QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 11

Rikors numru 984/11 AE

Kruger Brent Development Limited (C 10608)

v.

P.A.M. Limited (C261)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` attrici li gie pprezentat fil-11 ta' Ottubru, 2011, u li jaqra hekk:

> 1. "Illi b'konvenju tas-6 ta' Novembru, 2006, redatt minn Nutar John Debono, l-attrici obbligat ruhha li tixtri mingħand il-konvenuta, li obbligat ruħha li tbiegh u titrasferixxi erbgħa (4) garaxxijiet u tlett flats fuqhom, bl-arja relattiva tagħhom u bil-*washrooms* u bl-arja ta' l-istess *washrooms,* bla numru uffiċjali, mmarkati mhux uffiċjalment dawn l-appartamenti bin-numri 30/1, 33/1, 33/2, f'Marfa Road, Għadira, Mellieħa, waqt li l-erbgħa garaxxijiet għandhom in-numri 29, 31, 32,

34, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

2. “Illi ai termini ta' l-istess konvenju, ma' l-iffirmar tal-konvenju, l-attur ħallas depożitu akkont tal-prezz is-somma ta' Lm10,000 waqt li fl-10 ta' Novembru, 2006, reġgħu ħallsu Lm10,000 oħra, waqt li fis-6 ta' Diċembru, 2006, ħallsu akkont ta' l-istess prezz is-somma ta' Lm30,000, b'kollox is-somma ta' Lm50,000 ekwivalenti għal €116,468.67.

3. “Illi dan il-konvenju kien validu sas-6 ta' Marzu, 2007, pero' ġie debitament estiż sat-23 ta' Marzu, 2007, 28 ta' Ġunju, 2007, 28 ta' Settembru, 2007, 31 ta' Ottubru, 2007, 31 ta' Jannar, 2008, 31 ta' Marzu, 2008 u 30 ta' Ġunju, 2008, u dan kif jirriżulta mill-estensjonijiet debitament iffirmati u li ġew reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skond applikazzjoni numru PS200609089 li huma hawn annessi u mmarkati bħala Dok. B sa Dok. 0.

4. “Illi dan il-konvenju skada fit-30 ta' Ġunju, 2008, u dan minkejja li b'ittra uffiċjali tat-30 ta' Ġunju, 2008 l-attrici sejhet lill-konvenuta biex tersaq ghall-publikazzjoni tal-att finali, ai termini ta' l-istess konvenju, pero' baqgħu inadempjenti, stante illi huma ma setgħux jikkonsenjawlhom il-ħaġa li huma ftehmu li jbegħlhom u ċioe' l-ħaġa tal-kwalita' miftehma u għalhekk l-attrici waqt li talbet it-twettieq tal-ftehim, a tenur ta' l-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u sejhet lill-konvenuta biex tersaq għal likwidazzjoni tad-danni ġialadarba l-konvenju ma setax jiġi ppublikat peress li rriżulta li l-proprjeta' fuq imsemmija m'hijiex konformi skond il-permessi relattivi tal-bini stante illi fuq l-istess fondi kien hemm *enforcement notice* li ġġib in-numru ECF 00314/07.

5. “Illi skond l-istess konvenju, kien ġie miftiehem ai termini ta' klawsola 3 illi l-fondi kollha huma konformi bil-permessi relattivi tal-bini u li in oltre ai termini tal-klawzola 13, l-*airconditioner* installat fuq il-bejt kellu jitnehha sa l-att finali u jiġi mpoġġi f'post sanċit skond l-istess permess tal-bini.

6. “Illi minkejja li l-intimati gabu permess *to sanction the receeded floor* u dan skond PA02623/07, kif jirrizulta mill-istess permess ossija minn paragrafi 1, 2, 3 dan il-permess bl-ebda mod ma kien jikkonvalida jew jissanzjonizza xi zvilupp illegali li kien diga jezisti fuq is-sit.

7. “Illi konsegwentement l-*airconditioners* twahhlu mal-faccata ta' l-istess blokka kif jirrizulta mir-ritratti Dok. R minkejja li ma setghux hekk jigu mmwahhla oltre li l-pajpijiet tar-ram tal-fondi mmsemmija ghaddejjin minn barra huma bi ksur tat-tielet klawsola ta' l-istess permess, u dan oltre li l-aperturi, r-*railings* u r-*railings* tal-gallariji li hemm fil-faccata tal-blokka huma ta' ghamla *gold* u mhumiex permessi skond l-istess permess li ġie sanzjonat.

8. “Illi in oltre il-btiehi ta’ wara tal-fondi mmsemmija huma anqas minn dak li jistipula l-ligi sanitarja ossia tliet metri ghall-wisa’ ta’ l-istess bitha kif jirrizulta mir-ritratti Dok. R u S.

9. “Illi ghalhekk il-proprjeta’ in vendita ma kienitx u għadha m’hijiex konformi mal-permessi tal-MEPA , kif ukoll mal-Liġijiet sanitarji u għalhekk il-fondi in kwistjoni m’humiex mibnija skond il-permessi relattivi u meħtieġa skond il-Liġi u għalhekk ir-rikorrenti ma kienux obbligati biex jersqu ghall-att finali galadarba l-fond immsemmi mhux munit bil-permessi tal-bini u skond il-ligijiet sanitari.

10. “Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kienu obbligati jersqu ghall-att finali kif jippretendu l-istess intimati, u d-depozitu minnhom imhallas akkont tal-prezz ta’ Lm50,000 ekwivalenti ghall- €116,468,87 oltre l-imghax legali mill-ewwel ta’ Lulju 2008 ghandhom jidu rritornati lill-attrici gialadarba l-att finali ma setax jigi mwettaq minhabba nuqqas tal-konvenuti li l-fondi msemmija m’humiex konformi u konsegwentement muniti bil-permessi tal-bini u mhux mibnija skond il-ligijiet sanitari.

11. “Illi b’ittra ufficjali ohra tal-21 ta’ Diċembru, 2010, hawn anness u mmarkat Dok. T, reġgħa interpella lill-konvenuta sabiex tirrifondi d-depożitu akkont tal-prezz imħallas skond il-konvenju tas-6 ta’ Novembru, 2006, pero’ baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża”.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

1. “Illi t-talbiet rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta` rikorrenti u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża odjerna.

2. “Illi subordinatament u bla preġudizzju għall-premess, *dato ma non concesso* li kien hemm xi żvilupp irregolari u/jew xi irregolarita` oħra, kif qegħda tallega s-soċjeta` rikorrenti, f’kull każ, is-soċjeta` rikorrenti irrinunċjat għal kull dritt li setgħa kellha relattivament għal dak l-iżvilupp irregolari u/jew irregolarita` oħra.

3. “Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mill-liġi”.

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru, 2012, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi gej:

> "..tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u:-
>
> i. "Tiddikjara li kien hemm raguni tajba, kif spjegat hawn fuq, li l-attrici ma twettaqx il-konvenju ffirmat fis-6 ta' Novembru 2006.
>
> ii. "Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' mija u sittax-il elf erbgha mija u tmienja u sittin ewro (€116,468), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali prezentata fil-21 ta' Dicembru 2010 u fin-nuqqas mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat.
>
> "Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet in kwantu ghalkemm parti mill-binja m'huwiex konformi mal-permess ta' zvilupp, in-nuqqas li hemm rrizulta fil-kors tal-gbir tal-provi".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din hi kawza fejn l-attrici qeghda titlob ir-rifuzjoni tas-somma ta' €116,468.87 depozitu mhallas fuq konvenju tas-6 ta' Novembru 2006 li bih l-attrici obbligat ruhha li tixtri erbgha (4) garaxxijiet[1] u tlett appartamenti numri 30/1, 33/1, 33/2, Marfa Road, Ghadira, Mellieha. Ghalkemm kien hemm iktar minn fond wiehed, in-negozju kien wiehed.
>
> "Fil-konvenju jinghad:-
>
> > "*The said deposits on account shall be immediately refunded to the purchaser if it does not appear on the final deed of sale due to a defect in title or any other valid reason according to law..... Should the purchaser fail to appear on the final deed for no valid reason according to law, the said payments on account shall be forfeited in favour of the the vendor as pre-liquidated damages.*".
>
> "Il-konvenju skada. L-attrici ssostni li kien hemm raguni tajba ghalfejn ma ressqitx ghax-xiri tal-fond. L-ilment tal-attrici hu li l-izvilupp ma kienx sar skond il-permess ta' zvilupp minhabba li:-
>
> i. "Tpogga airconditioner u l-pajpijiet mal-faccata tal-bini[2];

---

[1] Numru 29, 31, 32 u 34.

[2] Mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li dan l-ilment hu bla bazi ghaliex *"...jinsab fuq il-faccata tal-appartament Numru 30/2... li m'huwiex oggett tal-konvenju fil-kwistjoni."* (fol. 73). Inoltre t-tieni kundizzjoni tal-permess 2623/07 li ma tippermettix li jitwahhlu airconditioners mal-

ii. “Saru aperturi tal-aluminju kulur id-deheb[3];
iii. “Il-btiehi.

“Fil-konvenju jinghad:-

“*3. Built with the relative building permits and according to sanitary laws and skilfully and with good standard of workmanship.”*.
Il-perit tekniku rrelata:-

“*Dwar il-backyards fil-pjan terran jirrizulta li hemm tlett backyards separati, wahda ghal kull wiehed mit-tlett garaxxijiet Numri 29, 31 u 32 (Pjanta Dok. AS1). Il-garaxx numru 34 ma jinkludix backyard billi ghandu erbat itwieqi jharsu ghal fuq sqaq (Dok. AS2 ritratt 02). Fuq dawn il-btiehi hemm iharsu kemm it-twieqi tal-appartamenti fl-ewwel sular u kif ukoll tal-appartamenti fir-receded floor, cioe fuq il-bejt (Dok. AS2 ritratti 05/06).*

“*Il-permess originali tal-PAPB Dok. MEPA 5*[4] *huwa differenti fis-sens illi l-backyard wara l-garaxx Numru 32 hija ghall-wisgha kollu tal-istess garaxx filwaqt illi l-garaxx Numru 34 ghandu t-twieqi jharsu fuq il-bitha tal-garaxx Numru 32 minflok fuq l-isqaq imsemmi. Hemm differenza wkoll fis-sens illi l-btiehi huma fil-fatt imxattra u mhux kartabun kif indikat kemm fuq il-permess originali tal-PAPB u kif ukoll fuq il-permess tal-MEPA PA0262/07. Dawn id-diskrepanzi jirrikjedu l-permess tal-MEPA, liema permess ma jirrizultax.* ***Ghalhekk f’dan l-istadju dawn il-backyards m’humiex koperti bil-permessi tal-MEPA.***”[5] (enfazi tal-qorti).

“Jidher ghalhekk li n-nuqqasijiet li hemm huma s-segwenti:-

i. “Fuq wara tal-garaxx numru 32 saret bitha izghar minn dik li kellha ssir;
ii. “Fil-garaxx numru 34 ma saritx tieqa li taghti ghal bitha. Mir-rapport tal-perit tekniku jidher li t-tieqa li saret taghti ghal fuq l-isqaq. Mir-ritratt numru 3[6] jirrizulta li f’dan il-garaxx infethu erbat itwieqi, mentri fil-pjanta approvata mill-PAPB ma jidhrux twieqi li jaghtu ghal fuq l-isqaq.

---

faccata, ma tapplikax ghal airconditioner ghaliex dawk il-kondizzjonijiet jirreferu biss ghall-bini li hemm fit-tielet sular.

[3] Ara paragrafi 31 sa 33 (fol. 75) u l-qorti tiddikjara li taqbel perfettament mar-ragunament li ghamel il-perit tekniku li wasslu biex jikkonkludi li gialadarba ma kien hemm l-ebda kundizzjoni fil-permess originali li l-aperturi ma jkunux tal-aluminju kulur id-deheb, dan l-ilment m’huwiex gustifikat. M’hemmx dubju li l-kundizzjonijiet fil-permess ta’ zvilupp numru 2623/07 japplikaw ghal dak li nbena fit-tielet sular, cjoe’ s-sular irtirat. Fatt konfermat ukoll minn Joseph Bezzina (fol. 130).

[4] Fol. 95. Meta tipparaguna din il-pjanta mal-pjanta li hejja l-perit tekniku (Dok. AS1 a fol. 82) li turi kif inhi l-bitha wara l-garaxx numru 32, hu altru milli evidenti li l-izvilupp ma sarx skond il-permess 637/81/3871/68 li nhareg fid-9 ta’ Settembru 1981.

[5] Fol. 76.

[6] Dok. AS2 a fol. 83.

"Meta xehed[7] il-perit tekniku kkonferma li fil-fehma tieghu n-nuqqasijiet li hemm fil-konvenju huma sanzjonabbli. Ghalkemm kien ibena, minghajr permess ta' zvilupp, it-tielet sular li hu irtirat mill-faccata, dan kien gie regolarizzat bil-hrug tal-permess numru: 2623/07 datat 26 ta' Mejju 2008[8]. F'dan il-permess jinghad espressament:-

"***"1. This permission relates only to the development of two dwellings as specifically indicated on the approved drawings. This permission does not sanction any other illegal development that may exist on site."***.

"Fid-29 ta' Lulju 2008 l-partijiet iffirmaw skrittura privata[9] fejn saret riferenza ghall-konvenju tas-6 ta' Novembru 2006 u li l-konvenju kien gie estiz sat-30 ta' Gunju 2008, u li l-partijiet qeghdin:-*"...renew the said preliminary agreement under all the terms and conditions there in stipulated and vary some of the terms therein in the following manner"*, fosthom:-

"The Purchaser declares that clause 3 of the preliminary agreement of the 6th November 2006 has been fully satisfied. The clause reads as follows: Built with the relative building permits and according to sanitary laws and skilfully and with good standard of workmanship.".

"Ftehemu wkoll li l-konvenju jkun validu sal-31 ta' Ottubru 2008. Fis-seduta tal-1 ta' Dicembru 2011 il-partijiet ikkonfermaw li dwar l-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2008 ma kienx inghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Skond Regolament 10(6) tal-Ligi Sussidjarja 364.06[10]:-

"*Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqu ghandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi zmien wiehed u ghoxrin jum mid-data taghha bil-miktub flimkien ma' indikazzjoni tan-Numru tan-Notifika tal-konvenju ta' bejgh u ffirmata mill-partijiet fil-ftehim jew min xi rapprezentant awtorizzat."*.

"Jirrizulta li permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-29 ta' Mejju 2008[11], il-konvenuta nfurmat lill-attrici li kien hareg il-permess ta' zvilupp numru 2623/07 li bih gie regolarizzat it-tielet sular, talbet il-hlas ta' €70,000 u sejhet lil Kruger biex sat-30 ta' Gunju 2008 tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Jidher li bis-sahha tal-ittra ufficjali u b'applikazzjoni tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, l-effett tal-weghda gie estiz ghall-perjodu ta' tletin (30) gurnata ohra mid-data ta' meta kellu jiskadi (30 ta' Gunju 2008). Pero' l-istess provvediment jghid li jekk f'dak il-perjodu ta' 30 jum *"...dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk"*, jew ma ssirx il-kawza sabiex titwettaq il-weghda, l-effett tal-weghda

[7] Seduta tal-5 ta' Gunju 2012.
[8] Fol. 120.
[9] Dok. SM1 a fol. 36.
[10] *Duty on Document and Transfer Rules*.
[11] Fol. 115.

jispicca. Rajna kif matul dawn it-tletin (30) gurnata sar ftehim iehor. Il-konvenuta taccetta li gialadarba dan il-ftehim ma nghatax avviz dwaru lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni dwar l-estensjoni tal-konvenju, ***"....din l-estenzjoni ghalhekk ma baqghetx valida."***[12]. Jekk il-konvenuta qeghda tiddikjara li l-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2008 ma kenitx valida, il-qorti ma tifhimx kif qeghda tinvoka klawzola minnha in sostenn tad-difiza taghha. Irrispettivament jekk l-iskrittura hijiex nulla ghaliex ma nghatax avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni[13], u in vista ta' dak li jinghad hawn taht, il-qorti ma tistax taccetta li l-attrici kienet qeghda tirrinunzja ghal drittijiet taghha fir-rigward ta' nuqqasijiet fil-bini li ma kenitx taf dwarhom.

"Il-qorti taghmel ukoll dawn l-osservazzjonijiet:-

i. "Ir-riferenza li ghamlet il-konvenuta ghall-gurisprudenza dwar difetti mohbija m'hijiex rilevanti. F'dan il-kaz irid jigi stabbilit jekk kienx hemm raguni tajba sabiex ix-xerrejja ma tersaqx ghall-att finali u ghalhekk titlob lura l-hlas tad-depozitu. Inoltre, dawk huma principji li japplikaw f'kaz ta' bejgh. Fil-kaz taghna qatt ma sar bejgh.
ii. "Ghalkemm il-perit tekniku ta x'jifhem li n-nuqqas li hemm fil-bitha jista' jigi regolarizzat, jibqa' l-fatt li sal-lum il-proprjeta m'hijiex mibnija skond il-permess ta' zvilupp. Il-perit tekniku xehed: *"Dak li kellu jkun bitha, hu okkupat mill-garaxx 32. Dan kollu huwa sanzjonabbli, fil-fehma tieghi, peress li fuq dik il-parti fejn hemm garaxx 32 li ghanda tkun hemm suppost il-permess originali, hemm approved ir-receded floor."*[14].
iii. "Il-fatt jekk l-ufficjali tal-kumpannija konvenuta kienux jafu jew le b'dan in-nuqqas hi wkoll irrilevanti. F'dan il-kaz l-attrici m'hijiex tallega xi *mala fede* min-naha tad-direttur tal-kumpannija konvenuta;
iv. "Mill-atti hu evidenti li l-problema li kien hemm fil-bini u li kullhadd kien jaf dwarha, kienet fir-rigward it-tielet sular li nbena bla permess. Fil-fatt kien ghalhekk li wara li gie ffirmat il-konvenju, saret l-applikazzjoni biex jigi regolarizzat. Il-qorti hi moralment konvinta li d-dikjarazzjoni li saret fi klawzola 5 tal-ftehim tad-29 ta' Lulju 2008 saret proprju minhabba li kien inhareg tal-permess ta' zvilupp numru 2623/2007 *"To sanction receded floor."*. Id-dikjarazzjoni fl-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2003 li klawzola 3 tal-konvenju ***"has been fully satisfied"***, tkompli ssahhah il-fehma tal-qorti. M'hemmx prova li xi hadd mill-partijiet kien jaf bil-problema li hemm fil-bitha retrostanti l-garaxx numru 32. Fil-fehma tal-qorti jekk iz-zewg partijiet kienu jafu bin-nuqqasijiet li gew indikati mill-perit tekniku f'paragrafi 35 – 37 tar-rapport tieghu, ir-raguni tghidlek li kienu jittiehdu passi biex l-affarijiet jigu regolarizzati flimkien mat-tielet sular. Il-qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuta li kien hemm xi rinunzja min-naha tal-attrici li

---

[12] Fol. 144 – nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-31 ta' Lulju 2012.
[13] Qieghed jinghad hekk ghaliex filwaqt li avviz ta' konvenju jrid jinghata lill-Kummissarju u fin-nuqqas huwa null (Artikolu 3 tal-Kap. 364), fir-rigward ta' estensjoni ta' konvenju m'hemmx provvediment li jghid li l-estensjoni hi nulla jekk ma jinghatax avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.
[14] Fol. 133.

l-bini kollu li kienet ser tixtri jkun konformi kollu mal-permess ta' zvilupp.

v. "Hu minnu li fl-ittra ufficjali li pprezentat l-attrici fit-30 ta' Gunju 2008 ma ghamlet l-ebda riferenza ghall-problema f'bitha bhala r-raguni ghalfejn m'ghandux jigi ppubblikat l-att ta' bejgh[15]. L-istess jinghad fir-rigward ta' dak li ddikjarat fir-rikors guramentat, in kwantu l-ilment tal-attrici huma limitati ghall-airconditioner, il-kulur tal-aperturi li l-attrici sssostni li huma bi ksur tal-permess[16], u li l-btiehi m'humiex konformi mal-ligi sanitarja ghaliex m'humiex wiesgha tliet metri[17]. Jibqa' l-fatt li mir-rapport tal-perit tekniku rrizulta li l-bitha wara l-fond numru 32 m'hijiex konformi mal-permess ta' zvilupp, u hemm twieqi fejn mhux suppost. Xerrej m'ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja. Wiehed ma jridx jinsa li fuq l-att finali l-venditur kien ser jaghti l-garanzija tal-pacifiku pussess[18], irrispettivament jekk il-klawzola 5 tal-konvenju tas-6 ta' Novembru 2006 kenitx ghadha tapplika. Jekk jirrizulta, kif irrizulta llum wara l-inkarigu li nghata lill-perit tekniku Alan Saliba, li l-fond in vendita ma kienx mibni skond il-permess ta' zvilupp, mela dik hi raguni tajba biex xerrej ma jixtrix. Dan f'cirkostanzi fejn il-qorti hi moralment konvinta li Spiridione Bartolo, direttur tal-kumpannija tal-attrici, ma kienx jaf b'dan in-nuqqas. Il-Qorti tal-Appell stess fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja** proprio et nomine deciza fil-25 ta' Mejju 2001 ikkonfermat: *"Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi illum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizjoni forzata minn Awtorita' kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendita."*. Ghalkemm f'dak il-kaz il-fond in vendita ma kienx kopert b'permess ta' zvilupp, jibqa' l-fatt li sid xorta jista' jsib ma' wiccu diffikultajiet minhabba li parti mill-fond inbena mhux skond il-permess. F'kawza ohra deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Frar 1902, gie osservat:- *"Il compratore non dev'essere costretto ad affrontare un*

[15] Fl-ittra jinghad: *"........dan il-konvenju ma jistax jigi ppublikat peress li l-proprjeta' fuq imsemmija, m'hijiex mibnija skond il-permessi relattivi tal-bini stante illi fuq l-istess fondi hemm enforcement notice li jgib in-numru ECF00314/07 u dan minkejja illi gie patwit ai termini ta' klawzola 3 ta' l-istess konvenju illi l-fondi kollha hawn mibnija huma muniti bil-permessi relattivi tal-bini....... Illi inoltre, ai termini ta' klawzola 13 ta' l-istess konvenju, l-air conditioner installat fuq il-bejt de quo, kellu jitnehha sal-att finali u ghadu ma tnehhiex sal-gurnata tal-lum, oltre l-fatt illi l-appartament in kwistjoni ossija l-arja mixtrija mill-mittenti, ghadha okkupata minn terzi u ghalhekk il-vendituri ma jistghux jiggarantixxu l-pussess battal tal-fond in vendita imsemmi."*. Jigi precizat li mit-twegiba li tat il-konvenuta permezz ta' ittra tas-17 ta' Lulju 2008 (fol. 113) l-avviz ta' twettiq kien jirreferi ghall-bini fit-tielet sular. Fatt konfermat minn Joseph Bezzina, ufficjal tal-MEPA li xehed fis-seduta tat-2 ta' Marzu 2012 (fol. 128). Ara wkoll Avviz ta' Twettiq numru 314/07 datat 24 ta' April 2007 (fol. 90) li jiddeskrivi l-ksur bhala: *"Ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn (3) tlett ikmamar li separatament jintuzaw.... bhala flatlets fit-tielet sular (second floor)."*.

[16] Ara pararafi 6 u 7 tar-rikors guramentat (fol. 2).

[17] Il-perit tekniku kkonkluda li l-btiehi huma skond il-Ligi Sanitarja (fol. 79). Min-naha tal-attrici ma ressqitx xi prova li b'xi mod tista' tikkonvinci lill-qorti biex ma toqghodx fuq l-opinjoni tal-perit tekniku. Ghalhekk l-ilment relatat mal-btiehi in kwantu dawn jiksru l-ligi sanitarja hu bla bazi.

[18] Sahansitra klawzola 12 tal-konvenju tipprovdi: *"The vendor guarantees the peaceful possession on the final deed."* (fol. 7).

> *pericolo, comunque lontano ed ipotetico, di evizione o molestia."*[19]. Persuna li twieghed li tixtri fond mhux biex jitwaqqa' u taghmel zvilupp mill-gdid[20], ghandha kull dritt li tezigi li l-fond li ser tixtri nbena skond il-permess ta' zvilupp. Ghalkemm f'dan il-kaz il-permess inghata qabel dahal fis-sehh l-Att 1 tal-1992, il-problema xorta baqghet tezisti.
>
> "Hu minnu li r-ragunijiet li tat l-attrici ghalfejn ma ressqitx ghall-bejgh finali[21], ma jidhrux li kienu tajbin biex ma twettaqx il-weghda ta' bejgh. Pero hu fatt ukoll li parti mill-bini ghadu sal-lum m'huwiex mibni konformi mal-permess ta' zvilupp. Fil-fehma tal-qorti dan il-fatt hu kompriz fit-talba tal-attrici li l-proprjeta m'hijiex *"...konformi mal-permessi tal-bini."*.

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti:

> "thassar u tirrevoka s-sentenza tat-18 ta' Settembru, 2012 fl-ismijiet premessi, u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti, tichad it-talbiet rikorrenti appellanti fl-intier taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` appellata".

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti illi:

> "it-talbiet ta' l-appellanti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom waqt li l-appellanti jibqghu kundannati sabiex ihallsi EURO 116,468.87c bl-imghaxijiet mill-21 ta' Dicembru 2010".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet:

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti:

---

[19] **Carmelo Scifo vs Francesco Sammut ed altri** (Vol. XVIII.ii.129).

[20] Mill-provi l-qorti hi sodisfatta li f'dan il-kaz ix-xerrejja ma kenitx ser takkwista biex tizviluppa. Dan minkejja dak li jinghad fl-ahhar parti tal-konvenju. Tant hu hekk li mill-atti hu evidenti li sabiex isir il-bejgh kellu jigi regolarizzat it-tielet sular.

[21] Ara l-ittra ufficjali tat-30 ta' Gunju 2008.

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta` attrici obbligat ruhha li tixtri blokk ta' garages u appartamenti bl-arja taghhom, gewwa l-Mellieha, u hallset fuq il-konvenju, u anke wara, depozitu ta' €116,468.67. Dan il-konvenju skada, u ghalkemm is-socjeta` attrici kienet baghtet ittra ufficcjali fejn sejhet lill-parti l-ohra biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, il-kuntratt baqa' ma giex ippubblikat u ebda naha ma ressqet kawza biex il-parti l-ohra tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Is-socjeta` attrici trid, ghalhekk, tiehu d-depozitu lura. Qed tghid ukoll illi l-fond ma kienx mibni skont il-permessi relattivi, u fil-fatt fuq l-istess fond kien hemm ordni ta' infurzar u ghalhekk, kellha raguni valida ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

L-ewwel Qorti sabet favur is-socjeta` attrici wara li sabet li parti mill-bini kien u ghadu mhux mibni konformi mal-permess ta' zvilupp. B'hekk ordnat il-hlas lura tad-depozitu, bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali tal-21 ta' Dicembru, 2010.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza ghax tqis li n-nuqqasijiet fil-bini ma kienux sostanzjali, u f'kull kaz sanzjonabbli.

Qabel ma jigi trattat dan il-punt, din il-Qorti trid tistharreg il-kwistjoni sollevata fl-atti u waqt it-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, fis-sens li, indipendentement mill-konformita` tal-bini mal-permessi relattivi, darba li l-konvenju thalla jiskada minghajr ma gew segwiti l-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, l-istess konvenju spicca bla effett, u allura, f'kull kaz, id-depozitu jrid jintrodd lura.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza ricensuri taghha tad-29 ta' Mejju, 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Gerit Co. Ltd. v. A.M. Developments Ltd. et**. F'dik is-sentenza ntqal hekk fir-rigward dik il-materja:

> "*Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-Qorti tosserva, kif gia` gie muri, li s-socjetajiet konvenuti <u>ma segwewx</u> dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jghid li l-effett tal-weghda "**<u>jispicca</u>**" jekk ma tigix segwita l-proceduta hemm kontemplata, cioe`, ittra ufficjali (li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) <u>u</u> kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz, il-kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett*.
>
> "*Din il-Qorti gia` ppronunzjat ruhha fuq dan il-punt fil-kawza Pont Gloria v. J.L.J. Construction Co. Ltd., deciza fl-1 ta' Frar, 2008 (talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza giet michuda b'sentenza li tat din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2009). F'dik is-sentenza din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:*
>
>> "*Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.*
>>
>> "*Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza* ***Bianchi v. JMA Developments Ltd****, deciza fis-26ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;*

> "*a tenur ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju*"

> "*Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza* ***Brownrigg v. Camilleri*** *msemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju*".

> "*Is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jinsistu li jzommu d-depozitu, meta l-pretiz titolu spicca <u>bla effett</u>, u lanqas ma ottjenew decizjoni gudizzjarja li s-socjeta` attrici ma kellhiex raguni valida ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Darba li t-titolu spicca bla effett <u>qabel</u> it-talba ghal-kanonizazzjoni tal-kreditu, is-socjetajiet konvenuti ma jsitghux jikkapparaw ghalihom id-depozitu mhallas akkont tal-prezz.*

> "*F'dan il-kuntratt ma hemmx dak li fil-kamp internazzjonali jissejjah bhala "survival provision" li jispecifika liema klawzoli tal-ftehim jibqghu fis-sehh anke wara t-tmiem tal-ftehim ghal kwalunkwe raguni (ara spjegazzjoni tal-punt fil-kuntest ta' ftehim ta' arbritragg f'kuntratt invalidu jew li spicca bla effett, l-artikolu ta' <u>Philippa Charles</u> f'"The International Journal of Arbitration" – Sweet & Maxwell Vol. 80 Number 1 February 2014). Kwindi, ma jistax jigi argumentat li meta l-ftehim spicca, baqghu partijiet minnu jorbtu daqs li kieku xejn. Il-ftehim taz-zamma tad-depozitu huwa intrinsikament marbut mal-ftehim tal-weghda, u skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta' klawzola appozita, jispicca kollox*".

F'kull kaz, u apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tara li tista' taqbel mal-ewwel Qorti fejn din sabet illi s-socjeta` attrici kellha raguni valida biex ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att. L-ewwel Qorti ghamlet analizi dettaljata u korretta tas-sitwazzjoni tal-bini fil-konfront

tal-permessi tal-bini relattivi mahruga mill-awtorita` kompetenti, u sabet li verament kienu jezistu nuqqasijiet. Dwar is-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta li n-nuqqasijiet kienu sanzjonabbli, din il-Qorti tosserva li min jixtri bini ghandu dritt li hekk jixtrieh konformi mal-permess u ma ghandux jara hu kif jista' jirregolarizza s-sitwazzjoni tal-istess bini. Din il-Qorti, fil-kawza **Galea v. Cassar et** deciza fil-25 ta' April, 1988, osservat li venditur ghandu obbligu jittrasferixxi fond konformi mar-regolamenti mahruga mid-Dipartiment tas-Sahha, u dan anke jekk tali kondizzjoni ma tkunx giet inserita fil-kuntratt ta' vendita`; tali kondizzjoni ghandha titqies incidentali ghal obbligazzjoni principali tal-venditur li jittrasferixxi l-fond. In-nuqqas ta' fond mhux mibni skond il-kriterji u l-kondizzjonijiet kollha imposti mill-awtoritajiet kompetenzi fil-pajjiz, irendi lil dak l-oggett bhala oggett illecitu li jaghmluh mhux tajjeb biex ikun oggett ta' kuntratt. Taht dan l-aspett biss, it-talba tal-attur diga` timmerita li tigi akkolta.

Din il-Qorti taqbel ukoll ma' dak li osservat l-ewwel Qorti fis-sens li s-socjeta` attrici ma rrenunzjatx ghad-drittijiet taghha fir-rigward tan-nuqqasijiet fil-bini li ma kenitx taf dwarhom. Apparti dan, is-suppost accettazzjoni tas-socjeta` attrici li l-bini kien mibni skont il-permessi, saret fuq estensjoni tal-konvenju li ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li jrendi l-istess skrittura mhux valida.

Ghal bqija, din il-Qorti taqbel mal-analizi tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti, u sejra tikkonferma s-sentenza taghha, anke ghal dak li ddecidiet dwar l-imghax, li ghandu jibda jiddekorri mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali tal-21 ta' Dicembru, 2010, (jew mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat, skont il-kaz) li fiha s-socjeta` konvenuta giet interpellata tirrifondi d-depozitu akkont tal-prezz imhallas skont il-konvenju bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` konvenuta P.A.M. Ltd. billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan l-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz dawk in prim istanza, jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellanti, u dan in vista ta' dak li ntqal fl-ewwel parti ta' din is-sentenza.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb