kundizzjoni fis-sens illi l-att finali kien soġġett għall-ħruġ ta' xi permessi. Madanakollu, l-attriċi tikkontendi li l-ftehim kien illi l-art ser tinbiegħ bil-permessi għall-iżvilupp li kienu applikaw għalihom il-konvenuti. Jidher illi wara li l-partijiet iffirmaw il-konvenju, Micallef sar jaf illi mhux talli ma kienx ser joħroġ permess għall-iżvilupp tal-art, iżda talli din l-art tinsab barra ż-żona ta' żvilupp. Għaldaqstant, is-soċjetà attriċi rrifjutat illi tersaq għall-att finali ta' bejgħ. Is-soċjetà konvenuta pproċediet b'kawża kontra s-soċjetà attriċi sabiex tenforza l-bejgħ. Dik il-kawża, fl-ismijiet **A.C.B. International Company Limited vs Denisons Properties Limited** (729/2014), qiegħda tiġi deċiża wkoll illum minn din il-Qorti kif presjeduta.

In linea preliminari, l-konvenuti jeċċepixxu li Alfred Borg u Gordon Borg personalment mhumiex leġittimi kontradditturi għat-talbiet attriċi.

Fil-kawza fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deciza fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

> *"Min jeccepixxi li hu mhux il-legittimu kontradittur jeħtieg illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."*

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Antoine Naudi noe vs John Abela Limited, tat-2 ta' Ottubru 2009, qalet ukoll illi:

> *"Jibda biex jigi kkummentat in linea preliminari illi biex soggett imharrek jew imsejjah fil-gudizzju jitqies li hu legittimu kontradittur, l-ezercizzju fuq daqshekk jinnecessita accertament fuq il-bazi tal-petitum, ossija rrizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur. In partikulari, il-principju jinvolvi l-ezami tar-rapport guridiku dedott f'dan il-gudizzju."*

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et, deċiża fit-28 ta' Frar 2007 spjegat illi:

> "*b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw ghall-produzzjoni t'effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar*."

Il-Qorti kompliet hekk:

> "*Huwa ferm evidenti minn natura u l-kontenut ta' dawn l-aggravji illi dak li jitqies primarju li jigi investigat hi x-xorta ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet in kwantu minnha jrid imbaghad jirrizulta jekk l-appellanti kellux jitqies bhala l-legittimu kontradittur di fronte ghas-socjetà attrici*."

Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa in kwantu li l-konvenuti ma ġabu l-ebda prova dwar min minnhom għandu r-rappreżentanza legali tas-soċjetà konvenuta. Iżda fl-istess waqt kienu huma li daħlu f'negozjati mas-soċjetà attriċi, liema negozjati waslu għall-iffirmar tal-konvenju. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi Alfred Borg u Gordon personalment ghandhom lok f'din il-kawza.

It-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti ġew sorvolati bid-digriet tal-25 ta' Frar 2015 f'din il-kawża u tas-26 ta' Frar fil-kawża 729/14. L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ.

Dwar il-kunsens, l-artikolu 974 tal-Kap. 16 jiddisponi li:

> *"Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa."*

Dwar l-għemil doluż bħala vizzju tal-kunsens, l-artikolu 981 jiddisponi hekk:

> *"(1) L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*
>
> *(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."*

In linea ta' prinċipju ta' dritt dwar il-mertu, dwar il-qerq bħala vizzju tal-kunsens, fil-każ ta' George Portelli et vs Ivan John Felice, tat-28 ta' Lulju 2004, din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet:

> *"Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta'*

dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għamil li jmur lil hinn minn ftaħir eżaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni. Fil-kaz tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jiġri fil-vjolenza (bħala kawza ta' nullità tal-kunsens), is-sehem ta' terza persuna ma jkunx bizzejjed biex ixejjen is-siwi ta' kuntratt fejn il-kunsens ta' persuna jkun ġie meħud b'qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-liġi;

Illi peress li l-għamil doluz ma jistax ikun prezunt, fejn jiġi allegat li l-kunsens ta' xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta' fatt bħal dan jaqa' fuq min iqanqal allegazzjoni bħal din. Fil-kaz prezenti, dan il-piz jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent;

Illi l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel jew diffikultà zejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'każ bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuza faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-izball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-għamil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tan-negozju li jkun."

Dwar dak li jammonta għal dolo u mala fede bħala vizzju tal-kunsens, ingħad hekk fis-sentenza ta' Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Marzu 1967:

"...id-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq (raġġiri) biex tiddevija r-rieda tal-ieħor billi tipprovoka żball ('errore'), Infatti, ikkunsidrat min-naħa tad-deceptor, id-dolo hu raġġir waqt li, kunsidrat min-naħa tad-deceptus, hu żball. Il-liġi, li diġà tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal-kunsens għar-rasu, tħares f'dan il-każ aktar il-bogħod lejn il-kawża tiegħu u twassal għall-annullament tal-kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament suffiċjenti biex waħdu iġib għan-nullità."

Finalment, ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Anthony Piscopo vs Charles Filletti, tas-16 ta' Ġunju 2003:

> *"A propositu, l-Artikolu 981 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi illi "l-eghmil doluz huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta";*
>
> *Dan il-qerq ma hu qatt prezunt, imma ghandu jigi ppruvat minn min jallegah, kif hekk irid is-subinciz (2) ghall-imsemmi artikolu precitat;*
>
> *Issa biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat scienter raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi – "Josephine Galea et –vs- AIC Walter Caruana Montaldo", Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta' Dicembru 1970. Fiha ntqal illi "d-dolo jirnexxi meta ma jhallix lill-vittma zmien u hsieb biex jirresisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' resistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-iehor u tal-fiducja riposta fih."*

Applikati dawn il-prinċipji għal din il-kawża, din il-Qorti m'għandhiex dubju li Micallef kien ġie aċċertat mill-konvenuti li sal-att finali ta' bejgħ din l-art kienet ser tkun tista' tiġi żviluppata u li saħansitra diġà kienu akkwistaw *outline development permit*.

Il-verżjoni tas-soċjetà attriċi hija korroborata min-Nutar li rrediġiet il-konvenju u mis-sensar li wassal il-partijiet għan-negozju li kellu jseħħ.

In-Nutar Fenech Adami fil-fatt xehdet illi tiftakar li dakinhar tal-konvenju kien maqbul fil-presenza tagħha li l-konvenuti kellhom jieħdu ħsieb il-permessi biex Micallef ma jkollux x'jaqsam. Xehdet ukoll illi dakinhar ħadet l-impressjoni li l-permessi kienu waslu biex joħorġu.

L-istess verżjoni jagħti s-sensar Joseph Rapinett li ressaq il-partijiet flimkien. Huwa xehed illi kien minghalih illi l-permessi

kienu waslu biex joħorġu u dan kif kienu jgħidulu l-konvenuti. Spjega wkoll illi meta l-partijiet iltaqgħu biex jiffirmaw il-konvenju, id-diskors ukoll kien fis-sens illi l-permessi waslu biex joħorġu u li Micallef l-art riedha bil-permessi. Ikompli billi jgħid li s-soċjetà attriċi ma kellha l-ebda intenzjoni li tixtri l-art ħlief bil-permessi. Ix-xhud jikkonferma wkoll illi huwa ovvju li b'dak il-prezz is-soċjetà attriċi kienet qed tippretendi li tixtri art li setgħet tiżviluppa għaliex art agrikola ma ġġibx dak il-prezz.

Il-Qorti ma tistax ħlief taċċetta din l-asserzjoni li s-soċjetà attriċi ma kienitx ser taċċetta li tħallas il fuq minn żewġ miljun Ewro kieku kienet taf li ma setgħetx tiżviluppa l-art. Lanqas ma kien ser jigi introdott fin-negozjati żviluppatur magħruf.

Għalkemm il-konvenuti jeċċepixxu li mhuwiex minnu li kienu huma li rreklamaw l-art bħala fabbrikabbli jew li ser jottjenu xi permessi għall-iżvilupp tagħha, kif diġà ntqal, il-provi juru mod ieħor u huma inekwivoċi. Il-fatt illi fil-konvenju ma tniżżilx li l-bejgħ kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi ma jfissirx illi l-partijiet ma kienux ftehmu mod ieħor verbalment, kif ħareġ ċar li ġara f'dan il-każ.

Huwa minnu li Micallef ma kkonsultax perit qabel iffirma l-konvenju u lanqas ħass il-bżonn li titniżżel kundizzjoni dwar il-permess fil-konvenju imma xejn ma jibdel il-fatt illi l-konvenuti ingannawh meta aċċertawh illi l-ħruġ tal-permessi kien imminenti.

Il-konvenut Gordon Borg stess xehed li l-art kienet ġiet maqsuma f'24 plot fuq pjanta u li l-prezz tal-art huwa għall-art b'permessi għall-bini. Iżda ħadd mill-konvenuti ma seta' jispjega meta u minn min saret dik il-pjanta. Il-Qorti ssibha difficli tifhem għalfejn saret pjanta li taqsam l-art f'24 plot jekk il-konvenuti ma kienux qed jirriklamaw li tista' tiġi żviluppata.

Mill-atti jirriżulta wkoll li kienet saret applikazzjoni għall-*outline development permission* f'isem ċertu Bobby Cali li ġiet irrifjutata fl-4 ta' Lulju 2005. Fl-2006 il-konvenut Gordon Borg għan-nom tas-soċjetà konvenuta applika għal tqegħid ta' *billboard* imma din l-applikazzjoni ġiet irrifjutata wkoll.

Imbagħad, permezz ta' ittra tad-29 ta' Lulju 2013, jiġifieri tlett ijiem biss qabel il-konvenju, il-Perit Daniel Grima għan-nom tal-konvenut Alfred Borg talab lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex l-art tidħol fiż-żona ta' żvilupp. Għal din it-talba ma kienx hemm tweġiba. Il-konvenut lanqas ma seta' jispjega għalfejn saret din it-talba tlett ijiem biss qabel il-konvenju.

Finalment, il-Qorti tqis ukoll kif mill-provi jirriżulta li s-soċjetà konvenuta dak iż-żmien kellha problemi finanzjari u kellha bżonn tbiegħ xi proprjetà. Dan jimmitiga favur it-teżi tas-soċjetà attriċi li s-soċjetà konvenuta ingannat lil Micallef biex tipprova teħles mill-art bi prezz li mingħajr permessi ma kienitx tiswihom.

Isegwi għalhekk li mhuwiex minnu li hija s-soċjetà attriċi li qiegħda tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt finali mingħajr l-ebda raġuni valida fil-liġi imma huma l-konvenuti li qarrqu b'Micallef billi aċċertawh illi l-permessi għall-iżvilupp kienu waslu biex joħorġu. Għalhekk, l-ewwel talba attriċi timmerita li tiġi akkolta.

Stabbilit dan kollu, isegwi li ladarba l-kunsens ta' Micallef għan-nom tas-soċjetà attriċi fuq il-konvenju tal-31 ta' Lulju 2013 ġie ottjenut b'għemil doluż da parti tal-konvenuti, skont l-artikolu 974 tal-Kap. 16 dan ma jiswiex. Mingħajr il-kunsens, a tenur tal-artikolu 966 lanqas il-konvenju ma jiswa għaliex huwa nieqes minn wieħed mir-rekwiżiti essenzjali tiegħu. Għaldaqstant, it-tieni talba attriċi ser tintlaqa' wkoll.

L-attriċi qiegħda tippretendi wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni konsegwenza tal-għemil doluż ipprattikat mill-konvenuti. Madanakollu, fil-fehma tal-Qorti l-attriċi ma rnexxiliex turi x'danni sofriet konsegwenza tal-wegħdiet foloz illi għamlu l-konvenuti. L-art in kwistjoni ma tistax tiġi żviluppata u l-wegħdi tal-konvenuti ma biddlu xejn minn dan. L-attriċi ma tistax tippretendi danni konsistenti fit-telf ta' qligħ li tgħid illi kienet ser tagħmel kieku żviluppat l-art meta l-art qatt ma setgħet tiġi żviluppata.

Fis-sottomissjonijiet tagħha l-attriċi bħal donnha qed tippretendi wkoll illi l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li sofriet minħabba l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ottjeniet kontriha l-konvenuta. Madanakollu, din hija kwistjoni li teżorbita

l-mertu tal-kawża tal-lum in kwantu li d-danni li qed titlob l-attriċi huma bbażati fuq l-ingann ipprattikat fuqha mill-konvenuti fir-rigward tal-kwistjoni tal-permessi għall-iżvilupp tal-art u mhux dak illi ġara wara.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sa fejn huma kompatibbli ma dak deċiż, tilqa' l-ewwel u t-tieni talba u tiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG