QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru 29
Rikors maħluf numru 925/2009 AE

Anna Maria Wismayer

v.

John Gracey u martu Josephine Gracey

1. Dan huwa appell tal-attriċi Anna Maria Wismayer u appell inċidentali tal-konvenuti miżżewġin Gracey minn sentenza mogħtija mill-Prima Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2012 dwar ftehim ta' tpartit. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tad-19 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar John Gambin l-attriċi ittrasferiet favur il-konvenuti sehemha minn proprjetà immobbli. Min-naħa tagħhom il-konvenuti ittrasferew favur l-attriċi b'titolu ta' tpartit żewġ appartamenti li kellhom jibnu fuq is-sit tal-proprjetà li kisbu

mingħand l-attriċi, kif ukoll għaxart elef lira (Lm10,000) b'ekwiparazzjoni. Il-konvenuti ntrabtu wkoll illi jikkonsenjaw l-appartamenti "fi stat komplut u bil-partijiet u servizzi komuni lesti" fi żmien sitta u tletin xahar minn dakinhar tal-kuntratt, *i.e.* sad-19 ta' Frar 2007, b'dan illi, jekk jonqsu, iħallsu lill-attriċi penali "għad-dewmien biss" ta' elf lira (Lm1,000) fix-xahar jew *pro rata*. Il-kuntratt igħid ukoll illi l-appartamenti jitqiesu lesti għall-konsenja meta l-perit responsabbli joħroġ ċertifikat "illi l-kostruzzjoni u t-tlestija tkun saret skond is-sengħa u l-arti u skond it-termini ta' dan il-kuntratt". Dawn l-obbligazzjonijiet tal-konvenuti ġew garantiti b'ipoteka.

3. B'ittra tal-1 ta' Frar 2008 il-konvenuti għarrfu lill-attriċi li l-appartamenti kienu lesti, u li setgħet issir il-konsenja, iżda l-attriċi riedet illi, qabel, tingħata ċ-ċertifikat tal-perit kif igħid il-ftehim u illi titħallas il-penali għad-dewmien. Il-konvenuti ma ridux iħallsu l-penali għax qalu li ma jaħtux għad-dewmien. L-attriċi għalhekk fetħet il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara lill-konvenuti *in solidum* inadempjenti fl-obbligi tagħhom naxxenti mill-kuntratt datat 19 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin u dana senjatament rigward it-terminu/żmien tal-konsenja a favur l-attriċi ta' żewġ (2) appartamenti … … … u dana kkompanjat biċ-ċertifikat tal-perit inkarigat mill-iżvilupp skond klawsola numru għaxra tal-istess kuntratt, liberu u frank u ħieles minn ipoteki, privileġġi, *charges* u djun oħra u minn kull xorta ta' litigazzjoni, u skond kull dikjarazzjoni u obbligu naxxenti mill-istess kuntratt;
>
> »2. tiddikjara lill-konvenuti *in solidum*, minħabba l-inadempiment tal-obbligi assunti minnhom … … …, responsabbli għall-ħlas tal-penali skond klawsola numru 1;
>
> »3. tipprefiġġi terminu qasir u perentorju lill-konvenuti sabiex, flimkien u *in solidum*, jaddivjenu għall-konsenja formali tal-fuq imsemmija żewġ appartamenti, liema konsenja għandha tkun akkompanjata/konformi ma' kull obbligu, dikjarazzjoni u kondizzjoni stipulat fl-imsemmi kuntratt … … …;

»4. fin-nuqqas li l-konvenuti jaddivjenu għall-konsenja formali tal-fuq imsemmi żewg appartamenti, tappunta kuraturi deputati biex jirrap-preżentaw lill-konvenuti fuq l-att ta' konsenja relattiv u ukoll kull att ieħor sussegwenti u neċessarju;

»5. tillikwida l-ammont ta' penali dovuti lill-attriċi u dana skond it-termini tal-klawsola numru 1 tal-kuntratt … … …;

»6. tikkundanna lill-istess konvenuti *in solidum* iħallsu dik is-somma li tiġi hekk likwidata bħala penali … … …;«

4. Il-konvenuti wieġbu, effettivament, illi ż-żmien miftiehem għall-konsenja kien "sospiż" sakemm joħorġu l-permessi meħtieġa u li huma ma jaħtux għad-dewmien fil-ħruġ tal-permessi. Qalu wkoll illi l-attriċi irrifjutat, mingħajr raġuni tajba, li tieħu l-konsenja tal-apparta-menti meta dawn tlestew u li tħassar l-ipoteka. B'rikonvenzjoni l-konvenuti ressqu wkoll dawn il-kontro-talbiet:

»1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-esponenti eżegwew skond il-liġi l-obblig-azzjonijiet kollha assunti minnhom favur l-attriċi rikonvenzjonata bil-kuntratt ta' permuta pubblikat min-Nutar John Gambin fid-19 ta' Frar 2004;

»2. tiddikjara u tiddeċiedi li l-attriċi rikonvenzjonata naqset mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħha billi rrifjutat mingħajr raġuni valida li tirċievi l-konsenja tal-appartamenti … … … meta dawn ġew offruti lilha kif miftiehem fil-kuntratt tal-akkwist;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi li l-attriċi rikonvenzjonata naqset mill-obbligi tagħha ukoll meta rrifjutat mingħajr raġuni valida li tersaq għall-kanċellament tal-ipoteka speċjali fuq id-dar bl-arja tagħha u bl-art tagħha … … …;

»4. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess attriċi rikon-venzjonata hija responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-esponenti konvenuti b'riżultat tal-istess;

»5. tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponenti konvenuti;

»6. tikkundanna lill-attriċi rikonvenzjonata tħallas lill-esponenti kon-venuti s-somma hekk likwidata u dovuta.«

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»1. tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li ċ-ċertifikat maħruġ mill-perit Edgar Caruana Montaldo fl-1 ta' Frar 2008 m'huwiex kon-formi ma' dak li jingħad fi klawzola numru 10 tal-kuntratt li ffirmaw il-partijiet fid-19 ta' Frar 2004; tiċħad il-kumplament tat-talba;

»2. tiċħad it-tieni eċċezzjoni [li ż-żmien miftiehem kien "sospiż" sakemm inħarġu l-permessi], u tilqa' t-tielet, raba' u ħames u sitt eċċezzjoni [li l-konvenuti ma jaħtux għad-dewmien];

»3. tiċħad it-tieni, tielet, raba', ħames u sitt talba salv u impreġudikat kull dritt li jista' għandha l-attriċi minħabba xi ksur tal-obbligi kuntrattwali li m'għandux x'jaqsam ma' dewmien fil-konsenja tal-appartamenti; għal dak li għandu x'jaqsam mal-konsenja, l-attriċi għandha l-libertà kollha li tirtira ċ-ċwievet tal-appartamenti mir-reġistru tal-qorti li kienu ġew depożitati fl-4 ta' Frar 2010 permezz taċ-ċedola numru 137/2010;

»4. tiċħad l-ewwel talba rikonvenzjonali in kwantu, minħabba n-nuqqasijiet li fih iċ-ċertifikat tal-Perit Caruana Montaldo kif spjegat hawn fuq, m'huwiex possibbli għall-qorti li tiddikjara li l-konvenuti wettqu l-obbligazzjonijiet kollha skond il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2004;

»5. meqjus dak li ngħad fil-motivazzjoni ta' din is-sentenza, tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali peress li l-attriċi baqgħet tinsisti li titħallas penali minħabba li sad-19 ta' Frar 2007 kienu għadhom ma tlestewx l-appartamenti, liema penali ma kellhiex jedd għalihom;

»6. minħabba l-mod kif żviluppaw l-affarijiet wara li l-attriċi baqgħet tinsisti li titħallas il-penali minħabba li x-xogħol ma tlestiex sad-19 ta' Frar 2007, tilqa' t-tielet talba;

»7. tiċħad ir-raba', ħames u sitt talba rikonvenzjonali.

»*In vista* taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ u meqjusa l-konsiderazzjonijiet li saru mill-qorti, kull parti għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż rispettivi tagħha.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Permezz ta' din il-kawża l-attriċi qiegħda tippretendi ħlas ta' penali mingħand il-konvenuti in kwantu qiegħda ssostni li ma wettqux l-obbligi li assumew b'kuntratt tad-19 ta' Frar 2004 pubblikat min-Nutar Dr John Gambin. Permezz ta' dan il-kuntratt l-attriċi ttrasferiet lill-konvenuti n-nofs indiviż tal-fond 18A u 19, Triq Ġorġ Borg Olivier, San Ġiljan, filwaqt li ttrasferew lill-attriċi żewġ appartamenti li kellhom jifformaw parti minn blokk ta' appartamenti li kellu jinbena mill-konvenuti.

»Fi klawżola numru:-

»i. wieħed (1) jingħad:-

»"Il-konjuġi Gracey jobbligaw ruħhom flimkien u solidalment bejniethom, li jikkonsenjaw lill-ewwel parti aċċettanti ż-żewġ appartamenti msemmija fi stat komplut u bil-partijiet u servizzi komuni lesti kif hawn speċifikat fi żmien mhux aktar tard minn sitta u tletin (36) xahar mil-lum. Jekk il-konjuġi Gracey jonqsu li jagħmlu dan fil-perjodu msemmi, huma għandhom jeħlu favur l-ewwel parti penali ta' elf lira Maltin (Lm1,000) fix-xahar għal kull xahar ta' dewmien jew *pro rata* għal kull ġurnata ta' dewmien u dan bħala penali għad-dewmien biss."

»Hu għalhekk ċar li Lm1,000 fix-xahar hi penali għad-dewmien biss.

> »ii. għaxra (10) jingħad:-
>
> »“L-appartamenti u l-iżvilupp residenzjali kompriżi l-partijiet u s-servizzi komuni għandhom jiġu kompletati kif fuq ġà ingħad mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tallum; għall-iskopijiet ta’ dan il-kuntratt l-imsemmija żewġ appartamenti u l-iżvilupp residenzjali kompriżi l-partijiet u s-servizzi komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu ġew ikkompletati meta il-perit responsabbli għall-kostruzzjoni u l-kompletazzjoni [*sic*] tal-korp ta’ bini li huwa l-Perit Edgar Caruana Montaldo, joħroġ ċertifikat iffirmat minnu lill-komparenti Anna Maria Wismayer illi l-kostruzzjoni u t-tlestija tkun saret skond is-sengħa u l-arti u skond it-termini ta’ dan il-kuntratt u li s-servizzi ta’ drenaġġ, ilma u dawl ġew ikkomunikati mal-*mains* tal-gvern wara li jkun gie provdut *compliance certificate* għall-imsemmija appartamenti u żvilupp residenzjali.”

»L-attriċi ssostni li sal-ġurnata tal-lum il-konvenuti għadhom ma wettqux dan l-obbligu, u l-penali ta’ Lm1,000 fix-xahar “… għandu jibqa’ jiddekorri sakemm l-istess konjuġi Gracey intimati jottemperaw ruħhom mat-termini tal-kuntratt kif fuq spjegat u *cioè* sakemm jiġi ippreżentat iċ-ċertifikat tal-perit skond kif miftiehem fi klawsola 10 tal-istess kuntratt iddattat 19 ta’ Frar 2004 fl-atti tan-Nutar John Gambin”. Għall-perjodu bejn id-19 ta’ ta’ Frar 2007 sal-31 ta’ Jannar 2012, l-attriċi tippretendi ħlas ta’ €138,364.57.

»Fil-kuntratt tad-19 ta’ Frar 2004 jingħad:-

> »“Il-konjuġi Gracey jiddikjaraw versu u affavur tal-ewwel parti li taċċetta illi waslu biex jinħarġu fuq id-dar numru tmintax ittra A (18A) u dsatax (19), fi Triq Ġorġ Borg Olivier, ġà Grenfell Road, San Ġiljan, il-permessi tal-bini għad-demolizzjoni tal-imsemmija dar u żvilupp mill-ġdid tas-sit okkupat mill-istess dar fi *block* ta’ *flats* (applikazzjoni għal Permess tal-Bini numru 03449/03).”

»Jirriżulta li l-permess ta’ żvilupp inħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fit-18 ta’ Jannar 2006. Dan il-fatt wassal biex sad-19 ta’ Frar 2007, data meta skond il-kuntratt kellhom ikunu lesti ż-żewġ appartamenti flimkien mal-partijiet komuni, kien għadu ma tlestiex ix-xogħol. Ċertament li Gracey ma setgħux jibdew bil-proġett qabel jinħareġ il-permess ta’ żvilupp. Li hu żgur hu li, kif ħareġ il-permess, il-konvenuti bdew bix-xogħlijiet. Minn qari stess tal-kuntratt hu altru milli evidenti li ma kienx mistenni li l-permess ta’ żvilupp ser joħroġ sentejn wara li ġie ffirmat il-kuntratt. Ċertament li dan kien il-fattur li wassal biex sa Frar 2007 ix-xogħol kien għadu mhux lest. Mill-korrispondenza li ġiet skambjata qabel saret il-kawża, jidher li l-kwistjoni qamet għaliex l-attriċi kienet qiegħda tippretendi li Gracey iħallsu l-penali tad-dewmien. F’ittra legali datata 27 ta’ Frar 2008 mibgħuta lid-difensur tal-konvenuti, jingħad:-

> “Il-klijent tiegħek infurmana li l-appartamenti huma lesti u da parti tagħna aħna disposti li dawn jiġu kkonsenjati formalment lill-klijenta tiegħi. Naturalment irid isir ukoll il-ħlas tal-penali kif kontemplat fl-imsemmi kuntratt. Għalhekk nissuġġerixxi li ssir laqgħa biex nikkonkludi din il-kwistjoni.”

»F’din l-ittra ma sar l-ebda aċċenn għaċ-ċertifikat tal-Perit Caruana Montaldo. Jidher li l-ewwel darba li fil-korrispondenza ssemma ċ-ċertifikat kien f’ittra datata 3 ta’ Novembru 2008. L-attriċi ssostni li ċ-

ċertifikat tal-perit m'huwiex konformi ma' dak li jingħad fil-kuntratt. F'dan id-dokument datat l-1 ta' Frar 2008 ġie ddikjarat:-

> »"I, the undersigned Architect & Civil Engineer, certify that Flat 5A, at 18, George Borg Olivier Street, St Julian's has been built according to building permit and specifications and using good quality material. The property is complete with all finishes and it is habitable."

»L-istess perit għamel ċertifikat identiku għall-appartament numru 6A.

»Din il-problema setgħet faċilment ġiet riżolta bi ftit koperazzjoni bejn il-partijiet. Kull ma kellu jsir kien li l-partijiet jiltaqgħu madwar mejda u jiddeterminaw x'kienu d-diverġenzi. Jekk l-attriċi ma kenitx sodisfatta bil-kontenut taċ-ċertifikat tal-Perit Caruana Montaldo, l-affarijiet faċilment setgħu jiġu ċċarati billi jsir aċċess fl-appartament fil-presenza tal-Perit Caruana Montaldo. Imbagħad setgħet tibqa' riżervata l-kwistjoni dwar il-penali, fis-sens li jiġi stabbilit l-ammont li qiegħda tippretendi l-attriċi u ssir riduzzjoni fir-rigward tal-garanzija jew tingħata garanzija alternattiva bi qbil bejn il-partijiet. Mill-atti hu evidenti li kull parti baqgħet iżżomm ferm il-posizzjoni tagħha, fis-sens li l-attriċi riedet il-penali filwaqt li l-konvenuti riedu li mal-konsenja taċ-ċwievet l-attriċi tikkanċella l-garanzija. F'dan ir-rigward issir riferenza għall-ittra legali datata 22 ta' Frar 2008 u mibgħuta għan-nom tal-konvenuti fejn jingħad:

> »"Kif diġà avżajtek bil-miktub il-klijenti tiegħi jixtiequ jikkonsenjawlek l-appartamenti però sallum inti għadek ma rsaqtx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt meħtieġ biex titħassar l-ipoteka li għandek b'garanzija. Dan in-nuqqas tiegħek qiegħed jikkawża ħsara lill-klijenti tiegħi li mħabba fik ma jistgħux ibigħu il-proprjetà l-oħra. Għalhekk filwaqt li qed iżommuk responsabbli għal dawn id-danni, inti interpellata sabiex immedjatament tersaq biex tieħu konsenja formali tal-appartamenti in kwistjoni u tħassar il-garanziji ipotekarji reġistrati favur tiegħek."

»Dawn il-posizzjonijiet diverġenti wasslu biex iktar minn ħames snin wara li tlesta x-xogħol l-attriċi għadha ma ħaditx il-pussess tal-appartamenti proprjetà tagħha.

»L-attriċi tgħid li l-ewwel darba li rat iċ-ċertifikati tal-Perit Caruana Montaldo kien waqt il-kawża. Li żgur jirriżulta mill-provi hu:-

»i. *Compliance certificates* tal-appartamenti tal-attriċi nħargu mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-14 ta' Novembru 2007. Ċertifikati li jikkonfermaw li l-appartamenti nbnew *"… in accordance with the terms, conditions and limitations of the above mentioned development permission and in accordance with the approved plans and drawings attached to this permission"*.

»ii. Fit-3 ta' Diċembru 2007 l-attriċi ffirmat applikazzjoni biex jiddaħħal is-servizz tal-ilma. Fil-fatt ix-xhud Calì jikkonferma li l-*meters* tad-dawl u l-ilma kienu twaħħlu.

»iii. Fl-1 ta' Frar 2008 il-Perit Caruana Montaldo ħareġ żewġ ċertifikati, wieħed għal kull appartament.

»Hu veru li kien sena wara d-data li fiha kellhom jiġu konsenjati l-appartamenti li l-attriċi ġiet infurmata li tlesta x-xogħol u setgħet tieħu ċ-ċwievet tal-appartamenti. L-attriċi ssostni li ġaladarba l-konsenja ma

saritx sat-18 ta' Frar 2008 [*recte*, 2007] skond kif stipulat fil-kuntratt, il-konvenuti għandhom iħallsu penali ta' Lm1,000 kull xahar. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-teżi, meta tqis li:-

»i. Il-permess ta' żvilupp ħareġ fit-18 ta' Jannar 2006. Sa dakinhar il-konvenuti kienu fl-impossibilità li jibdew bil-proġett (*ad impossibilia nemo tenetur*). Il-kliem *"*waslu biex*"* b'riferenza għall-permessi ta' żvilupp (klawżola 3 tal-kuntratt) jagħtuk x'tifhem li, meta ġie ffirmat il-kuntratt, ma kienx mistenni li kellhom igħaddu sentejn qabel joħroġ il-permess. Dan il-fatt hu korraborat ukoll mill-konvenju li ffirmaw fl-20 ta' Ġunju 2003, fejn jingħad li "L-appartamenti u l-iżvilupp residenzjali għandhom jiġu kompletati sa mhux aktar tard minn 24 xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt …". Fl-istess skrittura privata jingħad li l-permess kellu joħroġ fi żmien sitt (6) xhur. F'dak l-istadju jidher li l-intendiment kien li meta jsir l-att finali, il-permess ta' żvilupp ikun diġà ħareġ (ara per eżempju klawżola 15(v) tal-konvenju). Għalhekk hu evidenti li kien hemm qbil li l-proġett kien ser jieħu sentejn biex jitlesta, minn meta joħroġ il-permess u jiġi pubblikat l-att. Dak kien il-programm. Wieħed jifhem li fuq l-att finali żdiedet sena oħra għat-tlestija tal-proġett, minħabba li sa dakinhar kien għadu ma ħariġx il-permess ta' żvilupp. Minn dawn il-fatti hu indikattiv li Gracey kellu bżonn sentejn biex jibni l-blokk, u liema perjodu ma jinkludix iż-żmien meħtieġ sakemm joħroġ il-permess. Fir-realtà jirriżulta li Gracey żamm ma' dan il-programm, in kwantu l-permess ħareġ fit-18 ta' Jannar 2006 u fil-bidu tas-sena 2008 lesta.

»Saħansitra fil-permess ta' ħvilupp jingħad: *"This permit has been acceded to as per Planning Appeals Board sitting held on 14 October 2005 (PAB 092/2005)".* Ġiet esebita wkoll kopja informali ta' deċiżjoni tal-Bord tal-Appell tal-14 ta' Ottubru 2005 minn fejn jirriżulta li fis-7 ta' Marzu 2005 id-direttorat ċaħad l-applikazzjoni. Hu għal-hekk evidenti li l-applikazzjoni ġiet miċħuda wara li l-partijiet iffirmaw il-kuntratt fid-19 ta' Frar 2004. Minn qari tal-kuntratt il-qorti hi moralment konvinta li ħadd mill-partijiet ma kien qiegħed jistenna li kien ser ikun hemm dan l-intopp li ta lok għal dewmien li ma kienx previst.

»ii. Mill-provi ma rriżultax li l-konvenuti kellhom xi ħtija għall-fatt li l-permess kien dam 31 xahar biex ħareġ, jew li kellhom xi kontroll fuq kif ġraw l-affarijiet.

»Għalhekk f'dan ir-rigward il-pretensjoni għall-ħlas ta' penali m'humiex dovuti in kwantu kien hemm ġustifikazzjoni għall-estensjoni taż-żmien li Gracey kellhom bżonn biex jitlesta x-xogħol.

»Tibqa' l-kwistjoni dwar il-penali li l-attriċi tippretendi li għadhom dovuti minħabba li ssostni li għad ma kienx hemm *completion date* tal-proġett peress li għadu ma nħariġx ċertifikat mill-Perit Caruana Montaldo bid-dettalji li jissemmew fi klawżola numru 10. Hu minnu li l-*completion date* hi marbuta mal-ħruġ ta' ċertifikat mill-Perit Caruana Montaldo. Il-qorti tistqarr li l-mod kif inkitbu ċ-ċertifikati m'huwiex eżatt kif titlob il-klawżola numru 10 tal-kuntratt tad-19 ta' Frar 2004, in kwantu:-

»i. ma jsemmi xejn dwar ix-xogħol fil-kumplament tal-blokk. Id-dikjarazzjoni hi limitata għall-appartamenti 5A u 6A, ċjoè dawk proprjetà tal-attriċi. Minn qari ta' klawżola 10 iċ-ċertifikat tal-perit kellu jirreferi wkoll għall-blokk in ġenerali, fosthom il-partijiet komuni;

»ii. ma jsemmix espressament li x-xogħol tal-bini u tlestija sar skond is-sengħa u l-arti;

»iii. fiċ-ċertifikat ma jingħadx espressament li fl-appartamenti u l-partijiet komuni saru x-xogħlijiet li jissemmew fil-kuntratt. Il-perit qal biss li: "*The property is complete with all finishes and it is habitable*", dejjem b'riferenza għall-appartamenti.

»Għalkemm fiċ-ċertifikati jingħad li l-bini sar skond il-permess u *specifications*, m'huwiex ċar jekk hawnhekk il-perit kienx qiegħed jirreferi wkoll għax-xogħol li kellu jsir fil-partjiet komuni u fl-appartamenti li hu elenkat fi klawżola 6 tal-kuntratt u li hu relatat mal-*finishing* u mhux mal-bini. Meta taqra d-dokumenti ma tistax tikkonkludi li l-perit qara l-kuntratt u li kien qiegħed jikkonferma li x-xogħlijiet li kellhom isiru fl-appartament, fil-fatt saru skond dak miftiehem bejn il-partijiet.

»Fil-fehma tal-qorti hu biss fir-rigward ta' dak li jingħad hawn fuq li l-attriċi tista' tgħid li m'hijiex sodisfatta biċ-ċertifikati li għamel il-Perit Caruana Montaldo. Il-problema hi li ladarba l-partijiet ma ftehmux dwar il-kwistjoni tal-penali li kienet qiegħda tippretendi l-attriċi minħabba li sat-18 ta' Frar 2007 kienet għadha ma ngħatatx konsenja tal-appartamenti, kull parti baqa' jżomm il-posizzjoni tiegħu u fir-realtà qatt ma saret diskussjoni dwar il-kontenut taċ-ċertifikati u jekk dawn kinux sodisfaċenti għall-attriċi. Il-qorti filwaqt li tirrikonoxxi li ċ-ċertifikati tal-Perit Caruana Montaldo fihom in-nuqqasijiet li ssemmew, ma tistax tasal biex tikkonkludi li l-konvenuti għandhom obbligu jħallsu l-penali minħabba li ma ppreżentawx ċertifikat fit-termini ta' klawżola 10 tal-kuntratt. L-insistenza tal-attriċi għall-penali minħabba li l-konvenuti ma kkonsenjawx l-appartamenti sad-19 ta' Frar 2007 ġab diżgwid sħiħ u wassal għal kwistjonijiet bla bżonn. L-attriċi fiċ-ċirkostanzi partikolari kellha tapprezza, tifhem u taċċetta li Gracey ma setax jibda bix-xogħol qabel il-ħruġ tal-permess. Ġaladarba ġara l-imprevist, ċjoè li għaddew sentejn mill-kuntratt qabel inħareġ il-permess ta' żvilupp wara deċiżjoni tal-Bord tal-Appell, Gracey kienu fl-impossibbilità li jikkonsenjaw iċ-ċwievet fid-19 ta' Frar 2007 meta mill-provi hu ċar li l-intenzjoni kienet li jkollhom sentejn, wara l-ħruġ tal-permess, biex jibnu u jlestu l-binja. Hu evidenti li l-attriċi qiegħda tara biss il-klawżoli relatati mal-penali u ma tikkunsidra xejn iktar. Però dan m'huwiex il-mod kif ftehim jitwettaq bil-*buona fede*. L-atteġġjament tagħha wassal biex ir-relazzjoni bejn il-partijiet ikkrollat għal kollox. Fil-fehma tal-qorti l-attriċi tkun qiegħda tapprofitta ruħha inġustament jekk f'dan ix-xenarju tirċievi xi ħlas ta' penali minħabba n-nuqqasijiet li hemm fiċ-ċertifikat tal-Perit Caruana Montaldo. Dan meta kienet hi li qalgħet l-inkwiet bla bżonn għaliex kienet qiegħda tippretendi l-ħlas ta' penali għall-perjodu ta' sena, ċjoè mid-data meta skadew it-tliet snin sad-19 ta' Frar 2008. M'għandux ikun li parti fuq kuntratt titħalla tieħu vantaġġ b'riżultat ta' kwistjoni li tkun qalgħet mingħajr bażi. Mill-korrispondenza li ġiet skambjata hu evidenti li l-attriċi kienet qiegħda tinsisti li mal-konsenja tal-appartament isir il-ħlas tal-penali. Għalhekk irrispettivament x'kien igħid iċ-ċertifikat, is-sitwazzjoni kienet ser tibqa' li hi jekk il-konvenuti

ma jħallsux il-penali li l-attriċi kienet qiegħda tippretendi mingħand-hom. Hekk u hekk jidher li l-attriċi ma kellhiex għaġla in kwantu jidher li r-raġunament tagħha kien fis-sens li kienu l-konvenuti li għandhom x'jitilfu minħabba l-klawżola li kienet tipprovdi għall-penali minħabba dewmien. Dan apparti l-fatt li l-qorti ma tista' qatt timmaġina sitwazzjoni li, f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi minħabba li ċ-ċertifikat maħruġ mill-perit ma jkunx konformi bl-eżatt ma' dak li jingħad fil-kuntratt.

»Fil-fehma tal-qorti minħabba l-mod kif żviluppaw l-affarijiet illum il-ġurnata m'hemmx skop li l-qorti toqgħod tordna lill-konvenuti sabiex jagħtu lill-attriċi ċertifikati ta' perit li jkunu konformi ma' dak li jingħad fil-kuntratt. Minn meta tlesta x-xogħol għaddew iktar minn 4 snin. Il-qorti ma tistax tippretendi, wara dan it-trapass kollu ta' snin, li l-Perit Caruana Montaldo joħroġ ċertifikat ieħor li jkun fih ukoll dak li jingħad hawn fuq. Dan ovvjament salv u impreġudikat kwalsiasi drittijiet li jista' għandha l-attriċi, iżda mhux inkluż għaż-żmien li għadda sakemm ser tieħu l-pussess tal-fond. Ovvjament l-attriċi tista' liberament tirtira ċ-ċwievet mill-qorti.

»Min-naħa tal-konvenut jippretendu danni mingħand l-attriċi talli ma resqitx għall-kanċellament tal-garanziji. Kull m'hemm fl-atti huma biss allegazzjonijiet … … … u xejn iktar. Dan apparti li l-konvenuti wkoll ikkontribwixxa biex din il-kwistjoni titwal bla bżonn. F'dan il-kuntest issir riferenza:-

»i. għall-ittra legali datata 4 ta' Marzu 2008 mibgħuta mid-difensur tal-attriċi fejn għamel is-suggeriment li "… kon-testwalment mat-trasferiment tal-pussess tal-appartamenti in kwistjoni, il-valur tal-ipoteka tiġi ridotta għall-ammont li l-klijenta tiegħi tippretendi bħala ammont ta' penali dovut lilu";

»ii. għat-tweġiba li ngħatat mill-konvenuti permezz ta' ittra legali datata 17 ta' Marzu 2008 fejn insistew li mal-għoti tal-pussess tal-appartamenti, titħassar il-garanzija.

»Kien biss f'ittra datata 27 ta' Ottubru 2008 li l-konvenuti ssuġġerew li l-attriċi tieħu l-konsenja taċ-ċwievet u "Dwar il-garanzija ipotekarja, il-klijent tiegħi jissuġġerixxi, mingħajr preġudizzju, li din tiġi ridotta fuq appartament wieħed sakemm tinstab soluzzjoni". Il-qorti tistqarr li dan kien dak li kellu jsir mill-bidunett li nqalgħet il-kwistjoni. Sfortunata-ment, jirriżulta li l-attriċi reġgħet bdiet tinsisti li mal-konsenja jsir il-ħlas tal-penali – ara ittra datata 3 ta' Novembru 2008. Ittra li fil-fehma tal-qorti turi nuqqas ta' koerenza meta tqis dak li kien iddikjarat fl-ittra tal-4 ta' Marzu 2008.«

7. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors ta-31 ta' Lulju 2012 li għalih il-konvenuti wieġbu, b'appell inċidentali, fl-24 ta' Settembru 2012. L-attriċi wieġbet għall-appell inċidentali fl-24 ta' Ġunju 2013.

8. L-ewwel aggravju tal-attriċi jolqot l-interpretazzjoni tal-patt dwar iż-żmien li fih kellha ssir il-konsenja tal-appartamenti. Tgħid illi l-ftehim huwa ċar u ma jeħtieġ ebda interpretazzjoni. Kompliet tfisser l-aggravju hekk:

> »Bħala retroxena, l-esponenti tissottometti u tirriferi għall-att tal-konvenju bejn il-partijiet li hu l-aqwa *source* ta' indaġni dwar ħsieb jew intenzjoni tal-partijiet. Kif xehdet l-attriċi esponenti, li waqt in-negozjati u waqt li l-konvenju kien qed jiġi redatt min-nutar, il-partijiet kienu ftiehmu inizjalment jew oriġinarjament għal terminu ta' 24 xahar għall-konsenja tal-appartamenti kompluti skond l-ispeċifikazzjonijiet mif-tiehma. L-attriċi esponenti tispjega li hija riedet torbot lill-iżviluppaturi *ossia* konvenuti b'terminu fiss u konkret u mhux b'terminu fluwidu. Ġara li l-istess konvenuti fehmu l-intenzjoni tal-attriċi u fl-ebda mument semmew jew sar diskors, lanqas remotament, li dan it-terminu kellu jkun marbut jew kondizzjonat mal-ħruġ tal-permessi tal-bini relattivi. U li kieku verament kien sar dan id-diskors, stramba li ma sejħux in-nutar Gambin biex jixhed u jikkorobora t-teżi tagħhom!
>
> »Anzi, il-konvenuti, addirittura biex ikunu żguri li jkunu jistgħu joneraw [*recte*, jonoraw] dan it-terminu, talbu li t-terminu miftiehem fil-konvenju datat 20 ta' Ġunju 2003 jitwal minn 24 għal 36 xahar u dan effettiva-ment ġie emendat u rifless fil-kuntratt finali u *cioè* dak iddatat 19 ta' Frar 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor Gambin. Kieku verament l-intenzjoni u ftehim kien li t-terminu jkun marbut mal-ħruġ tal-permessi tal-bini relattivi, ma kien ikun hemm ebda bżonn li jinnegozjaw terminu ta' konsenja itwal!
>
> »L-esponenti tosserva wkoll illi l-ewwel qorti kienet żbaljata fl-argumenti u motivazzjonijiet tagħha li wassluha għall-konklużjoni li t-termimu kellu jiddekorri mid-data tal-ħruġ tal-permessi relattivi. Dan qed jingħad billi il-qorti sostniet li "… mill-provi hu ċar li l-intenzjoni kienet li jkollhom (referibbilemnt għall-konveniti) sentejn, wara l-ħruġ tal-permess, biex jibnu u jlestu l-binja …" Dan l-argument u motiv-azzjoni huwa bla bażi anzi addirittura żbaljat u inkonsistenti mal-fatt li l-istess konvenuti, fil-ħin li kien qed jiġi ipubblikat il-kuntratt finali, talbu u innegozjaw terminu ta' tliet (3) snin għall-konsenja tal-appartamenti. Kieku, kif sostniet l-ewwel qorti, li l-intenzjoni tal-partijiet kien ta' perjodu ta' sentejn (2) mill-ħruġ tal-permess ma kienx ikun hemm il-bżonn jew ħtieġa li jestendu t-terminu minn sentejn għall tliet snin. Dan il-fatt *per se* jikkontradixxi l-argument tal-qorti u *cioè* "... li l-intenzjoni kienet li jkollhom sentejn wara l-ħruġ tal-permessi …".
>
> »… … … dan huwa anke rifless fl-artikolu numru 3 tal-kuntratt fejn iddikjaraw li "waslu biex jinħarġu fuq id-dar numru tmintax ittra A (18A) u dsatax (19) fi Triq Ġorġ Borg Olivier …" u addirittura tniżżel anke n-numru tal-applikazzjoni tal-permess tal-bini relattiv. U li kieku verament kienet intenzjonata li t-terminu jiddekorri mal-ħruġ tal-permess u mhux "millum", ma kienx ikun aktar propizju li din il-kondizzjoni titniżżel f'dan l-artikolu! Il-verità hija li l-konvenuti kienu jafu li l-attriċi riedet terminu fiss u proprju għal din ir-raġuni ma kien hemm ebda konessjoni jew kondizzjoni ma' xi ħruġ ta' permessi. Il-konvenuti fehmuha u ntrabtu

bit-terminu b'dan il-mod u huwa żball li l-ewwel qorti tipprova tissostitwixxi il-ftehim ċar biex ittaffi l-oneru li ntrabtu bih il-konvenuti.

»L-esponenti tissottometti li l-konvenuti kienu ferm konsapevoli tal-limiti tal-iżvilupp (skond *Structure Plan policy* BEN *1* tal-*MEPA*) tal-proprjetà li nxtrat, iżda (kif jirriżulta mix-xiehda tal-konvenut John Gracey) ġara li wara li iffirmaw il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2004 kellhom opportunità, jew dehrilhom li setgħu jitolbu permess għal sulari addizzjonali – naturalment wieħed jifhem li dan il-proċess ħa ż-żmien tiegħu. F'dan l-istadju l-konvenuti ħadu riskju. Kienu jafu dwar it-terminu li kellhom dwar il-konsenja tal-appartamenti lill-esponenti, kontra l-gwadann ta' sulari addizzjonali jekk l-applikazzjoni jirriżulta favorevoli.«

9. Il-konvenuti wieġbu hekk:

»… … …l-ewwel qorti fehmet eżatt dak li l-partijiet kienu qegħdin jiftiehmu u għamlet apprezzament korrett tal-implikazzjonijiet legali u ma hemm ebda raġuni legali gravi u manifesta sabiex din il-qorti tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak li għamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

»Meta l-partijiet għamlu l-konvenju fl-20 ta' Ġunju 2003 kienu tal-fehma li ma kienx hemm problema biex joħroġ il-permess għall-iżvilupp u li dan kien ser joħroġ fi żmien qasir. Kienu ftiehmu terminu ta' sitt xhur u l-ħsieb kien li f'dan iż-żmien l-esponenti japplikaw u jottjenu l-permessi meħtieġa biex meta jaslu biex jiffirmaw il-kuntratt il-permess ikun ħareġ. Huma kienu qed jantiċipaw li jkollhom bżonn sentejn biex iwaqqgħu l-bini li kien hemm, jibnu l-blokk kollha u jlestu l-appartamenti.

»Fil-fatt l-esponenti applikaw għall-permessi meħtieġa fit-18 ta' Ġunju 2003 jumejn qabel ġie ffirmat il-konvenju – indikazzjoni ċara li fil-kors tat-trattativi l-esponenti kienu diġà bdew il-proċess ta' żvilupp. Il-permess ma laħaqx ħareġ fit-terminu tal-konvenju u l-kuntratt ma ġiex pubblikat f'dan iż-żmien tal-konvenju iżda xahrejn wara li kien skada. Dak in-nhar, kif tajjeb irrimarkat l-ewwel qorti, il-partijiet iddikjaraw fil-kuntratt li kienu "waslu biex jinħarġu … il-permessi tal-bini". Huwu ċar li l-ftehim tagħhom il-partijiet ibbażawh fuq din il-premessa. Fuq il-kuntratt qablu li jestendu ż-żmien li fih kellu jsir l-iżvilupp għal 36 xahar minflok l-24 tal-konvenju, proprju għaliex dak in-nhar ħasbu li ż-żmien iżjed kien ser ikun biżżejjed biex joħorġu l-permessi ta' żvilupp u xorta waħda jibqgħalhom l-24 xahar li kellhom bżonn biex iwettqu l-iżvilupp skond il-ftehim. Ħadd minnhom ma kien qed jantiċipa li l-permess ta' żvilupp kien ser idum daqstant biex joħroġ, jew li saħansitra dan il-permess kien ser jiġi rifjutat. Fil-fatt kien biss b'deċiżjoni tal-Bord tal-Appell tal-*MEPA* li l-permess eventwalment ħareġ sentejn wara fit-18 ta' Jannar 2006.

»Matul iż-żmien kollu li kienu qed jistennew li joħroġ il-permess ta' żvilupp, mhux talli ma nqalgħux kwistjonijiet bejn il-partijiet, talli kif xehed l-esponent, l-attriċi ppruvat tgħin biex dan il-permess joħroġ.

»Mhux kontestat li appena ħareġ il-permess tal-*MEPA*, l-esponent beda xogħol ta' żvilupp u baqa' għaddej bla waqfien. Ix-xogħol tlesta

fiż-żmien li l-partijiet kienu antiċipaw neċessarju għall-eżekuzzjoni tiegħu.

»Sadanittant l-attriċi baqgħet tikkopera u ma qajmet ebda lment; marret tagħżel il-madum tal-kamra tal-banju, saħansitra applikat f'isimha għas-servizz tad-dawl u l-ilma. Biex setgħu japplikaw għas-servizz tad-dawl u l-ilma, huwa ovvju li dak inhar kien diġà kien ħareġ il-*compliance certificate* tal-*MEPA*.

»L-ewwel kwistjonijiet inqalgħu biss meta l-esponenti riedu jgħaddu ċ-ċwievet tal-postijiet lill-attriċi. Saru tnejn jew tliet appuntamenti man-nutar biex anke titħassar l-ipoteka li kellha bħala garanzija fuq il-kumplament tal-blokk, iżda l-attriċi ħassret kull appuntament, għaliex ma setax l-avukat tagħha, jew għal xi raġuni oħra. Sa dak in-nhar ma qalitx li kien jonqos xi ħaġa jew li ma kinitx ser taċċetta ċ-ċwievet.

»B'ittra uffiċjali tas-7 ta' Awissu 2007 qalet l-ewwel darba li kienet qed tippretendi li titħallas penali ta' Lm5,533 (€12,888.42) biex taċċetta l-appartamenti u tneħħi l-ipoteka. Din it-talba reġgħet irrepetietha verbalment u permezz tal-avukat tagħha. Għall-ewwel, din kienet l-unika kundizzjoni li għamlet.

»Kien biss bl-ittra legali tat-3 ta' Novembru 2008 li żiedet il-pretensjoni li kienet qed tistenna wkoll ċertifikat minn perit arkitett kif stipulat fil-ftehim oriġinali minkejja li dan iċ-ċertifikat kien ilu li ngħatalha mill-1 ta' Frar 2008 u f'disa' xhur qatt ma qalet li dan ma kienx aċċettabbli.

»Intant l-esponent għamel minn kollox biex igħaddi l-pussess tal-appartamenti lill-attriċi iżda din baqgħet tirrifjuta ċ-ċwievet għaliex ippretendiet li maċ-ċwievet titħallas il-penali. L-esponent għall-ewwel kien ippropona li l-attriċi tieħu ċ-ċwievet mingħajr preġudizzju u l-ipoteka tiġi ridotta fuq appartament wieħed (biex ikun jista' jbigħ mill-kumplament) iżda hija ma aċċettatx.

»Wara l-esponent ippropona saħansitra li l-attriċi tirċievi l-appartamenti mingħajr preġudizzju għall-posizzjoni taż-żewġ naħat; iżda anke din l-offerta ġiet rifjutata minkejja li kienet ser iżżomm impreġudikati l-pretensjonijiet tagħha.

»Fl-aħħar l-esponenti għaddew biex iddepozitaw iċ-ċwievet tal-appartamenti taħt l-awtorità tal-qorti biex jiġu liberament żbankati mill-attriċi u b'mod li baqgħu impreġudikati d-drittijiet reċiproċi bejn il-kontendenti. B'danakollu l-attriċi xorta waħda baqgħet ma rtiratx dawn iċ-ċwievet u minflok baqgħet tippretendi li titħallas penali u li din kienet ser tibqa' tiżdied sakemm jogħġobha taċċetta ċ-ċwievet.

»Tajjeb li jiġi sottolineat li kontra dak li tgħid l-attriċi, il-ħsieb u l-ftehim tal-partijiet dwar il-permessi joħroġ ukoll mill-kundizzjonijiet miktuba fil-kuntratt innifsu.

»Il-partijiet ftiehmu espressament li l-appartamenti kellhom jinbnew "skond is-sengħa u l-arti u kif approvati mill-awtoritajiet kompetenti" u li l-appartamenti u l-iżvulupp kollu "ikunu koperti bil-permessi neċessarji u validi tal-bini maħruġin mill-awtoritajiet kompetenti u li jkunu konformi mal-istess permessi u pjanti approvati u mal-liġijiet dwar bini u sanità". Għalhekk l-attriċi nnifisha esiġiet li x-xogħol isir biss bil-permessi neċessarji tal-bini u li x-xogħlijiet isiru kif approvati mill-awtoritajiet kompetenti. Żgur li l-partijiet ma kinux qegħdin jintrabtu li jsir ix-xogħol jekk mhux wara li joħorgu l-permessi.

»U anqas seta’ jkun mod ieħor għaliex bil-liġi l-esponent kien prekluż milli jagħmel kwalsiasi xogħol ta’ żvilupp qabel jinħarġu l-permessi rekwiżiti [*sic*].

»Qalet sewwa l-ewwel qorti li mingħajr dawn il-permessi l-esponent kien fl-impossibilità li jibda l-proġett. Kwalunkwe klawsola jew kundizzjoni li timponi li jsir ix-xogħol bi ksur tal-liġi kienet tkun ma tiswiex.

»L-awtur Andrea Torrente fil-*Manuale di Diritto Privato* wara li jgħid kif l-impossibilità toqtol l-obbligazzjoni u jsemmi bħala eżempju ta’ forza maġġuri l-*factum principis* ċjoè l-ordni tal-awtorità, ikompli jispjega li “*l’effetto estintivo si verifica se l’impossibilità ha carattere definittivo; se, invece, essa è temporanea, il debitore è esonerato dalla responsabilità per il ritardo nell’adempimento*”.«

10. Din il-qorti taqbel mal-attriċi illi l-ftehim kien ċar u ma jeħtieġ ebda interpretazzjoni[1]. Li kieku l-partijiet riedu illi ż-żmien sakemm jinħarġu l-permessi jkun sospiż, dan kienu jgħiduh esspressament. Li kieku, kif fehmet il-ftehim l-ewwel qorti, il-partijiet riedu illi l-konvenuti jkollhom sentejn wara l-ħruġ tal-permessi biex ilestu l-bini, ma kinux jiftiehmu fuq tliet snin b’kollox: kienu jiftiehmu fuq sentejn wara l-ħruġ tal-permessi. Hu ovvju għal din il-qorti illi ż-żmien miftiehem żdied mis-sentejn imsemmija fil-konvenju għat-tliet snin imsemmija fl-att pubbliku għax meta sar il-konvenju l-ħsieb kien illi l-permessi jkunu nħarġu sakemm isir l-att pubbliku; billi l-permessi kienu għadhom ma ħarġux meta sar l-att pubbliku, il-konvenuti ngħataw aktar żmien, iżda mkien ma ngħad illi f’kull każ kellhom sentejn mill-ħruġ tal-permessi biex ilestu l-bini. Wara kollox, il-konvenut stess jistqarr fl-*affidavit* tiegħu illi “il-konsenja tal-appartamenti kellha ssir fi żmien sitta u tletin xahar *mid-data tal-kuntratt*”[2].

11. Din mhux biss hija l-interpretazzjoni naturali li toħroġ mill-kliem tal-ftehim iżda hija wkoll interpretazzjoni li tagħmel sens fil-kuntest tal-

1 Art. 1002, Kod. Ċiv.

2 *Fol.* 87 tal-proċess tal-ewwel qorti.

ftehim li sar bejn il-partijiet. Meta sar l-att pubbliku l-attriċi telqet minn idejha l-proprjetà billi għaddietha lill-konvenuti u bi tpartit ingħatat proprjetà futura; kellha għalhekk interess illi kemm ikun imbiegħed dan il-futur ikun prevedibbli u mhux indeterminat. Wara kollox, kienu l-konvenuti u mhux l-attriċi li kellhom xi kontroll fuq kemm jikkoperaw mal-awtoritajiet biex joħorġu malajr il-permessi.

12. Lanqas ma hu minnu illi dan huwa l-każ fejn tapplika l-massima *ad impossibilia nemo tenetur*; kienet tapplika li kieku l-ħtieġa għal permessi – il-*factum principis* imsemmi mill-konvenuti – inqalgħet wara li kien sar il-ftehim. Iżda l-konvenut kien jaf ġà minn meta sar il-ftehim li kienu meħtieġa l-permessi u xorta ħa r-riskju u ntrabat bi żmien.

13. U lanqas ma kienet għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenuti ma kinux, għallinqas *in parte*, jaħtu għad-dewmien fil-ħruġ tal-permess; jekk ma jaħtux, għallinqas ikkontribwew għad-dewmien għax, kif jidher mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar[3], l-applikazzjoni kienet "*counter to Structure Plan policy* BEN *1*" u kien biss għax kien ingħata permess lil terzi għal bini fil-qrib bi ksur ta' dik il-*policy* illi l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar ħassar id-deċiżjoni oriġinali tad-direttorat li l-applikazzjoni tiġi miċħuda. Kien prevedibbli iżda illi permess bi ksur ta' *policy* ma kienx sejjer jinħareġ faċilment[4].

---

[3] *Ibid. foll.* 105 *et seqq.*

[4] Ma jidhirx li qiegħda tgħid sew l-attriċi illi kien wara li sar il-kuntratt illi l-konvenuti bidlu l-applikazzjoni biex jingħataw permess għal aktar sulari, bi ksur tal-i*Structure Plan*. Madankollu, ġà meta saret l-applikazzjoni l-konvenuti messhom kienu jafu illi kien hemm ostakoli għall-ħruġ tal-permess kif mitlub.

Il-konvenuti ħadu dak ir-riskju: ġiethom tajba fis-sens li l-permess inħareġ u jistgħu jagħmlu qligħ akbar għax jistgħu jtellgħu aktar sulari, iżda ma għandhix tkun l-attriċi li tħallas għad-dewmien li dan ġab miegħu meta l-ftehim kien ċar li kellha jkollha l-appartamenti f'idejha fi żmien tliet snin minn dakinhar tal-kuntratt. Dan qiegħed jingħad mhux għax hija meħtieġa xi "ħtija" biex il-konvenuti ma jibbenefikawx mis-"sospensjoni" taż-żmien sakemm jinħarġu l-permessi – kif rajna, ma kienet stipulata ebda sospensjoni bħal dik – iżda biex toħroġ aktar ċara r-raġuni għala hija naturali l-interpretazzjoni li titfa' fuq il-konvenuti u mhux fuq l-attriċi r-riskju ta' dewmien fil-ħruġ tal-permessi. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll illi l-kuntratt igħid illi "Il-konjuġi Gracey jiddikjaraw *versu u affavur tal-ewwel parti* li taċċetta illi waslu biex jinħarġu … il-permessi tal-bini", u mhux, kif igħidu l-konvenuti fit-tweġiba tagħhom, illi "*il-partijiet iddikjaraw* fil-kuntratt li kienu 'waslu biex jinħarġu … il-permessi tal-bini'". Huwa evidenti, ukoll minn din l-istipulazzjoni, illi r-riskju għad-dewmien ħaduh il-konvenuti.

14. Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt timmaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa'

ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: *dura lex sed lex*.

15. Il-qorti sejra għalhekk tilqa' l-aggravju tal-attriċi dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt.

16. It-tieni aggravju tal-attriċi ġie mfisser hekk:

> »… … …filwaqt li l-ewwel qorti ikkonfermat li ċ-ċertifikat rilaxxat mill-perit konċernat ma kienx konformi mat-termini tal-ftehim u fi kliem l-istess qorti minkejja li "il-qorti tisqarr li l-mod kif inkitbu ċ-ċertifikati m'humiex eżatt kif titlob il-klawsola numru 10 tal-kuntratt tad-19 ta' Frar 2004 …" xorta waħda injorat *ossia* ma tat ebda piż ta' dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti u minflok li ppenalizzat lill-istess konvenuti talli ma ottemperawx ruħhom mat-termini tal-kuntratt għaddiet biex minn fuq iċċanfar l-attriċi għax insistiet fuq il-ħlas tal-penali (dritt tagħha naxxenti mill-kuntratt) – il-persuna li sofriet il-konsegwenzi ta' tali nuqqas – daqs li kieku taħti hi jew li hi kienet il-kaġun tan-nuqqas ta' osservanza da parti tal-konvenuti tal-kondizzjonijiet pattwiti.
>
> »… … …
>
> »Mhux talli l-attriċi ma ngħatax ċertifikat konformi mal-kondizzjonijiet pattwiti, talli l-qorti marret *oltre* u esprimiet li kif żviluppaw l-affarijiet ma hemmx skop li tordna lill-konvenuti sabiex jagħtu lill-attriċi ċertifikat ta' perit li jkun konformi ma' dak li jingħad fil-kuntratt. Il-qorti hawn, f'nifs wieħed, tikkonferma li l-konvenuti kisru *ossia* ma ottemperawx ruħhom mal-ftehim u ippremjathom talli għamlu hekk u dan bl-iskuża għaliex għaddew iktar minn 4 snin – daqs li kieku taħti l-attriċi għat-trapass taż-żmien! Il-qorti iddeċidiet li issa ma hemmx lok għaċ-ċertifikat u l-attriċi għandha taċċetta l-appartamenti kif inhuma independentment jekk humiex konformi jew le mal-ispeċifikazzjonijit tal-ftehim – u *inoltre* ordnat il-kanċellament tal-garanzija ipotekarja (meta laqgħet it-tielet talba rikonvenzjonali) – l-uniku rimedju legali sod li kien għad fadlilha l-attriċi; il-qorti injorat b'mod assolut u indiskrezzjonalment [*sic*] il-kondizzjonijet *ossia safeguards* tal-attriċi b'mod li kuntratt rendietu żbilanċat b'mod lampanti a favur min jiksru. B'dispjeċir jiġi osservat li dan mhux messaġġ posittiv għal dik il-parti li tkun sofriet minħabba inadempjenza u inosservanza ta' ftehim tal-kontroparti.«

17. L-ilment tal-attriċi effettivament huwa illi, għalkemm l-ewwel qorti qablet magħha illi ma ngħatatx ċertifikat mill-perit kif ried il-ftehim, ma applikatx kontra l-konvenuti l-konsegwenzi li dan in-nuqqas kellu jġib miegħu. Il-konvenuti min-naħa l-oħra ma jaqblux mal-ewwel qorti illi ċ-

ċertifikat maħruġ mill-perit ma kienx kif ried il-ftehim u ressqu appell inċidentali minn din il-parti tas-sentenza. Billi din il-parti tal-appell inċidentali tolqot l-istess meritu bħat-tieni aggravju tal-attriċi, il-qorti sejra tittratta dawn iż-żewġ aggravji flimkien. Il-konvenuti fissru l-aggravju tagħhom hekk:

»Ir-raġunament u l-konklużjonijiet tal-ewwel qorti fejn iddeċidiet kontra l-esponenti jirrigwarda biss iċ-ċertifikat tal-Perit Edgar Caruana Montaldo u dak miftiehem bil-klawsola 10 tal-kuntratt tad-l9 ta' Frar 2004. B'din il-klawsola l-partijiet ftiehmu li l-appartamenti tal-attriċi u l-iżvilupp residenzjali kompriżi l-partijiet u s-servizzi komuni "għandhom jitqiesu bħala li jkunu ġew ikkompletati meta l-perit responsabbli għall-kostruzzjoni u l-kompletazzjoni [*sic*] tal-korp ta' bini, li huwa l-Perit Edgar Caruana Montaldo, joħroġ ċertifikat iffirmat minnu lill-komparenti Anna Maria Wismayer illi l-kostruzzjoni u t-tlestija tkun saret skond is-sengħa u l-arti u skond it-termini ta' dan il-kuntratt u li s-servizzi ta' drenaġġ, ilma u dawl ġew ikkomunikati mal-*mains* tal-gvern wara li jkun ġie provdut *compliance certificate* għall-imsemmija appartamenti u żvilupp residenzjali".

»Fis-senterua tagħha l-qorti qalet li fiċ-ċertifikat maħruġ mill-perit fl-1 ta' Frar 2008 ma jingħadx espressament li fl-appartamenti u l-partijiet komuni saru x-xogħlijiet li jissemmew fil-kuntratt u għalkemm il-perit iċċertifika li "*The property is complete with all finishes and it is habitable*" u li l-bini sar skond il-permess u *specifications* m'huwiex ċar jekk hux qed jirreferi wkoll għax-xogħol li kellu jsir fil-partijiet komuni u fl-appartamenti li hu elenkat fi klawsola 6 tal-kuntratt li hu relatat mal-*finishing*.

»F'dan ir-rigward l-ewwel qorti kienet korretta meta spjegat li l-insistenza tal-attriċi għall-ħlas tal-penali ġabet disgwid b'mod li qatt ma saret diskussjoni dwar il-kontenut taċ-ċertifikat. Qalet tajjeb ukoll dik il-qorti li l-mod kif imxiet l-attriċi mhuwiex il-mod kif kuntratt jitwettaq bil-*buona fede*. Dan ir-raġunament però jgħodd ukoll għall-mod kif l-attriċi qed tinterpreta l-klawsola dwar iċ-ċertifikat tal-perit u l-qorti kellha għal-hekk taċċetta ċ-ċertifikat tal-Perit Caruana Montaldo bħala suffiċjenti u skond il-ħsieb tal-partijiet.

»Kif diġà ġie spjegat aktar 'il fuq sakemm tlestew l-appartamenti, l-attriċi ma qajmet ebda ilment u baqgħet tikkopera, marret tarahom u marret ukoll biex tagħżel il-madum tal-kamra tal-banju. Fit-3 ta' Diċembru 2007 hija applikat f'isimha għas-servizz tad-dawl u l-ilma. Dan ifisser li kien hemm diġà *compliance certificate* tal-*MEPA*. Meta l-Perit Edgar Caruana Montaldo ħareġ iċ-ċertitikati tiegħu tal-1 ta' Frar 2008, l-attriċi ma qajmet ebda ilment jew oġġezzjoni għalihom. L-esponenti fehmu li kienet aċċettathom.

»Fiċ-ċertifikati tiegħu il-Perit Caruana Montaldo iċċertifika li l-proprjetà kienet saret skond il-permess tal-bini u l-ispeċifikazzjonijiet, u b'materjali ta' kwalità tajba. Il-perit iċċertifika wkoll li l-proprjetà kienet lesta – *complete with all finishes and it is habitable.*

»Huwa ċar li b'dawn iċ-ċertifikati tiegħu l-perit kien qiegħed jikkonferma li l-proprjetà kienet lesta minn kollox, skond il-permessi u l-ispeċifikazzjonijiet miftiehma u b'materjal ta' kwalità tajba, u dan kien igħodd ukoll għall-*finishes*, b'mod li l-post kien abitabbli. La darba kien abitabbli kien hemm ukoll is-servizzi tal-gvern komunikati. Dan kollu l-attriċi nnifisha kienet tafu għax kienet ratu. Kien għalhekk li għal xhur sħaħ qatt ma qajmet ebda ilment dwar dawn iċ-ċertifikati.

»Infatti meta ressqet il-pretensjoni tagħha għall-ħlas tal-penali, għal ħafna żmien ma semmiet xejn dwar iċ-ċertifikat tal-perit u l-penali kienet l-unika kondizzjoni li kienet qiegħda tagħmel. Kien biss bl-ittra legali tat-3 ta' Novembru 2008 li ppretendiet l-ewwel darba li kienet qed tistenna wkoll ċertifikat minn perit arkitett kif stipulat fil-ftehim oriġinali.

»Bir-rispett dovut lejn l-ewwel qorti iċ-ċertifikat tal-Perit Edgar Caruana Montaldo mhux biss kien biżżejjed u skond il-ftehim, iżda kien ġie wkoll aċċettat bħala korrett mill-istess attriċi għax kieku kienet tindika mill-ewwel li ma kinitx sodisfatta. Mhux ġust u ma kienx il-ħsieb tal-partijiet meta ffirmaw il-kuntratt li llum tippretendi xi kliem sagrali dwar kif għandu jesprimi ruħu l-perit. L-attriċi qed tippretendi li hemm xi ħaġa nieqsa jew li ma saritx kif kellha ssir. Jekk kellha xi dubji kellha tindika dan mill-ewwel u tiċċara eżatt fejn ma kienx aċċettabbli. Li dan ma għamlitux jixhed li sa dak iż-żmien kien aċċettabbli u fil-fatt ġie aċċettat.

»Huwa aktar minn ovvju li din taċ-ċertifikat hija skuża oħra li ħarġet biha wara diversi xhur tikkustinja biss fuq il-ħlas ta' penali u fl-ebda waqt ma kienet verament kwistjoni bejn il-partijiet.«

18. Ir-raġunijiet għala l-ewwel qorti qalet illi ċ-ċertifikat kif magħmul ma kienx kif ried il-ftehim huma illi r-rapport: (i) ma jgħid xejn dwar il-partijiet komuni; (ii) ma jgħidx illi x-xogħlijiet saru kif iridu l-arti u s-sengħa; u (iii) ma jgħidx illi saru x-xogħlijiet kollha msemmija fil-kuntratt.

19. Fil-fehma ta' din il-qorti l-kliem taċ-ċertifikat – illi l-appartamenti huma "*complete with all finishes and … habitable*" – huma biżżejjed għall-għanijiet tat-tieni (ii) u t-tielet (iii) raġuni; sewwa jgħidu l-konvenuti illi ma hijiex meħtieġa xi formula speċjali għalkemm kien ikun xieraq, biex ikun evitat kull dubju u ekwivoku, li kieku l-perit kien aktar attent biex jispeċifika li tassew sar dak li ried il-ftehim flok jikkuntenta bl-approssimativazzjonijiet li, wara kollox, jistgħu jkunu arma għal min

jinqeda bi stqarrijiet impreċiżi u vagi li jistgħu *ex post* jiġu interpretati kif tkun trid il-konvenjenza tal-mument.

20. Jibqa' dubju dwar il-partijiet komuni għalkemm forsi huwa raġonevoli l-argument illi appartament f'korp ta' appartamenti ma jistax jitqies *habitable* jekk il-partijiet komuni ma humiex lesti.

21. Fil-verità kien hemm nuqqas miż-żewġ partijiet: il-konvenuti kien imisshom raw illi lill-attriċi tingħata ċertifikat li jgħid ċar u tond dak li kellu jgħid u, appena lmentat l-attriċi, kien imisshom jitolbu li l-perit joħroġ ċertifikat kif imiss, u mhux għadhom sallum ma għamlux hekk – nuqqas li ma jistax ma joħloqx suspett; min naħa l-oħra l-attriċi kien imissha mill-ewwel toġġezzjona għaċ-ċertifikat u mhux titkellem biss xhur wara u b'hekk tagħti x'tifhem li kienet kuntenta bl-ewwel ċertifikat. Fil-fatt, fl-ittra tas-27 ta' Frar 2008 – magħmula wara li nħareġ iċ-ċertifikat – qalet li dak li kien meħtieġ biex taċċetta l-konsenja kien il-ħlas tal-penali u mhux li jinħareġ ċertifikat ieħor flok dak tal-1 ta' Frar 2008. Dan jagħtik x'tifhem illi kienet sodisfatta b'dak iċ-ċertifikat.

22. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, kienet korretta l-ewwel qorti tgħid illi ċ-ċertifikat ma kienx kif kellu jkun iżda li dan ma għandux iwassal għall-konsegwenzi li riedet l-attriċi, b'dan illi jibqa' bla preġudizzju kull dritt li jista' jmiss lill-attriċi għal kull nuqqas fil-bini ħlief dak ta' dewmien fil-konsenja minħabba n-nuqqas fiċ-ċertifikat. Naturalment dan ma jolqotx id-dritt tal-attriċi għall-penali minħabba d-dewmien fit-tlestija tal-bini, li kien il-meritu tal-ewwel aggravju tagħha meqjus fuq.

23. Il-qorti għalhekk tqis illi d-data tat-tlestija tal-appartementi hija d-data taċ-ċertifikat, *viz.* l-1 ta' Frar 2008.

24. L-aħħar aggravju tal-attriċi jolqot dik il-parti tas-sentenza li laqgħet il-kontro-talba tal-konvenuti biex tgħid illi l-attriċi naqset meta ma aċċettatx il-konsenja tal-appartamenti. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Aggravju ieħor li qed tressaq l-attrici appellanti hi dik fejn l-ewwel qorti sabet lill-attriċi li naqset taċċetta l-konsenja tal-appartamenti. Bir-rispett kollu, l-attriċi qatt u fl-ebda mument ma irrifjutat li taċċetta l-konsenja tal-appartamenti in kwistjoni. Li kellha tosserva l-ewwel qorti huwa l-atteġġjament żblajat u qarrieqi tal-konvenuti li ippruvaw jeffettwaw il-konsenja mingħajr ma josservaw it-termini tal-ftehim. Kienu jafu li t-terminu tal-konsenja skada u rrifjutaw li jħallsu l-penali skond kif kontemplat fil-kuntratt. Apparti l-fatt li fil-mument meta offrew il-konsenja l-konvenuti lanqas ma kienu ippreżentaw iċ-ċertifikat peritali li jikkonferma l-*completion date* u li jikonferma li l-istess appartamenti huma konformi mal-kondizzjonijiet u termini tal-ftehim. Minkejja din il-mankanza taċ-ċertifikat, l-attriċi xorta ma rrifjutatx li tiltaqa' mal-konvenuti biex issir il-konsenja formali *purché* konformi mal-ftehim pattwit. L-attriċi riedet timxi mal-ftehim u għax żammet sod kontra min kien qed jipprova jgħawweġ u jiżolqu u jaħrab mill-obbligi tiegħu l-ewwel qorti ħasset li dan l-aġir huwa żblajat u ippenalizzatha talli ma ċedietx għall-pressjoni ta' min kien qed jevita l-obbligi assunti minnu. Għandu jingħad li l-attriċi f'din il-kwistjoni kollha ma kellha ebda obbligi reċiproki u versu l-konvenuti; kellha biss tirċevi l-konsenja liema konsenja kellha issir abbażi ta' termini preċiżi u ċari.
>
> »Il-qorti ikkontradixxiet lilha nfisha billi fil-waqt li ikkonfermat li kien hemm ksur u inosservanza tal-ftehim pattwit min-naħa tal-konvenuti – tant hu hekk li l-qorti ċaħdet l-ewwel talba rikonvenzjonali u *cioè* li tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuti ottemperaw ruħhom mal-obblig-azzjonijiet kollha assunti minnhom skond il-fuq imsemmi kuntratt – dan *nonostante* żammet lura milli timplimenta r-rimedju kontemplat fl-istess kuntratt fuq liema ġew ibbażati t-talbiet attriċi, mhux għal raġunijiet legali iżda għal raġunijiet totalment inerenti [*sic*] u żbaljati.«

25. Għalkemm huwa minnu illi, għar-raġunijiet mogħtija fil-konsider-azzjonijiet dwar it-tieni aggravju tal-appell ewlieni u l-aggravju tal-appell inċidentali, in-nuqqas fiċ-ċertifikat tal-perit ma kienx tali li jagħti raġun lill-attriċi li ma taċċettax il-konsenja u ma tħassarx l-ipoteka, ir-rifjut tal-konvenuti li jħallsu l-penali minħabba d-dewmien jagħtiha dak

ir-raġun, u dan għar-raġunijiet mogħtija fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju tal-appell ewlieni.

26. Il-qorti għalhekk taqbel mal-attriċi illi ma kellhiex raġun l-ewwel qorti tilqa' t-tieni kontro-talba "peress li l-attriċi baqgħet tinsisti li titħallas penali minħabba li sad-19 ta' Frar 2007 kienu għadhom ma tlestewx l-appartamenti, liema penali ma kellhiex jedd għalihom".

27. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-konvenuti, li jgħid illi għandha tintlaqa' għal-kollox l-ewwel kontro-talba (għal dikjarazzjoni li l-konvenuti wettqu l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom) u illi ladarba l-ewwel qorti laqgħet it-tieni kontro-talba ("li l-attriċi … naqset mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħha billi rrifjutat mingħajr raġuni valida li tirċievi l-konsenja tal-appartamenti") u t-tielet kontro-talba ("tiddikjara u tiddeċiedi li l-attriċi … naqset mill-obbligi tagħha ukoll meta rrifjutat mingħajr raġuni valida li tersaq għall-kanċellament tal-ipoteka") kellha tilqa' wkoll il-kontro-talbiet l-oħra (għad-danni minħabba dak in-nuqqas).

28. Ġà rajna, fit-trattazzjoni dwar it-tieni aggravju tal-attriċi u l-aggravju tal-appell inċidentali, illi kienet korretta l-ewwel qorti ma tilqax għal kollox l-ewwel kontro-talba u tgħid illi l-konvenuti ma wettqux għal kollox l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom għax iċ-ċertifikat tal-perit ma kienx kif kellu jkun, għalkemm dan ma għandux iwassal għall-konsegwenzi li riedet l-attriċi. Ukoll, għar-raġunijiet mogħtija fuq – minħabba d-dewmien fit-tlestija tal-appartamenti u mhux minħabba n-nuqqas fiċ-ċertifikat – l-ewwel qorti għamlet ħażin meta laqgħet it-tieni

u t-tielet kontro-talbiet. Isegwi għalhekk illi l-kontro-talbiet dwar danni ma jistgħux jintlaqgħu u l-appell inċidentali għalhekk għandu jiġi miċħud.

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell ewlieni u mill-appell inċidentali billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi "limitatament billi tiddikjara li ċ-ċertifikat maħruġ mill-perit Edgar Caruana Montaldo fl-1 ta' Frar 2008 m'huwiex konformi ma' dak li jingħad fi klawzola numru 10 tal-kuntratt li ffirmaw il-partijiet fid-19 ta' Frar 2004";

    ii. tikkonfermaha fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti (li ż-żmien miftiehem kien "sospiż" sakemm inħarġu l-permessi), iżda tħassarha fejn laqgħet it-tielet, raba' u ħames u sitt eċċezzjoni (li l-konvenuti ma jaħtux għad-dewmien), u, minflok, tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet;

    iii. tħassarha fejn ċaħdet it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-attriċi u tipprovdi minflok billi:

        i. tilqa' t-tieni talba billi tgħid illi, minħabba d-dewmien fit-tlestija tal-appartamenti, il-konvenuti għandhom iħallsu penali ta' elf lira ta' Malta (Lm1,000) – daqs elfejn, tliet mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37) – għal kull xahar ta' dewmien, jew *pro rata*, mid-19 ta' Frar 2007 sal-1 ta' Frar 2008;

ii. tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti jikkonsenjaw l-appartamenti fl-istat u kondizzjoni stipulati fil-kuntratt ta' tpartit sa żmien xahar millum;

iii. ma tqisx ir-raba' talba billi ma hu meħtieġ ebda att ta' "konsenja formali" għax il-proprjetà tal-appartamenti għaddiet fl-attriċi, hekk kif dawn inbnew, bis-saħħa tal-kuntratt ta' tpartit;

iv. tipprovdi dwar il-ħames talba billi tillikwida l-penali għad-dewmien ta' ħdax-il xahar u ħdax-il jum (mid-19 ta' Frar 2007 sal-1 ta' Frar 2008) fis-somma ta' sitta u għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u sebgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (€26,477.17);

v. tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma hekk likwidata ta' sitta u għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u sebgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (€26,477.17), b'dan illi fl-istess ħin li jsir il-ħlas għandha titħassar l-ipoteka favur l-attriċi; l-ispejjeż tal-att ta' tħassir iħallsuhom il-konvenuti;

iv. tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel kontro-talba;

v. tħassarha fejn laqgħet it-tieni u t-tielet kontro-talbiet u, minflok, tiċħad dawk il-kontro-talbiet;

vi. tikkonfermaha fejn ċaħdet ir-raba', il-ħames u s-sitt kontro-talbiet.

30. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell u tal-appell inċidentali, għandhom iħallsuhom il-konvenuti.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb