QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 3 ta' Marzu, 2016

Numru 10

Rikors Guramentat Nru. 429/2011

Kenneth Mifsud u martu Jane Mifsud

vs

Joseph Mifsud u Rosalina Mifsud;
James Mifsud u Sabrina Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-29 ta' April 2011 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' Settembru 2004 (anness Dok. 'KM1') l-atturi u l-konvenuti kienu ftehmu li jixtru u jizviluppaw flimkien il-fond numru 96, Triq Burmarrad, Burmarrad u li jaqsmu l-ispejjez relattivi ghall-imsemmi zvilupp fi tliet ishma ugwali ossia terz l-atturi, terz il-konvenuti Joseph u Rosalina Mifsud u terz il-konvenuti l-ohra, James u Sabrina Mifsud, u dana kollu a bazi ta' pjanta rnaqbula bejn il-kontendenti;

2. Illi b'differenza ta' dak originarjament minnhom miftiehem il-kontendenti minflok ma akkwistaw l-imsemmi fond f'ishma indivizi bejniethom ipprocedew sabiex xtraw individwalment tliet porzjonijiet divizi tal-imsemmi fond, li flimkien jikkostitwixxu t-totalita, u senjatament l-atturi akkwistaw il-porzjoni diviza li kellha tmiss lilhom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maronia Fenech datat 12 ta' Lulju 2005 (anness Dok. 'KM2') mil-liema kuntratt tirrizulta deskrizzjoni dettaljata tal-istess porzoni diviza akkwistata mill-atturi;

3. Illi mill-bqija l-kontendenti zammew mat-termini u kondizzjonijiet tal-imsemmija skrittura privata datata 13 ta' Settembru 2004 (anness Dok. 'KM1') u ipprocedew sabiex qabbdu lill-Perit Edwin Mintoff bhala l-Perit tal-progett, ottjenew permess ghall-izvilupp ta' blokk konsistenti f'zewg livelli ta' garages, livell kummercjali fuq l-ewwel sular, u zewg livelli ta' appartamenti sovrastanti, liema permess igib in-numru PA146/05 (ara annessi Dokument 'KM3' u 'KM4') u sussegwentement ipprocedew bl-izvilupp tal-istess blokk;

4. Illi l-ispejjez sabiex sar l-izvilupp fuq ii-fond 96, Triq Burmarrad, Burmarrad inqasmu bejn il-kontendenti fil-kwoti miftehma permezz tal-precitata skrittura privata datata 13 ta' Settembru 2004 (anness Dok. 'KM1');

5. Illi sabiex ikun jista' jigi kompletat l-izvilupp tal-porzjoni diviza mixtrija mill-atturi skond il-pjanti maqbula bejn il-partijiet, senjatament sabiex tinbena l-istore room internament numerat 2 fil-livell -1 u sabiex tinbena l-istore room internament markata bl-ittra "A" fil-livell -2 tal-imsemmi zvilupp, hija mehtiega spiza ulterjuri minn dik s'issa erogata mill-kontendenti, liema spiza il-konvenuti huma tenuti li jikkontribwixxu sehem pro rata minnha, ossia terz il-konvenuti Joseph u Rosalina Mifsud u terz il-konvenuti l-ohra, James u Sabrina Mifsud;

6. Illi l-konvenuti naqsu milli jikkontribwixxu s-sehem pro rata taghhom mill-imsemmija spiza ulterjuri;

7. Illi minkejja li l-konvenuti gew ripetutament interpellati sabiex jikkontribwixxu tali sehem pro rata mill-imsemmija spiza ulterjuri, anki permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Marzu 2011, huma baqghu inadempjenti u ma hallsux;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi ma ghandiex din il-Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati li jikkontribwixxu sehem pro rata mill-ispiza mehtiega sabiex tinbena l-istore room internament numerat 2 fil-livell -1 u sabiex tinbena l-istore room internament markata bl-ittra "A" fil-livell -2 tal-fond numru 96, Triq Burmarrad, Burmarrad senjatament terz il-konvenuti Joseph u Rosalina Mifsud u terz il-konvenuti l-ohra, James u Sabrina Mifsud;

2. Tillikwida, okkorrendo bl-assistenza ta' periti nominanti, l-ispiza mehtiega sabiex tinbena l-istore room internament numerat 2 fil-livell -1 u sabiex tinbena l-istore room internament markata bl-ittra "A" fil-livell -2 tal-fond numru 96, Triq Burmarrad, Burmarrad u konsegwentement tillikwida s-sehem pro rata minn tali spiza dovut mill-konvenuti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-sehem pro rata minnhom rispettivament dovut hekk kif likwidat ai termini tat-talba precedenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk relattivi ghall-ittra ufficjali datata 21 ta' Marzu 2011, u bl-imghax legali fil-konfront tal-konvenuti li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari t-talba tar-rikorrenti hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi l-atturi ma ghandhomx l-interess guridiku mehtieg sabiex jippromwovu dina l-azzjoni stante li kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist pubblikat min-Nutar Mariona Fenech fit-12 ta' Lulju 2005 (ezebit mar-rikors promotur bhala Dok. KM2) l-atturi xtraw u akkwistaw l-arja mill-livell tat-triq sal-gholi ta' erbatax-il filata mill-istess livell tal-fond 96, Triq Burmarrad, San Pawl il-Bahar, u ma akkwistaw l-ebda titolu ta' proprjeta taht l-istess livell.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-izvilupp tal-basement level tal-blokk sar taht is-supervizjoni u d-direzzjoni tal-attur Kenneth Mifsud innifsu, u ghaldaqstant ix-xogholijiet relattivi saru kollha bil-konsapevolezza u l-approvazzjoni tieghu. Konsegwentement l-atturi illum ma jistghux jitolbu lii dina l-Qorti tikkundanna lill-esponenti jwettqu xogholijiet ulterjuri fil-basement level.

4. Illi l-kontendenti ilhom zmien li ssaldaw bejnietom l-ispejjez kollha mehtiega ghall-kostruzzjoni tal-binja mertu ta' dawna l-proceduri, hekk kif rikonoxxut mill-istess atturi fir-raba' paragrafu tar-rikors taghhom, u ghalhekk l-esponenti ma huma obbligati jikkontribwixxu l-ebda spiza ohra.

5. Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda wkoll a bazi ta' dak li hemm stipulat fl-artikolu 21 tal-iskrittura datata 13 ta' Settembru 2004.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-izvilupp propost mill-atturi ma jistax jigi imwettaq stante ma jezisti l-ebda permess validu ghall-izvilupp ta' store rooms kif imfisser fl-azzjoni attrici, bil-konsgwenza li t-talbiet ghandhom jigu necessarjament michuda.

8. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu wkoll michuda stante li l-artikolu 6 tal-ftehim iffirmat bejn il-kontendenti fit-13 ta' Settembru 2004 (Dok. KM1) jipprovdi espressament illi "Rigward l-uzu tal-proprjeta hekk kif ser tigi zviluppata, il-partijiet jifthemu illi l-basement level ser jintuza bhala parking", tant li tali uzu huwa rifless fil-permess tal-izvilupp relattiv.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi approprjaw arja ferm akbar minn dak originarjament mifthiem f'basement level, u ghalhekk zgur li ma jistghux jilmentaw li gew b'xi mod zvantaggjati bil-mod kif gie kompletat l-izvilupp. Fil-fatt illum l-atturi qeghdin fattwalment jokkupaw porzjonijiet tal-binja li kienu destinati ghall-uzu komuni, u l-esponenti jirrizervaw id-dritt li jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom f'dak ir-rigward.

Rat l-atti, ir-relazzjoni tal-periti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi f'dina l-kawza l-atturi qeghdin jippretendu li l-konvenuti huma obbligati, in forza ta' kuntratt veljanti bejniethom, li jikkontribwixxu ghall-ispiza mehtiega sabiex jigu kostruwiti zewg store rooms f'livelli sotterrani differenti f'sit f'Burmarrad.

Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet preliminari u fil-mertu fejn ikkontestaw it-talba tal-atturi.

Il-Qorti kienet nominat perit legali u perit tekniku biex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Relazzjoni periti nominati

Kwantu ghal fatti relatati mal-kaz in dezamina u li wasslu ghal dina l-vertenza, a skans ta' repetitzzjoni inutili, il-Qorti qed taghmel referenza ghal dik il-parti tar-relazzjoni fejn dawn il-fatti gew rikapitolati fid-dettal u li ghandhom jifformaw parti minn dina s-sentenza (ara para. 3:1 sa 3:22 tar-relazzjoni).

Illi l-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti stabilixxa li:
i. Jirrizulta bhala fatt stabbilit mill-provi li t-thaffir tal-ispazju li l-atturi jippretendu li kien assenjat lilhom bhala store rooms ma setghax isir minhabba bini ta' terzi adjacenti mas-sit in kwistjoni. Dan il-fatt kien jezisti mill-bidu nett b'mod li l-periti nkarigati mill-kontendenti kienu jafu jew kellhom ikunu jafu sew fejn jista' jsir jew ma jsirx it-thaffir u mill-provi jirrizulta li fil-fatt il-periti nfurmaw lill-partijiet b'dan il-fatt;
ii. Teknikament illum dan it-thaffir jista' jsir pero b'aktar diffikulta u spejjez u dana ghar-ragunijiet identifikati mill-Perit George Farrugia;
iii. L-ispiza biex isir dan ix-xoghol illum tkun ekwivalenti ghall-ammont imsemmi fl-istima ezebita mill-Perit George Farrugia (Dok. GF1 a fol. 298] u cioe €12,800 minghajr it-taxxa fuq il-valur mizjud.

Relazzjoni perit legali

Illi l-perit legali ttratta l-ewwell eccezzjonjiet preliminari kif gej:
Dwar l-ewwel eccezzjoni fuq il-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu 2156(f) il-perit stabilixxa li l-azzjoni twieldet meta l-ftehim, skont l-atturi, ma giex esegwit u cioe meta ma sarx l-iskavar. Stabilixxa wkoll li l-progett beda fis-sajf tas-sena 2006 li jfisser li t-terminu preskrittiv kellu jaghlaq fis-sajf tas-sena 2011 mentri l-kawza odjerna nfethet qabel, cioe f'April 2011. Ghalhekk it-terminu kwinkwennali ma lahaqx iddekorra u l-eccezzjoni ghalhekk ghandha tigi michuda.

It-tieni eccezzjoni tirrigwarda l-allegat nuqqas ta' interess guridiku mehtieg biex l-atturi jipproponu dina l-azzjoni stante li, skont il-konvenuti, l-atturi ma ghandhomx il-jedd li jvantaw pretensjonijiet li jirrigwardaw il-proprjeta taht il-livell tat-triq. Il-perit legali kkonkluda li dina l-eccezzjoni hija bazata fuq premessa fattwalment hazina stante li skont l-kuntratt emendat tat-12 ta' Lulju 2005 l-atturi akkwistaw drittijiet ta' proprjeta fuq il-parti sotterrana tal-fond in kwistjoni. Inoltre l-perit irrileva li t-titolu tal-proprjeta da parti tal-atturi ghal dina l-parti hija rrilevanti, billi l-atturi fdina l-kawza ma ghandhomx bzonn juru dritt reali fuq il-haga li qed jitolbu biex ikollhom interess, imma hu bizzejjed li jkun hemm rabta legali li jaghti lilhom il-jedd li jippretendu t-twettiq ta' dik il-haga. Dina l-eccezzjoni ghandha tigi michuda wkoll.

Fil-hames eccezzjoni l-konvenuti jghidu li ghandu japplika l-artikolu 21 tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 konsegwentement l-ispiza ghat-tibdil trid tkun a karigu tal-atturi. Il-perit legali pero esprima l-fehma li l-ftehim kien li l-kmamar jinbnew u li dawn ma setghux jinbnew waqt li kien ghaddej it-thaffir tas-sit, ghalhekk it-thaffir u l-bini tal-kmamar ma kienx tibdil minn dak miftiehem imma twettiq tal-ftehim. Dina l-eccezzjoni giet michuda wkoll.

Fit-tmien eccezzjoni l-konvenuti sostnew li l-ftehim dwar il-livell sotteran kien li dan se jintuza bhala parkegg u fil-fatt l-izvilupp hekk sar. Il-perit legali pero ma qabilx u qal li l-ilment tal-atturi ma hux dwar l-uzu tal-livell sotterran imma dwar il-fatt li l-parti allokata lilhom ma gietx zviluppata kif miftiehem. Barra minn hekk il-ftehim kien gie

modifikat b'mod li gie jinkludi l-kmamar mertu tal-kawza u ghalhekk anke l-uzu originarjament miftiehem gie modifikat ukoll. L-eccezzjoni giet michuda.

Fil-mertu l-perit legali rrelata li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li l-attur kien jaf li l-kmamar ma kienux se jsiru u dana fuq parir tal-periti u dak iz-zmien l-attur accetta dana l-fatt ghax ma setghax jaghmel mod iehor (ara para. 5:27-5:29 tar-relazzjoni fejn il-perit jaghti r-ragunijiet ghaliex). Kien meta l-attur sar jaf li t-thaffir seta jsir wara li tlestiet l-kostruzzjoni li huwa beda jippretendi li l-konvenuti jikkontribuwixxi sehemhom. Il-perit legali jsostni li meta kien qed isir l-iskavar kien hemm impossibilita assoluta li jsir it-thaffir vicin il-binja ta' terzi, u dina l-impossibilita kienet tezisti a priori u ma setghetx tigi evitata irrispettivament mill-kondizzjoni partikolari tal-kontendenti. Ghalhekk meta l-kontendenti ftehmu li f'dak l-ispazju kellu jsir it-thaffir din kienet tikkostitwixxi prestazzjoni impossibili u dina ma kinitx torbot lill-konvenuti. L-impossibilita kienet assoluta fil-hin meta kellha tigi mwettqa l-obbligazzjoni.

In eskussjoni, fuq domandi tal-attur, l-periti wiegbu li:

1. Il-qisien specifici tal-parking spaces, ghalkemm mhux indikati fuq il-pjanti sottomessi, huma adegwati bhala parking spaces u nhareg permess ghalihom;
2. Jaqblu li fuq l-att korrettorju tal-konvenuti kien hemm inqas firem milli kien hemm fuq il-pjanti mal-att korrettorju tal-attur, izda saret dejjem referenza ghall-istess set ta' pjanti li gew annessi mal-kuntratt korrettorju bejn il-konjugi Demanuele u l-ahwa Mifsud u n-nisa taghhom;
3. Jaqblu li lill-attur tnaqqsitu porzjon mis-sit skavat ghar-ragunijiet esposti fir-relazzjoni taghhom. Qablu li hu kien oggezzjona u li l-permess hareg 'saving third party rights';
4. Skond kif xehed l-attur, hu sar jaf li l-ispazju dizinjat ghall-istore rooms ma kienx se jigi kostruwit, meta saru l-pedamenti, il-kolonni u kienu nbnew xi hames filati;
5. Jaqblu li fil-pjanti approvati mill-MEPA fil-2006 ma hemmx il-kliem 'store room' imma fil-pjanti dak l-ispazju hemm qieghed;
6. Il-binja li saret fil-basement tirrifletti l-pjanta approvata mill-MEPA fil-2006, hlief ghal parti mertu tal-kawza.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Fil-qosor li gara f'dan il-kaz kien illi l-kontendenti, li huma ahwa, fis-sena 2004 kienu akkwistaw proprjeta flimkien biex jizvilluppawha. Kienet saret skrittura fit-13 ta' Settembru 2004 fejn kull wiehed kien se jkollu l-parti partikolari tieghu mill-kostruzzjoni mfassla. Fit-12 ta' Lulju 2005 il-ftehim inbidel u l-akkwist tal-proprjeta ma baqghetx in komun u minflok l-kontendenti xtraw individwalment tliet porzjonijiet divizi tal-imsemmi fond. Il-pjan ta' zvilupp inbidel ukoll. Mill-izvilup originali, fost affarijiet ohra, kien zdied livell sotteran iehor u fiz-zewg livelli sotterani kienu gew kontemplati iz-zewg storerooms mertu tal-kawza. Il-permezz tal-izvilupp hareg fil-2006 u fil-pjanti dawn il-kmamar ma humiex inkluzi. Gara li waqt it-thaffir, il-post fejn kellhom jigu dawn iz-zewg kmamar ma setghax jithaffer minhabba proprjeta adjacenti ta' terzi u ghalhekk it-thaffir sar minghajr dawn il-kmarnar. Meta imbaghad tlestiet il-kostruzzjoni, l-attur gie infurmat mill-Perit George Farrugia li t-thaffir tal-kmamar seta' jsir ghaliex il-bini tat-terzi, li qabel setgha jigi perikolat, issa kien intrifed mill-kostruzzjoni l-gdida maghmula mill-kontendenti. Ghalhekk l-attur issa qed jippretendi li l-konvenuti jonoraw dak li kienu ftiehmu qabel u jikkontribwixxu kif mitluba f'dawn il-proceduri.

Kwantu ghal eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti, dina l-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzzjonijiet raggunti mill-perit legali u taghmilhom taghha.

Fil-mertu u in kwantu ghal kontestazzjoni tal-attur li saru xi affarijiet ad insaputa tieghu u li ntuzaw mill-konvenuti pjanti mhux veritieri, il-Qorti tghid li l-pjanti mahrugin mal-permess tal-MEPA kienu jinkorporaw it-tibdiliet li kien necessarji u li fuqhom kien hemm qbil bejn il-partijiet. Dawn il-pjanti ma kienux jeskludu l-ispazju assenjat lill-attur intizi biex jintuzaw bhala store rooms. Jigi rilevat illi fl-ebda pjanta ma gie ndikat li kien hemm store room iffurmata fiz-zewg livelli tal-basement hlief fil-pjanti emendati. Jirrizulta li l-attur fit-2008 kien jaf li l-ispazju dizinjat ghall-istore rooms ma kienx se jigi kostruwit, u kien ra li kienu diga saru l-pedamenti, il-kolonni u kienu nbnew xi hames filati. Dana kollu qabel ma sar l-issanzjonar tat-tibdil fl-istess basement. Jirrizulta mill-provi li sa Dicembru 2010 il-partijiet kienu jafu kif kien

inbena l-basement fuq iz-zewg livelli. Jirrizulta pero li fl-att korrettorju tal-attur, li sar f'Novembru 2011, gew annessi pjanti kif mahrugin mal-permess originali u mhux il-pjanti kif gew emendati biex jinkorporaw it-tibdiliet u dana avvolja dawna kienu diga gew approvati f'Settembru 2011.

Kwantu ghal kontribuzzjoni li qed jitlob l-attur, dana qed jitlob is-somma ta' €12,800 minghajr it-taxxa fuq il-valur mizjud bhala spiza ulterjuri mehtiega sabiex jinbnew dawn l-istore rooms (ara ittra ufficjali a fol. 33 datata 21 ta' Marzu 2011). Illi skond il-kuntratt l-attur kien lest li jhallas biex isir l-iskavar ta' dawn l-istorerooms kieku saru meta kienet qed isir fl-iskavar fil-bidu tal-progett, izda issa qed jippretendi li l-konvenuti jikkontribwixxu billi l-iskavar ma sarx f'dak l-istadju imma jista jsir issa li spicca l-progett u ser ikun hemm spiza ulterjuri.

Illi l-Qorti trid tara ghalhekk jekk dina l-ispiza ulterjuri kienitx dovuta skont il-kuntratti jew minhabba xi tort da parti tal-konvenuti.

Illi skont il-kuntratt KM1 a fol. 8 datat 13 ta' Settembru 2004 huma biss l-ispejjez ta' kull tip ta' xoghol li jrid isir fil-proprjeta li hu ta' uzu komuni jridu jinqasmu bejn it-tlett partijiet. Illi bil-kuntratt tal-12 ta' Lulju 2005 kull wiehed mill-kontendenti xtara l-parti diviza tieghu u ghalhekk kull wiehed kellu jhallas ghal parti tieghu. Imbaghad skont l-artikolu 21 tal-ftehim tat-13 ta' Settembru 2004 jekk wara li tinbena l-proprjeta u jkun irid isir xi tibdil fl-istess proprjeta mhux skond il-pjanti minn wahda mill-partijiet dan ghandu jsir bi spejjez tal-individwu li jaghmel it-tibdil. Illi gja gie deciz fl-eccezzjoni hamsa li t-thaffir u l-bini tas-store rooms ma hux tibdil minn dak miftiehem imma twettiq tal-ftehim. Il-Qorti trid tiddeciedi minn min kellu jitwettaq.

Illi jirrizulta bhala fatt li t-thaffir tal-ispazju li l-attur kellhu assenjat ghalih bhala store rooms ma setghax isir meta kien qed isir ix-xoghol ta' thaffir u kostruzzjoni minhabba bini ta' terzi adjacenti mas-sit in kwistjoni. Illi l-attur kien tkellem mal-periti u dawn kienu spjegawlu ghaliex dik il-parti ma setghetx tigi skavata. F'dak l-istadju l-attur ma hax passi biex iwaqqaf ix-xoghlijiet u accetta l-fatt li l-kmamar ma kienux se jsiru ghaliex ma setghax jaghmel mod iehor. L-artikolu 985 tal-Kap. 16 jghid illi l-hwejjeg impossibli ma jistghux ikunu oggett ta' kuntratt. Jirizulta li fil-mument tal-esekuzzjoni

ta-ftehim l-iskavar ghal bin ital-kmamar fis-sotterran kien impossibli. Dan jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku. Dan kien impediment mhux temporanju li kien jezisti a priori tal-esekuzzjoni u anki tal-ftehim innifsu. L-impossibilita kien inerenti ghall-oggett u mhux ghal persuna obbligata skond il-ftehim (ara Pothier Obbligazzjoni no. 136). Il-kundizzjoni fizika tas-sit ghalhekk kienet timpedixxi l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni fil-mument li kellha tigi ezegwita minghajr il-htija jew nuqqas ta’ xi parti. Ara wkoll **Feneco Limited vs Pronto Developers Limited** (App 30/11/2012). Il-Qorti tqis illi l-impossibilita assoluta kienet tezisti fil-mument tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Jekk, kif tifhimha l-Qorti, l-iskavar tal-ambjenti kollha kellu jsir kollu qabel ma jinbeda x-xoghol ta’ bini, il-possibilita li jsir l-iskavar tal-kmamar fis-sotterran kellu jkun kemm fil-hin tal-esekuzzjoni tal-iskavar u mhux wara. Dan ma kienx impediment temporanju izda wiehed fatali ghall-esekuzzjoni fi zmien aktar tard ghal skavar wara li tkun saret il-kostruzzjoni.

Fil-fatt ghalkemm l-kmamar ma thaffrux fil-2006 u ma nbnewx bejn il-2007 u l-2008, l-attur ma ghamel xejn f'dan ir-rigward mill-inqas qabel il-2010 u kien biss wara li l-Perit George Farrugia qallu li dawn il-kmamar setghu b'xi mod jinbnew f'dak l-istadju li hu beda jippretendi li l-konvenuti jikkontribwixxu.

Jirrizulta mill-provi li l-attur kien imur ta' spiss fuq is-sit ta' kostruzzjoni u dan sa mill-ewwel fazijiet tal-iskavar. Hu kien ukoll prezenti meta gie mfassal il-basement qabel ma nbena u kien konsapevoli li l-parti assenjata bhala store rooms ma kinitx giet skavata. Li rrizulta minn xhieda ta' terzi, bhal Raymond Sciberras u l-Perit David Grima li l-attur kien ikun regolarment fuq is-sit u li kien jiehu interess fl-izvilupp. Anke il-Perit Mintoff jikkonferma li l-attur kellmu diversi drabi dwar l-izvilupp u f'diversi stadji tieghu. Il-konvenut James Mifsud jinsisti li l-attur kien jaf bit-tibdiliet u kien approva.

L-attur xehed (ara seduta tal-20 ta’ Novembru 2012) li hu prattikament ighaddi kull jum mit-triq fejn kien qed issir il-kostruzzjoni billi xogholu kien il-Biccerija l-Marsa, u dina kienet triqtu. Hu logiku li l-attur, li kellu dan investiment, kien ser isegwi l-istess progett assidwament u mhux jittraskura l-investiment u jhallih ghal rihu. Il-Qorti tqis li kieku l-attur kien konvint li l-iskavar tal-kmamar seta’ jsir qabel imbeda l-kostruzzjoni,

ma kienx jippermetti li ma jigux skavati l-kmamar u fil-fatt ma gab ebda prova konvincenti li fil-fatt dan seta' jsir. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Louis Soler vs Nazzareno Vassallo** (PA 20/06/2002):

> L-agir ta' persuna ghandu jkun konformi mal-pozizzjoni li dik il-persuna trid tiehu fil-kuntest, u jekk dak l-agir ikun ambigwu jew mhux konformi mal-pozizzjoni rigida li dik il-persuna trid tiehu, ma tistax aktar isserrah fuq dik il-pozizzjoni rigida li ma tkunx konformi ma' l-agir taghha.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-atturi li l-obbligazzjoni fil-ftehim tal-2004 kif emendat fl-2005 kienet wahda di dare u mhux di fare. L-obbligazzjoni, almenu ghal partijiet komuni, kienet il-binja tal-partijiet komuni li l-korrispettiv ghalihom kellu jigi maqsum ugwalment bejn il-partijiet. Dan b'distinzjoni ghall-ishma li l-partijiet zammew individwalment li l-ispiza ghalihom kellha tithallas mill-parti li zammet tali parti tal-binja. L-obbligazzjoni tal-hlas fiz-zewg kazijiet kienet ancillari u subordinata ghall-obbligazzjoni principali li jigi ezegwit il-progett, kwindi obbligazzjoni di fare.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel, it-tieni, il-hames u tmien eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom; tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-konvenut; u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghhom.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur