

**Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali**

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 104/2014JVC

**L-Avukat Dottor Christian Farrugia bhala mandatarju tal-assenti Barry
Eustance**

Vs

Karkanja Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:-

1. Illi permezz ta' ftehim ta' wegħda ta' bejgh datat il-11 ta' Awissu 2014 (hawn anness u mmarkat bhala Dokument CJF 001) is-socjeta' intimata wegħdet u obligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lir-rikorrent noe:
 - i. l-appartament fil-pjan terran, mingħajr numru ufficjali jew isem u mhux ufficjalment markat bin-numru wiehed (1) li jiffirma parti mill-korp ta' bini bl-isem "Trankwilla", li jinkludi t-terrazzini sal-livell tas-saqaf tal-fond indikat fil-kulur isfar fil-pjanta annessa mal-ftehim, kif ukoll,
 - ii. il-garaxx kompletat fil-livell sotterran, mingħajr numru jew isem ufficjali, mhux ufficjalment markat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet bl-isem "Trankwilla Garage Complex", muri ahjar bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju;

2. Illi ai termini tal-istess ftehim iz-zewg fondi fuq imsemmija kellhom jinbieghu liberi u franki, bil-gnus u l-pertinenzi taghhom u b'sehemhom mill-partijiet komuni tal-blokk fejn huma mibnjin, kif ahjar deskritti fid-dettal u soggett ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-istess konvenju u dan sat-30 ta' Novembru 2014;
3. Illi s-socjeta' intimata kienet ukoll weghdet li ser tbiegh il-fond bil-garanzija li dawn huma fi stat strutturali tajjeb, mibnija skont is-sengha u l-arti u in ottemperanza mal-permessi u l-pjanti approvati mill-awtoritajiet kompetenti u mal-ligijiet u regolamenti tal-bini u sanitarji kollha.
4. Illi minkejja nterpellazzjoni tar-rikorrent noe lis-socjeta' intimata permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Novembru 2014 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. CJF-002) sabiex is-socjeta' intimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh u trasferiment tal-fondi fuq imsemmija ai termini tal-ftehim ta' weghda ta' bejgh u fin-nuqqas sabiex tersaq ghar-rifuzzjoni tad-depozitu mhallas fuq il-konvenju akkont tal-prezz miftiehem u ghad-danni kollha subiti mir-rikorrent bhala rizultat tal-inadempjenza tas-socejta' intimata tal-obbligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;
5. Illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza dan sehh *inter alia* stante li l-appartament in vendita ma kienx kopert bil-permessi tal-izvilupp kollha tal-awtorita' kompetenti, u cioe' il-MEPA, u ma kienx mibni in konformita' mar-regoli sanitarji li japplikaw ghall-fondi residenzjali. Di piu', il-garaxx in vendita ma kienx kompletat u l-"car lift" li jaghti access ghat-triq kien ghadu mhux installat, bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-konvenju.
6. Illi ghalhekk is-socjeta' intimata hija responsabbli ghad-danni kollha rekati u li ghadhom qed jigu rekati lir-rikorrent nomine bhala rizultat ta' l-inadempjenza taghhom bi ksur tal-patti u tal-kundizzjonijiet tal-konvenju;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' ntimata kellha obbligu illi tersaq ghall-kuntratt finali skont il-kundizzjonijiet indikati fil-ftehim ta' weghda ta' bejgh datat 11 ta' Awissu 2014 liema obbligu hija naqset li twettaq minkejja li debitament interpellata;
2. Tiddikjara u tiddeciedi li n-nuqqas tas-socjeta' intimata illi tezegwixxi dan l-obbligu kkawza danni lir-rikorrenti noe;
3. Tillikwida, okkorendo bin-nomina ta' periti teknici, id-danni hekk ikkawzati lir-rikorrent noe;
4. Tikkundanna u tordna lis-socjeta' ntimata sabiex thallas lir-rikorrent d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimati sad-data tal-eventwali pagament;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta fejn Euchar Vella eccepixxa:

- 1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti nomine huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti nomine;
- 2) Illi fit-terminu tal-weghda ta' bejgh konkluzo bejn il-partijiet fil-hdax (11) ta' Awissu 2014, senjatament klawnsola numru wiehed (1) tal-istess konvenju, il-partijiet kienu qablu li fl-eventwalita' li l-kuntratt finali ma jigix publikat minhabba xi difett irrimedjabbli fit-titolu tas-socjeta' venditrici jew inkella ghal xi raguni jew ohra kontemplata f'dak il-konvenju, il-proposti kumpraturi kienu ntitolati ghar-rifuzjoni mmedjata tad-depozitu. Li gara kien li l-propost kumpratur (l-attur nomine) ma kienx kuntent bil-koncessjoni ottenuta skont il-ligi u fit-termini tal-policies vigenti minghand il-MEPA mis-socjeta' esponenti bhala s-socjeta' venditrici u li abbazi taghha nhareg il-*compliance certificate* ghall-appartament u l-garaxx in vendita. Dan ghaliex skont l-attur nomine tali koncessjoni ma kinitx tammonta ghall-permess. Per konsegwenza ghalhekk l-attur nomine ddecieda li kellu ragunijiet validi sabiex huwa ma jersaqx sabiex jigi publikat l-Att finali tat-trasferiment;

- 3) Illi l-attur nomine kien konxju sa mill-ewwel gurnata li sar dan il-konvenju, li kien hemm problema rigward id-daqs tal-bitha u kien proprju ghalhekk li saret il-kundizzjoni fil-konvenju li l-proprjeta' riedet tkun konformi mal-permessi tal-MEPA u l-ligijiet sanitarji. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li kien hemm xi dolo jew agir negligenti da parti tas-socjeta' esponenti jew ir-rapprezentanti taghha li jistghu jirrenduhom passabbli ghal xi danni pre-kuntrattwali;
- 4) Illi fit-termini tal-konvenju konkluz bejn il-partijiet, is-socjeta' esponenti **qabel il-prezentata ta' din il-kawza** kienet awtorizzata lin-Nutar tal-attur nomine sabiex huwa jirrilaxxa d-depozitu lura a favur tal-istess attur nomine. Dan id-depozitu gie rilaxxat u kien gia' f'idejn l-attur nomine qabel il-prezentata ta' din il-kawza, tant li fl-istess gurnata li gie rilaxxat id-depozitu l-istess attur nomine kien awtorizza lin-Nutar tieghu stess sabiex dan id-depozitu juzah biex jigi konkluz konvenju iehor. La darba s-socjeta' esponenti halset lura d-depozitu hekk kif pattwit m'hija tenuta li taghmel l-ebda hlas iehor lill-attur nomine;
- 5) Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur nomine ma soffra u m'ghandu jsofri l-ebda danni;
- 6) Dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess u dan qieghed jinghad ghall-grazzja tal-argument biss, anke jekk gew kawzati xi danni, fit-termini ta' guriprudenza tal-Qrati taghna fejn jidhlu danni pre-kuntrattwali, dawn id-danni ghandhom ikunu limitati biss ghal danni emergenti sad-data li skada l-konvenju u ma jistghux jinkludu lukri cessanti;
- 7) Salvi eccezzjonijiet ullterjuri fid-dritt u fil-fatt;
- 8) B'referenza ghall kull paragrafu tar-rikors guramentat, imbaghad, is-socjeta' esponenti ghandha s-segwenti x'tirrileva:
 - a. B'riferenza ghall-ewwel tliet paragrafi dawn mhux kontestati ghax dak hemm premiss jirrizulta mill-konvenju tal-hdax (11) ta' Awissu 2014;

- b) Illi b'referenza ghar-raba u l-hames paragrafu, is-socjeta' esponenti kienet u baqghet disposta li hija tersaq ghall-kuntratt finali tat-trasferiment tal-proprjeta'. Pero' l-attur nomine ghazel li ma jersaqx ghall-att finali ghax skont hu l-koncessjoni li ngabet fuq l-appartament in vendita li abbazi taghha nhareg ukoll il-compliance certificate mill-MEPA ma kinitx tammonta ghall-permess. Lanqas huwa minnu li l-garaxx in vendita ma kienx komplut inkluz il-car-lift u dan skont ma sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. La darba l-kuntratt finali ma giex publikat, is-socjeta' esponenti *pro bono pacis* u biex tevita li tigi ulterjuri - u dan nonostante li l-ebda azzjoni ta' infurzar ma kienet sejra tittiehed fuq l-appartament in vendita in vista tal-koncessjoni ottenuta u l-istess appartament xorta kien se jkun munit bis-servizzi tad-dawl u l-ilma - xorta awtorizzat lin-Nutar tal-attur nomine sabiex in-Nutar jirrilaxxa d-depozitu mhallas lill-attur nomine. Dan id-depozitu gie mghoddi lill-attur nomine qabel il-prezentata tal-kawza odjerna u l-istess attur nomine kien konxju li dan id-depozitu gie rifuz tant li fl-istess gurnata awtorizza lin-Nutar tieghu stess sabiex dan id-depozitu juzah ghall-weghda ta' bejgh gdida;
- c) Illi per konsegwenza s-socjeta' esponenti ma tistax titqies li hija responsabbli ghal xi danni u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti nomine ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ix-xhieda, dokumenti u l-atti kollha;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti li rrizultaw lil din il-Qorti mill-assjem tal-provi huma kif isegwi:

1. Illi fis-sena 2014 l-attur kien qed jirrisjedi flimkien mas-sieħba tieghu f'appartament tas-Sellum, f'Malta liema appartament kien mikri. L-attur xtaq li ma jibqax jikri u beda jfittex proprjeta' sabiex jixtri;

2. Illi l-attur tramite l-agenzija Re Max gie a konjizzjoni tal-appartament in kwistjoni u li jinsab fil-korp tal-bini bl-isem Trankwilla fix-Xaghra, Ghawdex. Din l-agenzija kienet qed tirreklama l-appartament in kwistjoni bhala appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda u zewg kmamar tal-banju. Dwar dan gew prezentati anki 'print-outs' minn fuq l-internet dwar l-istess appartament;

3. Illi da parti tagħha s-socjeta' konvenuta tramite rapprezentant tagħha Euchar Vella jikkonferma li qabel ma gie ffirmat il-konvenju suggett tal-kawza odjerna u cioe' meta hargu l-appartamenti in kwistjoni għall-bejgh dawn l-appartamenti nkluz dak odjern gew murija lill-agenti 'fully furnished' bl-ghamara b'kollox. Ma jirrizultax mill-atti li l-agenti gew infurmati mis-socjeta' konvenuta li l-appartament in kwistjoni ma kienx mogħni b'permess ta' zvilupp sabiex jintuza bhala residenza. Dan kollu tikkonfermah ukoll ix-xhud Edith Camilleri li kienet il-persuna nvoluta da parti tal-Agenzija Re Max;

3. Illi jirrizulta li l-attur bl-ghajjnuna tal-istess Agenzija Re Max mill-ewwel wera x-xewqa li jixtri l-istess u sar appuntament għal nhar il-11 ta' Awissu, 2014 sabiex isir il-konvenju relattiv u dan bl-ghajjnuna professjonali tan-Nutar Dr. Luke Caruana;

4. Illi jirrizulta li waqt il-qari tal-konvenju, l-istess Euchar Vella għannom tal-kumpanija konvenuta qajjem il-kwistjoni illi l-appartament involut fil-fatt ma kienx għadu munit b'permess ta' zvilupp għall-uzu residenzjali u probabbilment dan kien fil-mument li bidet tinqara l-klawzola numru 3 li appunti tirreferi għall-permessi. Dan il-punt qajjem preokkupazzjoni mhux zghira lill-attur li mill-ewwel għamilha cara li huwa ma kienx lest li jixtri proprjeta' li ma kinitx mogħnija b'permess. Euchar Vella, li huwa kuntrattur di professjoni u għalhekk kien jaf sew ir-regoli u ligijiet tal-Ippjanar u anki kif forsi wiehed seta' jdur mal-

problema jista' jkun li semma' diversi opzjonijiet kif il-permess seta' jigi ottjenut u assigura lill-attur li huwa seta' jirringa biex igib permess ta' zvilupp fuq l-appartament in kwisjtoni. Fi kliem l-istess Euchar Vella il-probabbilita' hi li dakinhar ma kellux f'mohhu l-koncessjoni stante li din kienet ghadha kif giet implimentata u b'hekk ma kienx jaf ezatt id-dettalji taghha izda kellu f'mohhu li minhabba xi tibdil fir-regoli jipprova jgib permess ta' zvilupp ghal 'studio flat' u mhux flat b'zewgt ikmamar tas-sodda. Mhux car izda mill-provi jekk dan giex spjegat b'mod dettaljat u b'mod li jinftiehem lill-attur li certament kemm di professjoni u anki minhabba li mhux Malti ma kienx u mhux intiz fuq ir-regolamenti tal-ippjanar applikabbli.

6. Li izda huwa car anki mill-kliem tal-konvenju esebit a fol. 6 tal-process huwa illi l-attur baqa' jinsisti li l-proprjeta' li ser jixtri tkun munita bil-permessi ta' zvilupp tant li l-klawzola 3 a. fil-konvenju, li fi kliem in-Nutar Luke Caruana hija wahda 'standard', wara diskussjoni twila bejn il-partijiet, xorta wahda thalliet fil-konvenju bl-implikazzjonijiet kollha taghha. Din il-klawzola taqra kif isegwi:

'the property being transferred is structurally sound and built to a good standard of craftsmanship, in compliance with issued permits and plans approved by the competent authorities and in compliance with all building and sanitary laws and regulations.' (fol. 13)

Ma saret l-ebda eccezzjoni ghall-klawzola hawn fuq ikkwotata fl-istess konvenju anzi jirrizulta li fuq insistenza tal-attur zdiedet ukoll il-klawzola segwenti:

'b) The property is valued by an architect and the value (for the immovable and movables) given by such architect is within five percent (5%) of price listed on this deed and that there are no onerous structural or other issues with the property or its environs discovered during the architect's survey of the property. The architect will have access to the property for the purposes of their valuation and survey after the 21st August 2014 when the short-term holiday let vacates the property.' (fol. 28).

Ir-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta, nonostante l-problema li huwa kien jaf ben tajjeb x'inhil dwar il-permess ta' zvilupp li ma kienx ghad hemm f'dak il-mument fuq l-appartament, ghazel li liberament jidhol ghall-obbligi hawn fuq ikkwotati fil-konvenju. F'dan il-mument id-

depozitu fuq l-appartament għaddha direttament għand is-socjeta' konvenuta anki għaliex il-Qorti fehmet li in vista tal-artikoli hawn fuq ikkwotati l-attur hass li l-obbligi li assumiet is-socjeta' konvenuta dwar il-permess ta' zvilupp tal-appartament kienu kkawtelati u zgur ma basarx il-problemi li ser isib ma' wiccu dwar il-permess ta' zvilupp relattiv.

7. Jirrizulta wkoll li l-attur kien qed ifittex appartament lest 'fully-furnished' u li seta' jidhol fih minn Dicembru, 2014 u dan għaliex il-kirja tal-appartament li kien fih kienet tistkadi fit-30 ta' Novembru, 2014 (fol. 116) u għalhekk l-iskadenza tal-konvenju tnizzlet ukoll bhala it-30 ta' Novembru, 2014. B'hekk l-attur kien jevita li jhallas kera aktar minn dik gia miftehma u pattwita mal-agenzija nvoluta Frank Salt. Hareg car mill-atti li l-intenzjoni kienet li l-attur u s-siehbha tieghu jippakkjaw l-affarijiet taghhom u jgorru kollox fl-appartament il-gdid sal-ahhar ta' Novembru, 2014 u b'hekk ma tithallasx kera zejda. Fil-fatt mill-atti jirrizulta li nonostante l-problemi li emanew wara, l-attur tant kien imgieghel jifhem li l-permessi ser jinhargu li f'mument minnhom kien gia beda jippakkja.

8. Illi jirrizulta li l-attur ma tilifx zmien u mill-ewwel inkariga lill-Perit Godwin Zammit sabiex jirrelata dwar il-permessi relattivi tal-appartament in kwistjoni u l-valur tal-istess. A fol. 66 tal-process jinsab esebit rapport datat 3 ta' Settembru, 2014 minfejn jirrizulta car u tond li l-appartament in kwistjoni ma kellu l-ebda permess ta' zvilupp għall-uzu residenzjali, li l-uniku permess li kien hemm fuqu kien bhala 'domestic stores' u li għalhekk l-appartament in kwistjoni għal dak li huwa valur ma setax jinghata valur għola minn dak ta' €24,000 u €18,000 għall-garaxx. Dan b'kuntrast mal-prezz ta' €153,000 miftiehem fil-konvenju. F'dan il-mument l-attur beda jinkwieta ferm tant li talab lin-Nutar Caruana jitlob lis-socjeta' konvenuta sabiex id-depozitu fuq il-konvenju jgħaddi għand in-Nutar u fil-fatt hekk sar minghajr problemi.

9. Min-numru mhux hazin ta' e-mails u komunikazzjonijiet esebiti fl-atti jidher li l-attur ma qgħadx jistenna bilqegħda li s-socjeta' konvenuta ggib il-permess ta' zvilupp izda għamel spiss komunikazzjoni magħha u rappreżentati tagħha sabiex jara fhiex kienet waslet il-procedura. Dan kollu juri l-preokkupazzjoni li huwa kellu fir-rigward. Malli hareg ir-rapport tal-Perit Godwin Zammit huwa għamilha cara mas-socjeta' konvenuta u appuntu nsista fuq dak li kien insista fuqu fil-konvenju, li

huwa ma kienx dispot jixtri proprjeta' mhux munita bil-peress ta' zvilupp neccessarju (dan gie ammess anki minn Euchar Vella fix-xhieda tieghu) ghal dak li kien muri u reklamat lilu u cioe' appartament b'zewg kmamar tas-sodda u zewgt ikmamar tal-banju.

10. Da parti taghha s-socjeta' konvenuta tramite Euchar Vella, mill-atti jirrizulta li ghalkemm ghall-bidu huwa kellu f'mohhu li jipprova jmur ghall-permess ta' 'studio-flat' li jidher li dan seta' johrog in vista tal-access tal-appartament mill-parti fuq wara ghal fuq l-ambjent miftuh tal-appartamenti (li izda kien ifisser li wahda mill-kmamar tas-sodda tibqa' bla permess), wara li ra x'seta' wiehed igib bil-koncessjoni ddecieda li tintalab koncessjoni mill-MEPA u mhux permess ta' zvilupp. Irrizulta fl-atti li din il-koncessjoni kienet tfisser li appuntu ghalkemm jigi rikonoxxut li l-appartament mhux konformi mar-regoli tal-ippjanar u ghalhekk ma jistax jinhariglu permess ta' zvilupp, tinghata din il-koncessjoni sabiex xorta wahda jkun jista' jintuza u jinghata s-servizzi essenzjali bhala dak li huma servizz tal-ilma u dawl stante li xorta wahda jinghata 'compliance certificate' ghal dan il-ghan. Fil-fatt din il-koncessjoni harget kif jidher a fol. 72 tal-process u taqra kif isegwi:

'Request for concession regarding the creation of AN additional residential unit and internal modification.'

Din il-koncessjoni ggib id-data tas-27 ta' Ottubru, 2014.

Minn dan il-mument is-socjeta' konvenuta nfurmat lill-attur li kien inhareg il-permess u li ghalhekk il-konvenju seta' jipprosegwi u jsiru wkoll l-applikazzjonijiet ghas-servizz tad-dawl u l-ilma.

L-attur fehem li kien inhareg il-permess ta' zvilupp u ghalhekk huwa hareg il-flus sabiex isiru l-applikazzjonijiet ghas-servizz tad-dawl u ilma anki ghaliex huwa kien mgħaggel ghal dawn is-servizzi la darba l-ftehim kien li l-kuntratt isir sal-ahhar ta' Novembru biex l-attur ikun jista' jidhol fl-appartament.

11. Illi jirrizulta izda li l-attur xorta wahda ma serrahx mohhu li hareg il-permess ta' zvilupp tramite l-koncessjoni msemmija stante li rega' irrefera ghand il-Perit Godwin Zammit sabiex igib assigurazzjoni li dak huwa l-permess li huwa ried sabiex l-appartament ikun munit legalment b'permess ta' zvilupp. Permezz ta' e-mail datata 7 ta' Novembru, 2014

il-Perit Zammit infurmah x'kienet tfisser koncessjoni u rrikmandalu li jiccekkja l-posizzjoni tal-banek f'kaz li l-appartament ikun irid jinbiegh u jkun hemm bzonn facilita' bankarja fuqu. L-attur hekk ghamel billi kellem kemm banek kif ukoll kellem direttament ir-rapprezentanti tal-MEPA Dr. Ian Borg u s-Sur Oliver Magro fejn dawn tal-ahhar ghamluha cara li koncessjoni ma kinitx permess ta' zvilupp tant illi sabiex isir zvilupp ulterjuri fuq is-sit xorta wahda ried jintalab sanzjonar ta' kollox inkluz dik il-parti li ghandha l-koncessjoni fuqha. Gie nfurmat ukoll li l-effett ta' koncessjoni kienet li twaqqaf lill-MEPA milli tinfurza fuq is-sit. Dan gie wkoll ikkonfermat mix-xhud Oliver Magro fix-xhieda tieghu a fol. 135 et seq u x-xhud Mark Cini a fol. 155 et seq. Da parti tal-banek l-attur inghata x'jifhem li 'koncessjoni' kienet tikkrea problema sabiex jinghata finanzjament biex jinxtara stante li mhux kunsidrata bhala permess ta' zvilupp. Finalment ir-rizultat kien li ghalkemm l-appartament seta' jigi wzat liberament bhala residenza, fil-mument li dan jigi biex jinbiegh il-fatt li fuqu kien hemm koncessjoni u mhux permess ta' zvilupp dan kien jaffettwa mhux ftit il-valur tieghu fis-suq.

12. Jirrizulta li wara li l-attur ivverifika l-import ta' dik li lilu kienet deskritta bhala 'permess' mis-socjeta' konvenuta izda kienet fil-verita' biss koncessjoni huwa baqa' jinsisti mas-socjeta' konvenuta li l-appartament kellu jigi trasferit lilu b'permess ta' zvilupp u mhux koncessjoni u li altrimenti ma kellux alternattiva ghajr li ma jibqax ghaddej bix-xiri tal-appartament. L-attur offra li jikri l-appartament in kwistjoni sakemm tissolva l-problema tal-permess izda l-kumpanija konvenuta nfurmatu li kien ikun gholi wisq ghaliex li jikrih pendenti l-kwistjoni. Dan izda juri kemm l-attur xtaq li kollox imur sew u jixtri l-appartament la darba jkun munit b'permess ta' zvilupp.

13. Min-naha tas-socjeta' konvenuta u kif ikkonferma r-rapprezentant Euchar Gauci, sa dak il-mument huwa kien konvint li l-koncessjoni kienet ekwivalenti ghall-permess ta' zvilupp u li ghalhekk l-insistenza tal-attur li jkun hemm permess ta' zvilupp, sa dak il-punt, huwa ma kienx qed jaraha bhala gjustifikata. Jidher li minn hawnhekk bdiet attitudni ta' konfrontazzjoni da parti tar-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta mal-attur li kienet qed tirrifjuta li ma jsirx il-kuntratt izda offriet li l-attur seta' jara appartamenti ohra u jsir kuntratt fuq xi appartament iehor (ara e-mail datata 25 ta' Novembru, 2014 a fol. 85). Fl-e-mail imsemmija Euchar Vella jikteb *'it's true a concession is not a*

permit but its not something temporary, it's permanent. So whatever you call it, it can be used legally as a 2 bed unit.'

14. Jirrizulta li wara diversa korrisondenza bejn il-partijiet stante li l-attur kien baqa' jinsisti li jkun hemm permess ta' zvilupp filwaqt li s-socjeta' konvenuta nsistiet li l-koncessjoni kienet bizzejjed, l-attur permezz ta' ittra ufficcjali datata 28 ta' Novembru, 2014 interpella lis-socjeta' konvenuta tersaq ghall-kuntratt izda suggett li l-kundizzjoni li l-appartament ikun munit b'permess ta' zvilupp tkun sodisfatta. A fol. 92 gew esebiti e-mails minfejn jirrizulta li n-Nutar Caruana ma kienx gie nformat li giet prezentata ittra ufficcjali li estendiet il-validita' tal-konvenju anzi jghid li ma jafx b'ittri u ghalhekk talab il-permess lis-socjeta' konvenuta sabiex jirrilaxxa d-depozitu lura lill-attur. Euchar Vella da parti tieghu ma sabx oggezzjoni izda sostna li kellu almenu jirkupra l-ispejjez tal-koncessjoni li ndika li kienu ghas-somma ta' €900. Mix-xhieda tal-istess Euchar Vella rrizulta li sa dak iz-zmien ta' Dicembru, 2014 huwa kien qed jinsisti ghall-flus tal-koncessjoni stante li kienu ghadu taht l-idea li koncessjoni kienet permess (ara fol. 216). A fol. 216 Euchar Vella jixhed kif isegwi:

'Avukat:

Ara nghid sew li f'dak iz-zmien int, u anke qabel, kien hemm zmien fejn int kont qieghed thedded illi trid tiehu azzjoni legali jekk ma jidhirx fuq il-kuntratt Barry Eustance?

Xhud:

Kien hemm mument iva li minghalija s-CTB kien permess, u ghidnielu hekk, imma once illi vverifikajna.'

Huwa jammetti li wara ha parir rrizulta li dan ma kiex minnu. Jirrizulta li d-depozitu gie rilaxxat nhar il-21 ta' Dicembru, 2014 u li kien wara li n-Nutar gie nformat li fit-23 ta' Dicembru, 2014 infethet il-kawza kontra s-socjeta' konvenuta (fol. 94). Irrizulta wkoll li d-depozitu ntuza mill-attur sabiex inxtara appartament iehor minghand l-istess socjeta' konvenuta u li ma hemm l-ebda pretensjoni dwar id-depozitu.

15. In vista ta' dak kollu suespost, l-attur qed jitlob li jithallas id-danni sofferti konsegwenza tal-fatt li finalment il-kuntratt ma setax isir minhabba li ma kienx hemm permess ta' zvilupp. A fol. 173 jinsab esebiti dokument li jelenka d-danni reklamati mill-attur ghas-somma totali ta' €10,983.99. Da parti taghha s-socjeta' konvenuta tikkontesta din it-talba

ghaliex issostni li l-attur kien jaf li l-permess li kien ser jipprova jigi ottenut kien dak ta' 'studio-flat' u li kien kuntent bih u li finalment il-koncessjoni ottenuta kienet saħansitra aħjar għaliex kienet tkopri l-appartament kollu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-atti kollha tal-kawza u minn dak suespost, din il-Qorti rrizultalha pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-attur qatt ma kellu l-intenzjoni li jixtri l-appartament jekk mhux munit bil-permess ta' zvilupp u dan għamlu car sa mill-bidu qabel ma gie ffirmit il-konvenju u għalhekk thalliet il-klawzola dwar il-permess ta' zvilupp u ddahhlet il-klawzola dwar il-valutazzjoni mill-Perit. Il-Qorti tqis ukoll li gie ppruvat li l-attur għamel cara li l-intenzjoni tieghu kienet li jidhol fl-appartament mill-1 ta' Dicembru, 2014 sabiex ma jhallasx kera ulterjuri fl-appartament li fih kien qed jirrisjedi.

Illi anki mill-fatt li d-diskussjonijiet dwar il-konvenju u b'mod partikolari dwar il-permess hadu ffit tal-hin mhux hazin juri lil din il-Qorti li filwaqt li l-attur għamel cara l-posizzjoni tieghu, is-socjeta' konvenuta kif rappreżentata minn Euchar Vella kellha tgharbel ben tajjeb l-obbligazzjonijiet li kienet qed tidhol għalihom meta ffirmit il-konvenju in kwistjoni b'mod partikolari dwar il-permessi tal-appartament in kwistjoni. Hadd aktar mis-socjeta' konvenuta ma kien f'posizzjoni li jgharbel sew fil-mument tal-konvenju jekk kellhiex tidhol għal tali obligazzjonijiet kif innizzla fil-konvenju a favur l-attur. Din il-qorti tinsab certa li kieku l-attur gie nfirmat li ma setax jinhareg permess ta' zvilupp kif ried hu, huwa ma kienx jersaq lanqas għall-konvenju wisq anqas għall-kuntratt. Kienu l-assigurazzjonijiet mogħtija mill-istess Euchar Vella in rappreżentanza tas-socjeta' konvenuta li kkonvincew lill-attur jersaq għall-konvenju bil-klawzoli kif innizzla fl-istess. Apparti minn hekk il-Qorti tara diversi nuqqasijiet fl-agir tas-socjeta' konvenuta fosthom:

1. Il-fatt li għazlet li tirreklama mal-agenti l-proprjeta' bhala appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda u zewgt ikmamar tal-banju meta dan ma kienx munit bil-permess;

2. Il-fatt li ppruvat tghaddi mal-attur il-koncessjoni bhala permess ta' zvilupp minghajr ma *ex admissis* kienet iccekkjat legalment l-import ta' tali koncessjoni;

3. Il-fatt li insistiet li 'thedded' bi proceduri legali jekk l-attur ma jersaqx ghall-kuntratt nonostante li kulma kien inhareg kienet 'koncessjoni';

4. Il-fatt li sahansitra wara l-iskadenza tal-kuntratt baqghet tinsisti li tirkupra l-ispejjez tal-'koncessjoni' ghaliex kienet ghadha taht l-idea li dan kellu l-ekwivalenza ta' permess.

Illi l-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat lilha fl-atti li l-'koncessjoni' in kwistjoni mihijiex ekwivalenti ghall-permess ta' zvilupp u li l-attur kellu kull ragon li jinsisti li jkun hemm permess veru u proprju stante li rrizulta evidenti li ghal dak li huwa valur fis-suq il-fatt li kien hemm koncessjoni u mhux permess dan kien jigi affetwat ferm negattivament speċjalment il-problema ghall-finanzjament ta' tali proprjeta'.

Illi la darba Euchar Vella ghan-nom tas-socjeta' konvenuta obbliga ruhu li jipprovdi permess ta' zvilupp fuq il-proprjeta' in kwistjoni meta kien jaf ben tajjeb li dan kien ser ikun diffiċli hafna sabiex jigi ottenut jekk mhux impossibbli jrendi l-istess agir tal-istess Euchar Vella bhala wiehed negligenti ghall-ahhar. Il-fatt li Euchar Vella ghan-nom tas-socjeta' konvenuta xorta wahda ghazel li jibqa' ghaddej bil-konvenju in kwistjoni u sahansitra jhalli l-klawzoli dwar il-permess ta' zvilupp fl-istess konvenju u jaqbel mal-klawzola dwar il-valutazzjoni da parti ta' Perit meta bhala persuna li jahdem fil-kamp seta' facilment jipprevedi li minghajr il-permess ta' zvilupp il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni kien ser ikun ferm anqas ghandu jitqies bhala agir negligenti u ghalih ghandha taghmel tajjeb is-socjeta' konvenuta. Min-naha l-ohra dawn il-klawzoli taw assigurazzjoni u serhan ta' mohh, li fil-fatt ma kellux ikun hemm, lill-attur.

Illi l-Qorti tqis li s-socjeta' konvenuta ma tistax tinheba wara l-fatt li d-danni reklamati jemanu minn konvenju u li allura skont is-socjeta' u r-rapprezentant taghha l-konvenju appuntu ghalhekk qieghed hemm sabiex wiehed ikollu cans jivverifika. Ghalkemm dan huwa minnu f'cirkustanzi normali meta wiehed jaf li huwa ghandu titolu tajjeb u permess tajjeb u jonqos biss li l-parti l-ohra jkollha z-zmien tal-konvenju

sabiex tivverifikahom, izda dan ma ghandux jghodd meta per ezempju l-venditur ikun jaf ben tajjed li ghandu difett fit-titolu jew bhal fil-kaz partikolari li kien ser ikun ferm difficli li jigi ottenut permess ta' zvilupp kif riedu l-attur. F'dawk ic-cirkustanzi r-rapprezentant tas-socjeta' kellu jiehu d-decizjoni li ma jersaqx ghall-konvenju almenu sakemm jivverifika sew l-affarijiet u dan anki b'riskju li jitlef il-bejgh u mhux xorta wahda jersaq ghall-konvenju b'dawk id-dubji kollha dwar il-permess ta' zvilupp. Dan l-agir irendi s-socjeta' konvenuta kif rapprezentata minn Euchar Vella responsabbli ghad-danni li konsegwenti ghal din id-decizjoni soffra l-attur.

Illi ghalkemm fil-premessi tal-kawza jigi ndikat illi kien hemm problemi bil-lift fil-garaxx u li anki konsegwenza taghhom ma setax isir il-kuntratt finali, fl-atti ma tressqu l-ebda provi fir-rigward u ghalhekk dan ma gie bl-ebda mod pruvat.

Danni reklamati

Illi a fol. 173 tal-process tinsab l-ahhar lista ta' danni pretizi mill-attur. Jirrizulta li huwa minnu kif espost mis-socjeta' konvenuta li whud minn dawn id-danni ma gietx esebita l-ircevuta taghhom izda min-naha l-ohra dawn lanqas gew kontestati mis-socjeta' konvenuta almenu fil-kontroll ezami tal-istess attur. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tanalizza l-allegati danni in kwistjoni:

1. Hlas tal-Perit ghas-somma ta' €350: Fl-atti gie esebit ir-rapport kif ukoll korrisondenza bejn l-attur u l-istess Perit. Is-socjeta' konvenuta ssostni li l-klawzola dwar il-Perit iddahhlet fil-konvenju fuq insistenza tal-attur u allura m'ghandhiex taghmel tajjed ghaliha. Il-Qorti ma tqisx li dan ir-ragunament huwa wiehed gjustifikat. Il-klawzola dwar il-Perit kellha tidhol minhabba l-incertezza dwar il-permess ta' zvilupp. Irrizulta mill-atti li kieku ma kienx ghall-Perit Zammit is-socjeta' konvenuta kienet qed taghti x'tifhem lill-attur li l-koncessjoni kienet permess ta' zvilupp meta kien il-Perit Zammit li fetah ghajnejn l-attur li dan fil-fatt ma kienx minnu. Ghalhekk l-irwol tal-Perit f'dan il-kaz kien wiehed tista' tghid indipsensabbli u decizorju. Il-Qorti tqis li din l-ispiza hija gjustifikata u s-socjeta' konvenuta ghandha taghmel tajjed ghaliha;

2. Dwar l-ispejjez għall-installar tal-ilma u dawl jirrizulta li finalment dan agevola lis-socjeta' konvenuta li zammet l-appartament. Parti minn dawn l-ispejjez gew rifuzi izda tirrizulta s-somma ta' €205 li ma thallsitx lura lill-attur. Din għandha tigi rifuza mis-socjeta' konvenuta lill-attur;

3. L-ispejjez u drittijiet professjonali tan-Nutar Luke Caruana għas-somma ta' €1248.13. Għalkemm ma gietx prezentata ricevuta, l-istess Nutar Caruana kkonferma mal-Qorti li kien fil-mument li skada l-konvenju wara t-30 ta' Novembru, 2014 li l-attur talbu jagħlaq il-kont sa dak il-mument u l-kont inhareg skont it-tariffa. Il-Qorti ma tqisx li għandha tidubita mill-veracita' tax-xhieda tan-Nutar Caruana. L-allegazzjoni tas-socjeta' konvenuta li l-istess ricerki ntuzaw sabiex konsewgentement inxtrat il-proprjeta' l-oħra minghand l-istess socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma giet pruvata anki għaliex mill-atti mhux car jekk l-attur xtarax proprjeta' fl-istess blokka jew f'xi sit iehor kompletament estraneu għall-blokka fejn kien jinsab l-appartament koncernat. Din l-ispiza għalhekk għandha tigi rimborsata lill-attur;

4. Kera addizzjonali ta' €2520 rapprezentanti tliet xhur kera ta' €840 fix-xahar għall-appartament f'Tas-Sellum: Jirrizulta mill-atti li l-attur kien għamilha cara dakinhar tal-konvenju li l-intenzjoni kienet li huwa jidhol f'Dicembru, 2014 sabiex ma jhallasx kera ulterjuri u għalhekk id-data tal-iskadenza tal-konvenju tnizzlet bhala t-30 ta' Novembru, 2014 ekwivalenti għal meta kienet ser tiskadi l-kera kurrenti. Jirrizulta li sa Marzu, 2015 l-attur kien xtara proprjeta' oħra u dahal fiha u għalhekk id-danni f'dan ir-rigward gew limitati għal tliet xhur. Il-Qorti tqis li din it-talba wkoll hija wahda gjustifikata u li għandha tagħmel tajjeb għaliha s-socjeta' konvenuta.

5. Spejjez ta' trasport lejn Ghawdex għas-somma ta' €61.14 li gew limitati biss għal tliet darbiet u cioe' meta sar il-konvenju, meta tela' l-Perit u meta l-attur ltaqa' mas-socjeta' konvenuta. Dawn l-ispejjez huma direttament relatati mal-konvenju u għalhekk huma gjustifikati.

6. Il-bqija tal-ispejjez indikati huma dawk legali. Il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mas-sottomisjonijiet tas-socjeta' konvenuta li dawn għandhom ikunu skont it-taxxa ufficjali mahruga mill-Qorti u mhux bizzejjed li l-attur jitfa' l-ammonti li probabbilment gew mitluba minnu mill-Avukati rispettivi. Il-Qorti tqis li huwa gjustifikat li l-attur jitlob l-ispejjez legali nkluz tal-ittra ufficjali izda dawn għandhom jithallsu

skont it-taxxa ufficcjali li tinhareg mal-konkluzjoni ta' dawn il-proceduri. Ghalhekk il-Qorti ser tordna li ghall-ispejjez tal-ittra ufficcjali u tal-kawza ghandha taghmel tajjeb is-socjeta' konvenuta.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijet suespost, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi finalment din il-kawza billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konventa u tipprovdi dwar it-talbiet attrici kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta kellha obbligu illi tersaq ghall-kuntratt finali skont il-kundizzjonijiet indikati fil-ftehim ta' wegħda ta' bejgh datat 11 ta' Awissu 2014 liema obbligu hija naqset li twettaq minkejja li debitament interpellatha u dan b'mod partikolari għall-obbligu li l-proprjeta' tigi trasferita bil-permess ta' zvilupp;
2. Tiddikjara u tiddeciedi li n-nuqqas tas-socjeta' intimata illi tesegwixxi dan l-obbligu kkawza danni lill-attur nomine;
3. Tillikwida d-danni hekk ikkawzati għas-somma ta' erbat elef tliet mija u erbgha u tmenin euro u tlieta u hamsin centezmu (€4,384.53);
4. Tikkundanna u tordna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' erbat elef tliet mija u erbgha u tmenin euro u tlieta u hamsin centezmu (€4,384.53);

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza u tal-ittra ufficcjali datata 28 ta' Novembru, 2014 kontra s-socjeta' intimata, bl-imghaxijiet skont il-ligi mid-data tad-decizjoni.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur