QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 15 ta` Lulju 2019

Kawza Nru. 1
Rik. Gur. Nru. 10/2018 JZM

1 Anthony Schembri
(K.I. 347677M)

u

2 Alison Schembri
(K.I. 229475M)

u

3 Edrick Mario Schembri
(K.I. 51984M)

kontra

1 Aldo Busuttil
(K.I. 295564M)

u

2 Pauline Busuttil
(K.I. 116365M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

1. <u>Ir-rikors guramentat</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-<u>4 ta` Jannar 2018</u> li jaqra hekk :–

1. Illi fid-disgha ta` Gunju tas-sena elfejn u hmistax (09/06/2015), ir-rikorrenti dahlu f`konvenju mal-intimati u obbligaw ruhhom li jixtru, filwaqt li l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu, id-dar, inkluz il-garaxx u gnien/bitha formanti parti integrali minnha, u inkluz l-art ta` taht l-istess dar, garaxx u gnien/bitha, u inkluz l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija ufficjalment indikata bin-numru sitta u hamsin (56), bl-isem `Etude`, Tirq il-Ballut, H`Attard, Malta, u dank if ahjar deksritt fil-konvenju hawn anness bhala Dok A ;

2. Illi eskluz minn dan il-bejgh hemm l-arja li ghandha tigi trasformata f`penthouse bl-arja taghha u l-arja fejn ser jigi kostruwit l-appartament ta` taht il-penthohouse, u kif ukoll l-arja ta` fejn ser jigu kostruwiti zewg garaxxijiet taht il-livell tat-triq, peress li d awn ser ikunu propjeta`tal-venditturi intimati ;

3. Illi l-att finali kellu jsir sad-disgha ta` Dicembru tas-sena elfejn u sbatax (09/12/2017), u dan ai termini ta` klawsola hmistax (15) tal-istess konvenju ;

4. Illi, permezz ta` ittra ufficjali tal-5 ta` Jannar 2016 bin-numru 10/16 (Dok B), l-intimati hadu l-pozizzjoni li l-konvenju huwa legalment monk u null, liema pozizzjoni regghet giet ripetuta f`ittra ufficjali ohra tat-13 ta` Jannar 2017 bin-numru 112/17 (Dok C), u dan minkejja li r-rikorrenti wissew lill-intimati kemm-il darba sabiex dawn tal-ahhar

jonoraw l-obbligi kuntrattwali taghhom , anke perress illi r-rikorrenti dahlu fi spejjez kbar sabiex japplikaw u jottjenu l-permess tal-izvilupp hekk kif pattwit ai termini tal-konvenju de quo (vida l-ittra ufficjali tas-26 ta` Jannar 2016 bin-numru 255/16, u dik tal-24 ta` Jannar 2017 bin-numru 216/17, annessi u mmarkati rispettivament bhala Dok D u Doke E) ;

5. Illi fit-18 t`April 2017 ir-rikorrenti intavolaw rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni sabiex l-intimati jigu inibiti milli jbieghu, jitrasferixxu jew b`xi mod iehor jiddisponu minnjew jimponu xi piz jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jghaddu t-tgawdija temporanja jew xort`ohra jinnegozjaw il-fond ossija dar ufficjalment indikata bin-numru sitta u hamsin (56), bl-isem ``Etude``, Triq il-Ballut, H`Attard, Malta inkluz il-garaxx u gnien/bitha formanti parti integrali minnha, u inkluz l-art ta` taht l-istess d ar, garaxx, gnien/bitha u inkluz l-arja intera tal-bejt, u li hija suggett tal-konvenju surreferit ;

6. Illi l-intimati laqghu ghat-talba tar-rikorrenti billi eccepew li l-konvenju mna kienx ghadu validu stante li r-rikorrenti applikaw ghall-bini ta` erba` (4) appartamenti u penthouse [hames (5) sulari], u mhux ghall-bini ta` tliet (3) appartamenti u penthouse [erba` (4) sulari], kif muri fil-pjanta annessa mal-konvenju (kopja tar-risposta tal-intimati qiegheda tigi hawn annessa bhala Dok F) ;

7. Illi fit-28 t`April 2017, it-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta` mandat ta`inibizzjoni kontra l-intimati giet definittament milugha (vide kopja tas-sentenza li biha gie milqugh il-mandat ta` inibizzjoni, Referenza Numru 592/2017 AE, hawn anness bhala Dok G) ;

8. Illi l-pjanta li tinsab annessa mal-konvenju kienet giet hekk annessa principarjament sabiex jigu ndikati l-garaxxijiet, u bl-ebda mod ma kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-applikazzjoni ghall-izvilupp kellha tkun strettament ibbazata fuq dik l-pjanta. Di fatti fil-konvenju ma saret ebda referenza ghan-numru ta` sulari li ghandhom jigu mibnija, izda saret biss kundizzjoni li r-rikorrenti huma `obbligati jibnu Blokk bini skont kif applikat mal-MEPA` ;

9. Illi ghaldaqstant l-esponenti kellhom jintavolaw kawza sabiex din l-Onorrabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenju tad-9 ta` Gunju 2015 huwa validu bejn il-partijiet, liema kawza ghandha numru ta` referenza 555/2017 MH ;

10. Illi inoltre l-esponenti nterpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghall-att finali permezz ta` ittra ufficjali datata 23 ta` Novembu 2017 (Referenza numru 4441/2017 – DOK H), izda l-intimati baqghu inadempjenti u wiegbu permezz ta` ittra uffucjali datata 15 ta` Dicembru 2017 (referenza numru 4656/2017 – Dok I) ;

11. Illi ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza ai termini tal-artiklu 1357(2) tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja :

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jersqu ghall-pubbblikazzjoni tal-kuntratt ta` bejgh tal-propjeta` mertu tal-konvenju datat 9 ta` Gunju 2015 ossia d-dar, inkluz il-garaxx u gnien/bitha formanti parti integrali minnha, u inkluz l-art ta` taht l-istess dar, garaxx u gnien/bitha, u inkluz l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija ufficjalment indikata bin-numru sitta u hamsin (56), bl-isem `Etude`, Triq il-Ballut, H`Attard, Malta, u dan kif ahjar dekritt fl-istess konvenju.

2. Tinnomina lin-Nutar Reuben Debono sabiex jippubblika l-att finali, f`jum, lok u hin li tistabilixxi l-Qorti u jekk ikun il-kaz tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta`inibizzjoni 592/2017 AE u kif ukoll tal-ittri ufficjali tas-26 ta` Jannar 2016 bin-numru 255/16, tal-24 ta` Jannar 2017 bin-numru 216/17, u tat-23 ta` Novembru 2017, bin-numruj 4441/2017 kontra l-intimati, minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

2. Ir-risposta guramentata

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-28 ta` Frar 2018 li taqra hekk :–

1. Illi preliminarjament, il-konvenuti ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta` Gunju, tas-sena elfejn u hmistax [2015] huwa wiehed validu u vigenti stante li huwa monk mill-formalitajiet rikjesti mil-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju tas-suespost, il-konvenuti ukoll ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta` Gunju tas-sena elfejn u hmistax [2015] huwa wiehed validu u vigenti stante li l-applikazzjoni li saret mill-atturi u l-permessi mahruga mill-MEPA, ma jirriflettux dak hemm kontemplat fil-konvenju stante li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jqarrqu bil-konvenuti b`tali mod li hekk kif huwa manifestment car mill-applikazzjoni li saret mill-atturi u l-permess moghti mill-MEPA, minflok zvilupp ta` tlett [3] appartamenti u penthouse b`numru ta` garaxxiiet sottoposti kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju, intalab u nhareg permess ghal zviupp ta` erba` [4] appartamenti u penthouse b`numru ta` garaxxijiet sottoposti, bl-atturi addiriturra jippretendu li l-appartment `iz-zejjed` jappartjeni lilhom u mhux lill-konvenuti.

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti wkoll ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta` Gunju tas-sena elfejn u hmistax [2015] huwa wiehed validu u vigenti stante li jezisti telf sostanzjali fil-fotprint tal-propjeta` li fil-konvenju de quo hija ndikata li ser titgawda mill-konvenuti u dan kif indikat mill-Perit Arkitett Dr. Marc Bonello rapport [hawn anness] dwar dan it-telf ta` footprint haga li mhux accettabli ghall-konvenuti.

4. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, bi kusr lampanti da parti tal-atturi ta` dak kontemplat fil-konvenju de quo, il-konvenuti jsostnu li l-pretenzjoni tal-atturi cioe` li l-appartament "iz-

zejjed" jappartjeni lilhom u mhux lill-konvenuti, ser iwassal ghal `unjustified enrichment` finanzjarju favur l-atturi a skapitu tal-konvenuti li ma kienux infurmati mill-atturi li kienet ser issir applikazzjoni mal-MEPA ghal zvilupp ta` erba` [4] appartementi minflok tlieta [3] u penthouse b`numru ta` garaxxijiet sottoposti u li kieku l-intenzjoni tal-atturi dwar dan kienet maghrufa qabel, zgur li l-konvenuti ma kienux jidhlu ghall-progett relattiv.

5. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti jemmnu li noncio` li ppruvaw jaslu mal-atturi ghal ftehim barra l-qorti ghas-sodifsfazzjon taz-zewg partijiet, minghajr ma l-konvenuti jitiflu xejn mid-drittijiet taghhom, l-atturi baqghu ntransigenti u agixxew fl-interess taghhom bhala kuntratturi u spekulaturi, u f`dan il-kuntest, dejjem jekk dak eccepit mill-konvenuti ma jkunx akkolt, il-konvenuti jistennew li jkunu kkumpensati xieraq in konnessjoni mal-appartament "iz-zejjed" u n-nuqqas ta` footprint skont il-valur tieghu tas-suq.

6. Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri gudizzjarji datati 5 ta` Jannar 2017 [Numru: 112/2017] u 15 ta` Dicembru, 2017 [Numru 4656/17], kif ukoll dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru: 592/2017, kontra l-atturi min issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti pprezentati mar-risposta guramentata.

3. <u>Kontrotalba</u>

Il-konvenuti pprevalew ruhhom mid-difiza taghhom ghall-azzjoni attrici billi pprezentaw kontrotalba li taqra hekk :–

A. <u>Dikjarazzjoni tal-fatti</u>

1. Illi l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti jaghmlu referenza ghall-konvenju ta` xiri u bejgh datat disgha [9] ta` Gunju 2015, il-kopja tieghu hija annessa u mmarkata bhala Dok `A` mar-rikors guramentat tal-atturi rikonvenzjonati, liema konvenju jikkontempla bejgh bi tpartit bejn il-partijiet, precizament u in sintezi, li l-konvenuti konjugi Busutil rikonvenzjonanti jipprovdu l-fond, bin-numru sitta u hamsin [56] u bl-isem "Etude", f`H`Attard, inkluz zewg garaxxijiet lill-atturi Schembri rikonvenzjonati sabiex tali fond ikun jista` jitwaqqa` u jkun z viluppat fi tlett [3] appartamenti u penthouse b`numru ta` garaxxijiet sottoposit kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju in atti u dunque kkonsidtrata parti integrali mill- konvenju, u in kambju, l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti, kellhom jinghataw appartament, penthouse u zewg gararaxxijiet, bl-appartament jew il-penthouse komplut bil-finishes.

2. Illi minn qari tal-konvenju wiehed jiehu l-impressjoni li l-arrangament hemm kontemplat u cioe` l-binja de que tkun imwaqqa` u zviluppata kif fuq deksrittt, ma kienx hemm lok ghall-ebda problema, izda gara dak mhux previst.

3. Illi l-atturi Schembri rikonvenzjonati jidhru li hadu l-hin taghhom mid-data tal-konvenju tad-disgha [9] ta` Gunju 2015, sabiex jitfghu l-applikazzjoni mal-MEPA kontemplata fil-konvenju de quo tant li l-konvenut Aldo Busuttil rikonvenzjonant kien spicca jiccekja regolarment mal-website tal-istess MEPA biex jara kienitx appuntu ntefghet l-applikazzjoni relattiva, fatt li kien ta` lok ghall thassib sejru ghall-konvenuti Busuttil rikonvenzjonanti li kellhom, inter alia, hekk kif kontemplat fil-konvenju, jahsbu biex jikru post alternattiv ta` residenza temporanja ghalihom u ghall-uliedhom.

4. Illi b`sorpriza kbira ghalihom, il-konvenuti konjugi Busutil rikonvenzjanti saru jafu li l-applikazzjoni li kelah tigi mitfugha mill-atturi Schembri rikonvenzjonati mal-MEPA ma kienitx tikkontempla l-izvillupat ta` tlett [3] appartamenti u penthouse [erba`[4] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti [kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-konvneju relattiv], izda erba` [4] appartamenti u penthouse [hames [5] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti.

5. Illi di piu, l-atturi Shcembri rikonvenzjonati ippretendew li galadarba l-MEPA kienet approva erba` [4] appartamenti u penthouse [hames [5] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottopost, allura l-appartament `zejjed` kellu jappartjeni biss lill-atturi Shcmebri rikonvenzjonati u mhux lill-konvenut konjugi Busuttil rikonvenzjonanti.

6. Illi l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti hassew li l-atturi Schembri rikonvenzjananti kienu dahqu bihom u forsi ghalhekk kien ghadda certa zmien sabiex tintefa` l-applikazzjoni relattiva mal-MEPA minhabba possibilita` li l-atturi Schembri rikonvenjonati kienu konxji illi l-hames [5] sulari minflok erba` [4] sulari u fil-fatt hadu c-cans biex minghalihom jakkwistaw sular iehor mhux kontemplat fil-konvenju de quo.

7. Illi l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti stennew li l-atturi Schembri rikonvenzjonati kellhom jinfurmawhom bl-applikazzjoni li saret mal-MEPA ghall-hams sulari u di piu`, stennew li kelhom ukoll jikkonstultaw maghom dwar id-disinn tal-izvilupp... li mill-pjanti approvati mill-MEPA, irrizulta manifestament car li l-footprint tal-izvilupp li kien jolqot lill-konvneuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti kien addirittura ckien minn dak originarjament diskuss u miftiehem.

8. Illi kienu diversi l-laqghat li nzammu bejn il-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonati u l-atturi Schembri rikonvenzjonati anki tramite terzi, sabiex jsir tentattiv halli jkunu indirizzati l-problemi reali u gravi li taw lok ghac-cirkostanzi prevalenti fuq imsemmija, u minghajr ma wiehed jidhol fid-dettal fuq dak diskuss stante li l-laqghat kollha nzammu fuq bazi ta`minghajr pregudizzju, tajjeb li wiehed isemmi li kienu gew diskussi aktar minn proposta wahda inkluz li l-partijiet jaqsmu s-sular `zejjed` fuq bazi nofs b`nofs, haga li ma ssarfet f`xejn.

9. Illi tajjeb li wiehed jhares lejn klawzola numru 2 tal-konvenju fejn hemm kontemplat illi "kemm id-dar bl-accesorji taghha soggetta ta`dan il-ftehim ta` bejgh u xiri, kif ukoll tal-arja [enfazi mizjud] li sejra tibqa` fil-pussess u propjeta` tal-Bejjiegh ..." u dunque, l-konvenuti konjugi busuttil rikonvenzjonanti ma setghux jifmu u jaccettaw kif l-atturi Schembri rikonvenzjonati kienu qed jippretendu li s-sular `zejjed` li huwa

ezistenti fuq l-arja tad-dar matrimonjali u residenzjali taghhom, jappartjeni lill-atturi Schembri rikonvenzjonanti.

10. *Illi ssir rerferenza ghaz-zewg ittri gudizzjarji ntavolati u li huma parti mill-atti, fejn il-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti ressqu l-argument taghhom li l-konvenju "huwa legalment monk u dunque null ghall-effetti kollha tal-ligi", u dan ghal zewg fatti principali u cioe`*

(a) Li l-pjanti hemm annessi ma gewx rispettati u minflok gew mibdula minghajr il-kunsens tal-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti kif fuq spjegat ; u

(b) Li hemm indikat li Anthony Schembri deher "ghan-nom tieghu u ta` martu Alison Schembri ..." minghajr ma saret referenza ghal xi prokura kif normalment isir tant li wiehed ghandu josserva li l-firmatarji fuq l-konvenju huma erbgha [4], zewg firem huma tal-konvenuti Busuttil rikonvenzjonanti u dunque zgur mhux "allegazzjonijiet generic ta` nullita` tal-konvenju" kif jissemma` fil-mandat ta` inibizzjoni ntavolat mill-atturi schembri rikonvenzjonati li ghalih ssir referenza fl-atti tar-rikors promotur.

11. *Illi fil-qafas ta` dak kollu fuq sottomess, wiehed ghandu japprezza li jkun inutili illi l-atturi Schembri rikonvenzjonati jitolbu, kif fil-fatt ghamlu permezz tal-ittri gudizzjarji intavolati minnhom fil-konfront tal-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti, li l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenjonanti ghandhom l-obbligu li jidhlu "ghall-ezekuzzjoni tal-att finali skond l-istess konvenju..." meta r-rikorrenti Shcembri rikonvenzjonanti manifestament urew li huma stess ma kienux disposti li jonoraw l-obbligi taghhom hekk kif ikkontemplat mill-konvenju de quo parikolarment u sentjament li l-izvilupp ta` tlett (3) appartamenti u penthouse [erba`[4] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti, spicca zvillup ta` erba` [4] appartamenti u penthouse [hames [5] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti.*

B. ***Talbiet tal-Konvenuti Konjugi Busuttil Rikonvenzjonanti***

Ghaldaqstant, il-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti in vista ta` dak fuq premess, jitolbu lill-atturi rikonvenjonanti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex :

1. Tiddikjara li l-konvenju datat disgha [9] ta` Gunju, 2015 li dahlu ghalih mal-atturi Schembri rikonvenzjonanti huwa null ghall-effetti kollha tal-ligi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi konsegwentament li l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti mhumiex marbuta bil-konvenju data disgha [9] ta` Gunju 2015.

3. Tiddikjara u tiddeciedi li f`kaz li l-izvilupp jitkompla hekk kif gie approvat mill-MEPA jew mill-Awtorita` tal-Ippjanar, l-appartament hekk imsejjah "iz-zejjed" ghandu jappartjeni lill-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti.

4. Alternattivament ghat-tielet talba, tillikwida l-valur ta` l-appartament "iz-zejjed" kif ukoll tal-footprint mahlufa skont ir-rapport tal-AIC Dr.Marc Bonello, bil-hatra ta` perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti a spejjez tal-atturi Schembri rikonvenzjonati.

5. Tikkundanna u tordna lill-atturi Schembri rikonvenzjonati jhallsu lill-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti l-valur hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri gudizzjarji datati 5 ta` Jannar 2016 [Numru : 10/2016], 13 ta` Jannar, 2017 [Numru: 112/2017] u 15 ta` Dicembru 2017 [Numru 4656/2017] rispettivament kif ukoll dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru : 592/2017, kontra l-atturi rikonvenzjonanti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti pprezentati mal-kontro-talba.

4. Ir-risposta guramentata ghall-kontrotalba

Rat ir-risposta guramentata tal-atturi ghat-talbiet rikonvenzjonali li kienet prezentata fit-22 ta` Marzu 2018. Taqra hekk :-

It-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghas-segwenti ragunijiet :-

*1. Illi fl-ewwel lok l-improponibbilita` u l-irritwalita` tat-talba rikonvenzjonali stante li din hija, fit-totalita` taghha, identika ghat-talba rikonvenzjonali maghmula mir-rikonvenzjonanti fl-atti tar-rikors guramentat numru 555/2017 MH (vide **Dok AS**).*

2. Illi, fil-mertu, mhuwiex minnu li l-partijiet ftehmu li l-fond in dizamina kellu `jitwaqqa` u jkun zviluppat fi tlett appartamenti u penthouse`, kif jinghad fl-ewwel paragrafu tat-talba rikonvenzjonali. Dak li ftehmu l-partijiet rigward it-trasferiment tal-immobbli huwa dak kontjenut fil-konvenju tad-9 ta` Gunju 2015, fejn ma hemm ebda limitazzjoni ghan-numru ta` sulari u appartamenti li setghu jigu zviluppati.

3. Illi huwa principju ben assodat kemm fil-ligi kif ukoll fil-gurisprudenza nostrana li kwalunkwe ftehim li jkun fih weghda ta` trasferiment jew akkwist ta` immobbli irid isir bl-iskritt, u ghaldaqstant huma t-termini u l-kundizzjonijiet li jigu maqbula bil-miktub li huma vigenti bejn il-partijiet.

4. Illi ghall-kuntrarju wkoll ta` dak li jinghad fit-tielet paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, l-esponenti rikonvenzjonati pprezentaw l-applikazzjoni ta` zvilupp fl-Awtorita` tal-Ippjanar fis-7 ta` Dicembru 2015, u cioe sitt (6) xhur biss wara l-iffirmar tal-konvenju. In ogni kaz, il-konvenju ma jistipulax terminu li fih kellha tintefa` l-applikazzjoni ghall-izvilupp, izda jistipula biss terminu li fih kellhom jitlestew ix-xoghlijiet (vide klawzoli 2 u 3(ii) tal-konvenju).

5. Illi bir-rispett kollu dovut l-esponenti rikonvenzjonati ma kellhom ebda obbligu li jikkonsultaw mal-intimati rikonvenzjonanti rigward id-disinn u l-pjanti tal-izvilupp.

6. Illi inoltre t-tnaqqis fil-footprint tal-propjeta` ma kienx imputabbli lill-esponenti, izda kien rizultat dirett tal-bidliet fil-policies tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Tant hu hekk li l-esponenti rikonvenzjonati wkoll gew milquta bl-istess tnaqqis fil-footprint tal-propjeta`. In ogni kaz, il-footprint tal-propjeta` lanqas ma jissemma` fil-konvenju bejn il-partijiet.

7. Illi ghall-kuntrarju tal-impressjoni li qieghda tinghata fit-tmien paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, kienu l-esponenti li attivament u ripetutament pruvaw ihejju laqghat u jipproponu soluzzjonijiet diversi sabiex jizblukkaw l-intransigenza tal-intimati rikonvenzjonanti. Dawn il-laqghat u proposti dejjem saru strettament fuq bazi ta minghajr pregudizzju.

8. Illi bir-rispett kollu dovut u b`referenza ghad-disa` paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, huwa car immens li l-izvilupp kif approvat permezz tal-applikazzjoni PA/04027/16 bl-eba mod mhu ser jimmina d-drittijiet tal-intimati rikonvenzjonali kontjenuti fit-tieni paragrafu tal-konvenju, u dan stante li l-arja tal-blokk bini, u cioe l-arja ta` fuq il-penthouse, naturalment ser tibqa` intatta.

9. Illi b`referenza ghall-ghaxar paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, l-esponenti jenfasizzaw li l-pjanti li gew annessi mal-konvenju gew hekk annessi limitatament u espressament `ghal fini ta` identifikazzjoni` tal-garaxxijiet li gew indikati bil-kulur fuq il-pjanta (vide l-ewwel pagna tal-konvenju), u ghaldaqstant certament ma setghux jintuzaw mill-intimati rikonvenzjonanti sabiex jevadu l-obbligi taghhom naxxenti mill-konvenju.

10. Illi t-tieni raguni li nghatat bhala spjegazzjoni tal-pozizzjoni tal-intimati li l-konvenju huwa `legalment monk u dunque null` hija wkoll legalment erroneja stante li mhuwiex necessarju li f`konvenju ssir referenza ghal xi prokura bhala prova ta` awtorizzazzjoni. In ogni kaz,

kwalunkwe nuqqas ta` awtorizzazzjoni kien jintitola lill-esponenti Alison Schembri, u mhux lill-intimati rikonvenzjonanti, li tannulla l-konvenju de quo.

11. Illi inoltre t-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma kontradittorji u konsegwentament it-talba hekk kif proposta hija nulla u improponibbli stante li fl-ewwel lok qieghda tintalab dikjarazzjoni tan-nullita` tal-konvenju, u sussegwentament qed isiru talbiet sabiex is-sular `zejjed` jigi dikjarat li jappartjeni unikament ghall-intimati rikonvenzjonanti bil-konsegwenzi kollha li jsegwu, talbiet li ma jistghu jigu bl-ebda mod rikonciljati mat-termini kontjenuti fil-konvenju de quo.

12. Illi ghaldaqstant it-talbiet tal-intimati kif proposti fit-talba rikonvenzjonali pprezentata fit-28 ta` Frar 2018 ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni 592/2017 AE u kif ukoll tal-ittri ufficjali tas-26 ta` Jannar 2016 bin-numru 255/16, u dik tal-24 ta` Jannar 2017 bin-numru 216/17, kontra l-intimati rikonvenjonanti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xhieda, u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra.

II. Fatti

Bis-sahha ta` konvenju tad-9 ta' Gunju 2015 bejn il-partijiet, kien maqbula u miftiehem dan illi gej :-

> *bis-sahha ta' dan il-ftehim il-Bejjiegha flimkien u in solidum bejnithom qieghdin jwieghdu u jobbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lix-Xerrejja, li fl-ishma hawn fuq imsemmija, jwieghdu u jobbligaw ruhhom li jaccettaw, jixtru u jakkwistaw id-dar inkluz il-garaxx u gnien/bitha formanti parti integrali minna, w inkluz l-art ta' taht l-istess dar, garaxx u gnien/bitha, u inkluz l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija ufficjalment indikata bin-numru sitta u hamsin (56), bl-isem "Etude", Triq il-Ballut, H'Attard, Malta, minn issa 'l quddiem msejha l-Proprjeta'. Eskluz minn dan il-bejgh hija l-arja li ser tigi trasformata f'penthouse bl-arja taghha u l-arja fejn ser jigi kostruwit l-appartament ta' taht il-penthouse u kif ukoll l-arja ta' fejn ser jigu kostruwiti zewg garaxxijiet taht il-livell tat-triq, dawn tal-ahhar ser jibqghu proprjeta` tal-bejjiegha. Li ghal fini ta' identifikazzjoni qieghda tigi hawn annessa pjanta fejn l-imsemmija garaxxijiet qeghdin jigu ndikati bil-kulur. …*

Il-kondizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet kienu :-

Klawzola numru 1

Ix-xerrej ihallas is-somma ta` €250,000 billi jforni l-materjali u x-xoghol ghat-twaqqiegh u bini sa *shell form* tal-*penthouse* u l-appartament sottostanti li ghandhom jifformaw *unit* wiehed u jkun proprjeta` tal-Bejjiegha ; il-fornitura ta' materjal u xoghol ghat-tlestija tal-partijiet komuni ; l-assenjazzjoni tas-sehem indiviz tal-partijiet komuni ta' din il-blokka bini li trid tigi edifikata.

Klawzola numru 2

Il-ftehim kien soggett *"ghal kundizzjoni rizoluttiva li x-Xerreja jottjenu permess mill-Awtorita` ta` Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ghall-izvilupp, kemm tad-dar bl-accessorji taghha soggetta ta`*

dan il-ftehim ta` bejgh u xiri, kif ukoll tal-arja li sejra tibqa fil-pussess u proprjeta` tal-Bejjiegh, liema permess irid jintalab u jinhareg skont l-iskema ta` proprjeta` fl-area li qieghda fiha il-Proprjeta` …"

<u>Klawzola numru 3(i)</u>

Miksub il-permess tal-bini, fuq il-kuntratt finali ta` l-bejgh, kien patwit illi *"fuq is-sit tal-Propreta` minnhom mixtrija x-Xerrejja flimkien u in solidum bejnithom huma obbligati li jibnu Blokk Bini skont kif applikat mal-MEPA mix-xerrejja flimkien mal-partijiet komuni li huma intizi fi blokk bini sabiex jaghtu access ghad-diversi residential units li jiffurmaw il-blokk u ghal garaxxijiet fil-garage complex*."

<u>Klawzola numru 15</u>

Il-konvenju kellu jibqa` validu sad-9 ta` Dicembru 2017.

Mal-konvenju kienet annessa pjanta li fiha hemm indikat :

Proposed basement, proposed ground floor, proposed first floor, proposed second floor, proposed penthouse.

B`ittra ufficjali tal-5 ta` Jannar 2016 il-konvenuti widdbu lill-atturi li l-konvenju huwa legalment monk u null.

L-ittra ufficjali kienet notifikati lill-konvenuti kollha.

L-atturi wiegbu b`ittra ufficjali tas-26 ta` Jannar 2016 fejn mhux biss ikkontestaw dak allegat mill-konvenuti, izda avzawhom li kienu sejrin imexxu kontra taghhom.

Il-konvenuti kienu notifikati bl-ittra ufficjali.

B`ittra ufficjali ohra li kienet prezentata fit-13 ta` Jannar 2017, il-konvenuti, filwaqt li rriaffermaw il-posizzjoni taghhom dwar l-allegata nullita` tal-konvenju, avzaw lill-atturi li l-pjanti approvati mill-MEPA ma kinux accettabbli ghalihom.

L-att gudizzjarju kien notifikat lill-atturi.

Fl-24 ta` Jannar 2017 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fejn avzawhom illi fin-nuqqas da parti taghhom illi ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, l-atturi kienu ser jipprocedu b`kawza kontra taghhom.

Fis-17 ta` April 2017 kien intavolat mill-atturi rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru. 592/17 AE kontra l-konvenuti.

B`digriet tat-28 ta` April 2017, din il-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba ghall-hrug tal-mandat fis-sens illi l-konvenuti kienu prekluzi milli jiddisponu mill-fond in kwistjoni pendenti l-esitu tal-proceduri gudizzjarji.

Fit-22 ta` Gunju 2017 l-atturi pprezentaw rikors guramentat li jgib in-nru. 555/17 MH.

Din il-kawza ghadha pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

B`ittra ufficjali tat-23 ta` Novembru 2017 il-konvenuti kienu nterpellati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

B`ittra ufficjali taghhom tal-15 ta` Dicembru 2017, il-pretensjoni tal-atturi kienet ikkontestata.

III. <u>L-azzjoni attrici</u>

L-atturi jikkontendu li l-konvenju huwa car fis-sens illi jistabilixxi li l-oggett tal-kompravendita huwa li l-konvenuti jiehdu biss il-*penthouse* bl-arja taghha, is-sular ta` taht il-*penthouse,* u l-arja fejn ser jinbnew zewg garaxxijiet taht il-livell tat-triq. Isostnu wkoll li l-pjanta annessa mal-konvenju kienet intiza unikament ghall-fini ta` identifikazzjoni tal-garaxxijiet, kif *del resto* jghid il-konvenju stess.

Min-naha taghhom, il-konvenuti jirribattu billi jghidu li l-pjanta annessa mal-konvenju qeghda turi l-kostruzzjoni ta` kumpless ta` garaxxijiet, tlett sulari u *penthouse*. Il-bdil fil-*policies* tal-MEPA fiz-zmien ta` wara li kien iffirmat il-konvenju rrizulta fil-hrug ta` permess ghall-bini ta` kumpless ta` garaxxijiet, erba (4) sulari u *penthouse*. Ghalhekk jekk l-appartament zejjed jigi assenjat lill-atturi dan se jikkostitwixxi arrikkiment indebitu favur l-atturi ghad-detriment tal-konvenuti.

Il-konvenuti jilmentaw ukoll minn tnaqqis fil-*footprint,* marbut mal-fatt illi l-qisien indikati fil-pjanta annessa mal-konvenju huma akbar minn dak illi rrizulta fil-pjanti kif approvati mill-MEPA.

Ghalhekk fil-kontrotalba l-konvenuti jirreklamaw ukoll dritt ta` kumpens in vista ta` tnaqqis fil-*footprint*.

IV. Xiehda

Il-konvenut xehed illi hu u l-konvenuta martu riedu li mill-fond attwali taghhom johorgu zewg appartamenti. Tkellmu mal-agenti Remax. Tfasslet l-idea ta` jinsab zviluppatur illi jidhol ghall-progett.

Henry Zammit mill-agenti Remax laqqa` lill-konvenuti mal-atturi. Kien propost zvilupp billi jkun hemm demolizzjoni tal-fond esistenti, rikostruzzjoni, u tpartit. Il-partijiet qablu illi l-atturi bhala zviluppaturi kellhom iwaqqghu id-dar tal-konvenuti, u minflokha jibnu blokk ta` appartamenti u kumpless ta` garaxxijiet. L-atturi kellhom jithallsu tax-xoghol billi jiehdu l-mezzanin u l-appartament ta` fuqu, waqt li l-

konvenuti jiehdu t-tieni appartament u l-*penthouse* inkluz ukoll l-arja ta` fuqha u zewg garaxxijiet.

L-attur Anthony Schembri xehed illi l-ftehim dejjem kien illi huma kellhom iwaqqghu id-dar, u jizviluppawha fi blokk ta` appartamenti kif ukoll kumpless ta` garaxxijiet u *penthouse*. Fil-ftehim kien maqbul illi l-konvenuti jiehdu l-*penthouse* u l-appartament direttament tahtha, kif ukoll zewg garaxxijiet u sehem mill-partijiet komuni.

Skont **Schembri** gara illi qabel applikaw ghall-permessi tal-bini kien hemm bdil fil-*policies* u dahal fis-sehh dak li huwa maghruf bhala DC15 li ppermetta jsir bini ta` sular iehor. Huma ghalhekk applikaw ghall-permessi skont il-*policies* li kienu vigenti fiz-zmien.

Il-konvenuti riedu li l-pjanti tal-fondi li kienu ser jiehdu huma jsir ghall-gosti taghhom. L-atturi ma sabu l-ebda diffikulta` dwar dan tant li offrew is-servizzi tad-*interior esigner* illi kien hemm fl-istess ufficcju tal-Perit Colin Zammit sabiex il-pjanti jithejjew skont il-htigijiet tal-konvenuti billi mill-appartament u l-*penthouse* kienu sejrin jaghmlu d-dar ta` abitazzjoni taghhom.

Wara li l-partijiet ftehmu, sar konvenju quddiem in-Nutar Reuben Debono. Mal-konvenju kienet annessa wkoll pjanta li l-konvenuti nghataw kopja taghha sabiex jimxu maghha biex jaghmlu l-bidliet kollha necessarji.

Il-konvenuti xehdu illi marru diversi drabi ghand id-*designer.* Kull darba kien jithejja *design complex* li jigi diskuss, emendat u aggornat skont il-htigijiet taghhom. Huma dejjem marru wehedhom ghand id-*designer*.

Biex kienet finalizzata l-pjanta ghaddew minn hamsa sa sitt xhur. L-atturi qatt ma ppressaw lill-konvenuti sabiex ihaffu. Lanqas ma rabtuhom bi zmien sabiex jitlestew il-pjanti minn kollox.

Skont **<u>il-konvenut</u>**, ma kienx hemm ghagla min-naha tal-atturi ghaliex kienu jafu li kien ser ikun hemm bdil fil-*building policies* ghaz-zona koncernata, u allura t-trapass taz-zmien kien jiffavorixxi lill-atturi. Ighid illi ndaga diversi drabi ma` Brian Fenech, habib tieghu li jahdem bhala *draughtsman*, sabiex jara jekk l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp kenitx prezentata. Fil-fatt l-applikazzjoni damet ma dahlet wara li kien diga` ffirmat il-konvenju. Stqarr illi sar jaf bil-bdil fil-*policies* b`kumbinazzjoni meta huwa illi talab kopja tal-pjanta tal-faccata tal-blokk. Hemm intebah li kien zdied sular. Meta ndaga ma` perit li jahdem fl-ufficcju tal-Perit Colin Zammit kien infurmat illi ghaliex kien hemm bdil fil- *policies* kien zdied sular iehor fil-pjanta. B`hekk kien ser jinbena kumpless ta` garaxxijiet fil-livell taht it-triq, mezzanin, appartament, appartament iehor, appartament u *penthouse*.

<u>L-attur Anthony Schembri</u> xehed illi qatt ma kien il-hsieb tal-atturi li jqarrqu bil-konvenuti. L-intiza dejjem kienet illi l-atturi kienu ser jikkonvertu d-dar tal-konvenuti fi blokk appartamenti skont il-permessi tal-MEPA u li l-konvenuti jithallsu billi jiehdu l-*penthouse,* l-appartament ta` tahtha, u zewg garaxxijiet.

Id-dizgwid inqala` dwar minn kellu jedd fuq l-appartament zejjed li seta` jinholoq ghaliex kien hemm bdil fil-*policies.* Kien propost mill-konvenuti illi jhallsu ghax-xogholijiet ta` kostruzzjoni tal-appartament zejjed billi dan ma kienx parti mill-ftehim u b`hekk l-appartament isir taghhom. L-atturi rrifjutaw il-proposta tal-konvenuti. Saru wkoll diskussjonijiet dwar il-hlas tal-bini tat-tarag addizzjonali, u dwar id-differenza fil-prezz ghall-kostruzzjoni ta` pedament aktar b`sahhtu. Pero` d-diskussjonijiet ma wasslu mkien.

<u>Schembri</u> sostna li kienu huma li ghamlu diversi proposti lill-konvenuti bit-tama li tinstab soluzzjoni izda kull darba li kienu joqorbu ghal xi tip ta` ftehim il-konvenuti kien jibdlu l-fehma.

Intant il-konvenuti nkarikaw lill-Perit Dr. Marc Bonello sabiex jidhol fil-kwistjoni. Meta ghamel l-accertamenti tieghu, Perit Bonello sab li konsegwenza tal-bdil fil-*policies* kien hemm anke tnaqqis fil-*footprint* fis-sens illi naqas id-daqs tal-*penthouse* kif ukoll tal-bqija tal-binja.

Il-konvenut stqarr illi ghalkemm kienu ilhom ix-xhur jitkellmu mad-*designer* tal-Perit Zammit hadd ma qalilhom li l-qisien mhux biss kienu nbidlu izda addirittura kien naqas id-daqs.

Dwar din tal-ahhar, **Schembri** fisser illi l-kwistjoni tal-*footprint* ma kenitx fil-kontroll taghhom izda kienet ibbazata fuq il-*policies* vigenti li kellhom jigu rispettati.

Il-konvenut sahaq li huma ma kienux gew ikkonsultati dwar il-pjanti li finalment kienu prezentati lill-MEPA.

Fil-kontroezami, il-konvenut li l-pjanta kienet annessa mal-konvenju unikament ghall-fini ta` identifikazzjoni tal-garaxxijiet. Ikkonferma li l-konvenju ma kienx jitkellem dwar *footprint* izda fil-pjanta kienu ndikati l-qisien.

Oliver Magro mill-Awtorita` tal-Ippjanar xehed illi fir-rigward tas-sit in kwistjoni kienet registrata biss applikazzjoni wahda f`isem Anthony Schembri. L-applikazzjoni dahlet fis-7 ta` Dicembru 2015, u l-permess ghall-izvilupp hareg fil-11 ta` Jannar 2017.

Fisser illi fl-1 ta` Lulju 2015 dahal fis-sehh l-*istrategic plan for environment and development*. Fit-3 ta` Novembru 2015 dahal fis-sehh id-*development guidance*.

Ikkonferma li l-applikazzjoni ghall-izvilupp kienet trattata abbazi tal-*policies* il-godda.

Perit Colin Zammit xehed illi l-*principal local plan* fiz-zona koncernata jistipola illi meta jsir zvilupp ta`dar residenzjali jista` jsir bini ta` *semi-basement*, tlett sulari u *penthouse*. Bid-dhul fis-sehh ta` DC 15 kien hemm diversi bidliet fosthom il-fatt illi l-izvilupp qieghed ikun ibbazat fuq *building heights.* Fil-kaz in kwistjoni dan issarraf fil-bini ta` sular iehor u allura effett tal-bdil fil-*policy* l-izvilupp tas-sit kien ser ikun

kompost minn *semi-basement*, erba` (4) sulari u *penthouse*. Bid-DC15 kien stabbilit illi ma setax isir bini aktar minn tletin (3) metru fond sabiex fuq in-naha ta` wara jibqa` l-arja.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-applikazzjoni dahlet ghall-habta tal-ahhar ta` Gunju 2016. L-applikazzjoni kienet prezentata meta tlestew il-pjanti u kienu approvati mill-atturi.

Nutar Dr Reuben Debono xehed illi huwa abbozza l-konvenju. Il-kontenut kien spjegat lill-partijiet li ffirmaw fil-prezenza tieghu. Anthony Schembri deher ukoll ghan-nom tal-mara tieghu Alison Schembri.

L-attrici Alison Schembri kkonfermat illi ghalkemm ma kinitx prezenti meta sar il-konvenju, kienet taf b`dak kollu illi kien qieghed isir, u awtorizzat lil zewgha sabiex jiffirma f`isimha wkoll.

Nutar Debono stqarr li bis-sahha tal-konvenju l-konvenuti kienu ser ibieghu id-dar taghhom llill-atturi. Eskluzi mill-bejgh kien hemm l-arja li kienet ser tinbidel f`*penthouse* bl-arja taghha, l-appartament ta` taht il-*penthouse* u l-arja fejn ser jinbdew zewg garaxxijiet. Fil-ftehim ma kien hemm l-ebda *height limitation*.

Dwar il-pjanta li kienet annessa mal-konvenju, xehed illi dik kienet tirrapprezenta abbozz tal-izvilupp illi kien ser isir. L-ghan principali ghaliex kienet annessa l-pjanta kien ghall-iskop li jkunu identifikati l-garaxxijiet. Ma kienx hemm problemi dwar liema kienet il-proprjeta` li ser tinzamm mill-konvenuti, ghaliex giet indikata b`mod car fil-konvenju bhala l-*penthouse* u l-appartament ta` tahtha.

Kompla jixhed illi l-konvenju kien registrat fis-27 ta` Gunju 2015 u kien validu sad-9 ta` Dicembru 2017.

Neville Busuttil mid-Dipartiment tat-Taxxi kkonferma illi l-konvenju kien debitament registrat skont il-ligi.

<u>Gordon Valentino</u>, *manager* tal-agenti Remax, xehed illi l-konvenuti ghandhom *terraced house* H`Attard u xtaqu jsibu zviluppatur sabiex isir bini fis-sit tad-dar. Bhala korrispettiv, kienu ser jiehdu *penthouse* bl-arja taghha, l-appartament ta` taht il-*penthouse* u zewg garaxxijiet.

Kompla jghid illi huma laqqghu lill-konvenuti mal-atturi. Ghall-konvenuti kien importanti li l-*penthouse* u l-appartament ta` tahtha jkunu skont kif xtaqu huma stess illi jinbnew billi kienu ser jibqghu joqghodu hemm. Fil-fatt saru diversi diskussjonijiet fuq it-tqassim. Ma kien hemm ebda diskussjoni dwar l-gholi tal-blokka.

Ikkonferma illi l-konvenuti sa mill-bidu nett kienu cari illi riedu l-*penthouse* u l-appartament ta` tahtha. Qatt ma ssemmew numru ta` sulari ghaliex in-negozju bejn ir-rikorrenti u l-intimati ma kienx *performance based*.

Qal ukoll illi meta kien iffirmat il-konvenju kollox mexa harir.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, stqarr illi d-dettall li dahlu fih fuq il-pjanti kien biss in kwantu kien jirrigwardja l-izvilupp tal-*penthouse* u l-appartment li kienu ser izommu l-intimati. Qatt ma dahlu f`dettalji ohra ghaliex dawn ma kinux ta` rilevanza ghall-intimati.

<u>Henry Zammit</u>, *property negotiator*, xehed min-naha ta` Remax huwa kien iltaqa` mal-konvenut li fissirlu dak illi kellhom f`mohhom jaghmlu hu u l-mara tieghu. Huma riedu li jibqghu fl-istess sit b`dan illi l-propjeta` ezistenti tinbena mill-gdid u huma jkollhom il-*penthouse* u l-appartament ta` tahtha ghall-abitazzjoni taghhom. Huma laqqghu lill-partijiet. Ma sar l-ebda diskors dwar in-numru ta` sulari li kienu ser jigu edifikati. Fiz-zmien tan-negozjati kull parti kienet taf x`kienu l-*height limitations*. Il-konvenju kien iffirmat wara li l-partijiet ftehmu.

Stqarr illi d-diskussjoni principali kienet dejjem tkun dwar dak illi kienu ser izommu l-konvenuti. Huma riedu li l-*penthouse* u l-

appartament ta` tahtha jkunu *interconnected*. Id-diskors kien dejjem centrat dwar dak li xtaqu l-konvenuti. Ma sar ebda diskors dwar x`kien ser jigri mis-sulari l-ohra.

Perit Dr Marc Bonello xehed illi, fuq inkariku *ex parte* tal-konvenuti, huwa hejja rapport datat 29 ta` Lulju 2017 dwar kumpens dovut lilhom minhabba telf ta` *footprint*.

Irrizulta illi t-tul tal-blokka skont il-pjanti approvati mill-MEPA kien 2.1 metri iqsar mill-pjanti annessi mal-konvenju. Dan gab mieghu telf ta` *floor space*. It-tnaqqis affettwa wkoll il-garaxxijiet li minn zewg *parking spaces* f`kull garaxx spiccaw b`*parking space* wiehed f`kull garaxx.

Ikkalkola t-telf tal-*floor space* fl-ammont ta` madwar €40,320.

Huwa adotta wkoll zieda ta` €7,500 ghal kull *parking* li jfisser total ta` €15,000 ghal zewg *parking spaces*, kif ukoll zieda ta` €708 rapprezentanti spejjez peritali.

It-telf tal-konvenuti ghalhekk tela` ghal €56,028.

Dwar it-telf tal-*footprint* huwa xehed illi dan kien dovut ghall-fatt illi l-MEPA dahhlet fis-sehh limitu fuq it-tul tal-izvilupp tal-blokk. Dan il-limitu ma kienx hemm fil-mument tal-firma tal-konvenju. Ghalhekk waqt illi l-pjanta annessa mal-konvenju kienet tindika qisien mod, eventwalment il-qies ckien. Bil-*policies* il-godda kien permess l-izvilupp ta` sular iehor. Iz-zieda ta` dan is-sular m`affettwatx il-*footprint*.

Xehed illi huwa ma dahalx fil-kwistjoni dwar liema *policies* kienu applikabbli fiz-zmien meta kien iffirmat il-konvenju. L-esercizzju illi wettaq kien ezami komparattiv bejn il-pjanti approvati mill-MEPA u l-pjanta annessa mal-konvenju. L-intimati ma lmentawx minn bdil fil-*policies*. Ikkonferma li kien hemm bdil sostanzjali bejn dak indikat fil-pjanta annessa mal-konvenju u l-pjanti kif approvati mill-MEPA. Kien jispetta lill-atturi li jghidu lill-konvenuti bil-bdil fil-pjanti.

V. <u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-atturi ghall-kontrotalba</u>

L-atturi qeghdin jeccepixxu l-improponibilita` u l-irritwalita` tal-kontrotalba stante li din hija fit-totalita` taghha l-istess wahda li ghamlu l-konvenuti fil-kawza Rik. Gur. Nru. 555/17 MH.

Mhux kontestat li bejn l-istess partijiet, hemm pendenti kawza b`dak in-numru li kienet intavolata fit-22 ta` Gunju 2017.

Bhala fatt ghalkemm inghatat l-eccezzjoni l-atturi ma ghamlu l-ebda accenn ghaliha fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom.

Il-Qorti tinnota li fil-kawza tal-lum ma saret l-ebda talba skont l-Art 792 tal-Kap 12. Fil-fatt il-kawza odjerna baqghet tinstema` minn din il-Qorti kif presjeduta, u qeghda tkun deciza, almenu fl-ewwel istanza, qabel il-kawza l-ohra, li kienet prezentata aktar minn sitt xhur qabel.

Dan premess, anke li kieku kellu jirrizulta, li l-kontrotalba fiz-zewg kawzi hija identika, dak il-fatt *ut sic* ma jgibx l-irritwalita` bhala pregudizzjali ghall-konsiderazzjoni tal-kontrotalba. Dan mhuwiex kaz li *ex gratia argument* jista` jigi ekwiparat ghar-*res judicata. Se mai* il-kwistjoni *tista`* tinsorgi fil-kawza l-ohra fil-kaz li s-sentenza li taghti din il-Qorti fil-kawza tal-lum tghaddi in gudikat. Pero`, biex nibqghu fuq il-binarju tal-eccezzjoni kif dedotta, din il-Qorti mhijiex tara li ghandha fondament.

L-eccezzjoni qeghda tkun michuda.

VI. <u>L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti</u>

Kien eccepit mill-konvenuti li l-konvenju de quo huwa null ghax karenti mill-formaltajiet rikjesti mil-ligi.

Jidher illi r-raguni ghall-eccezzjoni kien ghaliex l-attur Anthony Schembri deher fuq il-konvenju f`ismu u ghan-nom ta` martu l-attrici Alison Schembri, bla ma saret referenza ghal prokura jew awtorizzazzjoni sabiex Anthony Schembri jidher ukoll ghan-nom ta` martu.

Fil-kors tal-gbir tal-provi, Alison Schembri xehdet illi ghalkemm ma kenitx involuta direttament fin-negozjati li zewgha kien qed jaghmel mal-konvenuti, kienet edotta minn dak kollu illi kien ghaddej. Ikkonfermat ukoll illi qabel iffirma zewgha kellu l-awtorizzazzjoni taghha biex jiffirma l-konvenju ghan-nom taghha wkoll. Tajjeb jinghad ukoll illi n-Nutar Dr. Reuben Debono xehed illi Anthony Schembri kien verbalment awtorizzat sabiex jidher ghan-nom ta` martu.

Issir referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Spiteri et vs Martin Mangion et**, fejn inghad hekk :-

> *"1. Jigi sottolinejat illi hu provat illi bla ebda dubju illi Josette Spiteri kienet hatret lil zewgha Vincent Spiteri bhala prokuratur generali u amministratur tal-beni taghha kollha, kemm parafernali kif ukoll filkomunjoni ta` l-akkwisti, u dana b`poteri plenipotenzjarji permezz ta` prokura redatta minn Dottor Mario Bugeja u datata 8 ta` Awissu, 1995. Il-konvenju de quo gie ffirmat fis-16 ta` Novembru, 1995. Ma seta` jkun hemm allura l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li meta l-appellat Vincent Spiteri deher fuq il-konvenju li bih wieghed illi jitrasferixxi l-proprjeta` filkomunjoni lill-appellanti kemm f`ismu kif ukoll f`isem martu Josette Spiteri, hu kien f`dak il-mument hekk qed jaghmel ghax munit b`awtorizazzjoni permezz tal-prokura li kienet ittih il-vires li hekk jaghmel u li kienet per di piu` tirrizulta minn dokument regolarment redatt u debitament awtentikat.*
>
> *2. Minn imkien fil-ligi ma tidher il-htiega illi tkun annessa ma` liskrittura privata l-original jew kopja ta` prokura bhala prova tal-mandat li l-prokuratur kellu biex jidher ghan-nom tal-mandat tieghu. Dan il- mandat seta` jigi provat aliundem u fil-kaz taht ezami l-ebda dubju ma seta` jkun*

hemm dwar il-fatt illi l-mandatarju fil-mument li ntrabat ghannom tal-mandant tieghu kien awtorizzat li hekk jaghmel.

3. Jekk l-appellanti kellhom xi raguni ghaliex jesigu l-prova ta` dan il-mandat, huma kellhom hekk jaghmlu fil-mument meta kien qed jigi ffirmat il-konvenju. Jekk riedu jaccertaw ruhhom illi mart Vincent Spiteri kienet preparata illi tintrabat flimkien ma` zewgha li tbieghlhom il-proprjeta` soggett tal-konvenju, huma setghu facilment irrifjutaw illi huma stess jiffirmawh sakemm ma tkunx introdotta tali prova. Prova li indubbjament kienet facilment accessibbli.

4. Hi skorretta fondamentalment is-sottomissjoni ta` l-appellanti illi n-nuqqas tal-firma ta` Josette Spiteri kien jinvalida u jirrendi null u bla effett il-konvenju. Premess bhala mhux kontestat illi l-proprjeta` soggett tal-konvenju kienet tifforma parti mill-komunjoni ta` l-akkwisti u li ttrasferiment ta` beni immmobbli f`dik il-komunjoni tikkostitwixxi bla dubbju att ta` amministrazzjoni straordinarja, hu pacifiku illi llum l-jedd li jitwettqu atti ta` amministrazzjoni straordinarja ta` din ix-xorta, kien imiss liz-zewg mizzewgin flimkien (artikolu 1322 tal-Kodici Civili). Kuntrarjament ghal dak li donnhom qed jissugerixxu l-appellanti, mhux korretta s-sottomissjoni li sanzjoni ghall-fatt illi att ta` amministrazzjoni straordinarja ta` trasferiment ta` immobbli minn wiehed biss mill-konjugi kienet in-nullita` ta` dak l-att. Infatti s-subinciz (1) ta` l-artikolu 1326 jipprovdi illi:- "Att li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga jistghu jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra (kif qed jallegaw li gara l-appellanti f`dan il-kaz imma mhux hekk gie provat li sehh) jistghu jigu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta` jedd rejali jew personali fuq proprjeta` immobbli……..". Hu ovvju minn din id-disposizzjoni li l-ligi ma tqisx allura l-konvenju li allegatament ikun sar minn konjugi wiehed minghajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor bhala null u bla effett fil-ligi. Ghall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lillkonjugi li ma jkunx ta l-kunsens tieghu sakemm dan ma jiehux il-passi mehtiega biex dik il-promessa ta` bejgh tigi annullata."

Fil-kaz tal-lum jirrizulta ppruvat illi r-rikorrenti Alison Schembri tat awtorizzazzjoni lil zewgha Anthony Schembri sabiex jiffirma f`isimha fuq l-att relattiv.

L-eccezzjoni qeghda tkun respinta.

VII. <u>Mertu</u>

Il-konvenuti qeghdin jattakkaw il-validita` tal-konvenju abbazi ta` l-pretest li kien twettaq agir in mala fede da parti parti tal-atturi ghad-detriment taghhom, meta sabu li ad insaputa taghhom il-pjanta li kienet annessa mal-konvenju kienet turi pjan ta` bini divers mill-pjanti li kienu approvati mill-MEPA.

Il-konvenju jghid hekk :-

> *"U bis-sahha ta` dan il-ftehim il-Bejjiegha flimkien u in solidum bejnithom qieghdin jwieghdu u jobbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lix-Xerrejja, li fl-ishma hawn fuq imsemmija, jwieghdu u jobbligaw ruhhom li jaccettaw, jixtru u jakkwistaw id-dar inkluz il-garaxx u gnien/bitha formanti parti integrali minna, w inkluz l-art ta` taht l-istess dar, garaxx u gnien/bitha, u inkluz l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija ufficjalment indikata bin-numru sitta u hamsin (56), bl-isem "Etude", Triq il-Ballut, H`Attard, Malta, minn issa `l quddiem msejha l-Proprjeta`. Eskluz minn dan il-bejgh hija l-arja li ser tigi trasformata f`penthouse bl-arja taghha u l-arja fejn ser jigi kostruwit l-appartament ta` taht il-penthouse u kif ukoll l-arja ta` fejn ser jigu kostruwiti zewg garaxxijiet taht il-livell tat-triq, dawn tal-ahhar ser jibqghu proprjeta` tal-bejjiegha. Li ghal fini ta` identifikazzjoni qieghda tigi hawn annessa pjanta fejn l-imsemmija garaxxijiet qeghdin jigu ndikati bil-kulur. …"*

L-atturi obbligaw ruhhom li japplikaw ghall-permessi relattivi a spejjez taghhom.

Minn qari tal-konvenju ma jirrizultax illi l-partijiet ftehmu dwar in-numru ta` sulari tal-binja.

Lanqas ma ftehmu illi l-atturi kellhom jikkonsultaw mal-konvenuti dwar il-pjanti illi kellhom jigu sottomessi ghall-approvazzjoni tal-MEPA.

Jirrizulta wkoll illi l-partijiet ma tkellmux dwar *footprint* tal-proprjeta`.

Effettivament dak illi jirrizulta mill-konvenju huwa illi l-partijiet qablu li l-korrispettiv tal-konvenuti kellu jkun il-*penthouse* bl-arja taghha, l-appartament ta` taht il-*penthouse,* u zewg garaxxijiet.

Ma sar ebda accenn ghal-livell illi fih kellhom jigu kostruwiti l-*penthouse* u l-appartament ta` tahtha.

Dan premess,

Tajjeb jinghad illi ftehim huwa l-espressjoni tar-rieda tal-partijiet. Meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta ftehim isir skont il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor maqbul bejn l-istess partijiet.

Fis-sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Beacon vs Spiteri Staines** jinghad hekk –

Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tigi osservata - pacta sunt servanda.

Skont l-**Art 993 tal-Kap 16** –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

(ara – **<u>"Depares noe vs O` Dea noe"</u>** – Appell - 25 ta` Gunju 1996).

L-**<u>Art 1002 tal-Kap 16</u>** jipprovdi illi :-

"*Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni*."

Fis-sentenza li tat fl-14 ta` Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et</u>,** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

Meta l-kliem tal-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta` interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta` kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.

L-istess linja hadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fl-20 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Gemma Fenech vs. John Bugeja</u>** fejn irriteniet illi :-

Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu pacifiku f`materja ta` interpretazzjoni ta` kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt tkun wahda cara allura ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tinterpretah

billi tindahal x`kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 2005 fil-kawza fl-ismijiet **Daniela Debattista noe vs JK Properties Ltd** il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) osservat hekk dwar il-*bona fides* :

Kif saput, hu principju maghruf illi fl-izvolgiment tat-trattattivi hu mistenni li l-partijiet igibu ruhhom bil-bwona fede. Dan f` kull fazi tal-kuntatt instawrat anterjorment ghall-possibilita` tal-konkluzjoni tal-ftehim, anke permezz ta` konvenju. Din il-bwona fede trid tigi intiza f` sens oggettiv bhala regola ta` kondotta li l-partijiet iridu josservaw, ukoll fl-ambitu tal-fazi pre-konvenju. Hekk kien doveruz illi s-socjeta` konvenuta ggib ghall-attenzjoni ta` l-atturi l-informazzjoni shiha dwar x`kellu jkun il-kontenut tal-konvenju, jew billi tipprovdi kopja tieghu jew xort` ohra tipprovdi dawk l-elementi necessarji biex il-kontroparti tifforma idea ahjar tal-kundizzjonijiet u termini tieghu.

Fis-sentenza li tat fil-11 ta` Ottubru 2006 fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Baldacchino noe vs Ic-Chairman tal-Korporazzjoni EneMalta et**, din il-Qorti diversament presjeduta rrimarkat :-

Innegabilment, il-metru ta` dik il-bona fide li jippreciza l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili, u li bih jitkejjel l-ezekuzzjoni tal-kuntratti in generali, ghandu jkollu, b` adozzjoni, post xieraq anke fl-istajdi anterjuri ghall-konkluzjoni tal-kuntratt. Hekk bil-metru ta` dan l-istess principju l-parti li tghid li ssubiet dannu tista` ggib `il quddiem prova ta` mgieba soggettiva ta` malafede fil-kontroparti jew anke prova ta` kondotta merament kolpuza fejn dik il-kontroparti tkun, bla motiv gust, naqset b` tali mod li twassal biex teludi laspettattivi ta` l-offerent fejn dan ikun ippresta fidi, blofferta tieghu, fuq il-konkluzjoni tal-kuntratt.

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Lulju 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Gatt et vs Portelli** il-Qorti ta` l-Appell osservat :

il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta` valutazzjoni ta` mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta` strument ta` kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F`sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f`rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b`mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor ….

Il-`bwona fede` ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f`sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta` ragonevolezza u, fuq kollox, ta` lealta u ta` korrettezza. B`mod generali tikkostitwixxi principju etiku guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal- Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta` l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede".

Espress f`dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f`rapport ma` haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta` mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta` valutazzjoni mill-gudikant.

Applikati d-dritt u l-insenjament gurisprudenzjali fuq riferiti ghall-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt mhux kontestat illi l-konvenuti saru jafu bil-permessi kif approvati, u cioe` kemm illi l-binja kienet zdiedet b`sular, kif ukoll li l-*footprint* kienet naqset fid-daqs, b`mod ghal kollox kazwali meta talbu kopja tal-pjanti tal-faccata tal-binja. L-atturi ma dehrilhomx li kien mistenni minnhom illi jikkonsultaw jew almenu jattiraw l-attenzjoni tal-konvenuti ghall-fatt illi kienu nbidlu l-*policies* tal-bini fiz-zona. Anzi l-atturi jirribattu illi skont il-konvenju huma ma kellhom ebda obbligu ta` din ix-xorta visa-a-vis l-konvenuti.

Issa huwa minnu illi l-konvenju ma kien jistipola ebda obbligu ta` konsultazzjoni bejn il-partijiet qabel il-presentata tal-pjanti ghall-approvazzjoni tal-MEPA. Madankollu fil-kaz in ezami, huwa fatt illi l-bidla

fil-*policies* kellha effett sostanzjali fuq l-essenza tal-pattijiet li ghamlu l-partijiet, billi dawk il-pattijiet kienu fondati fuq *policies* li kienu vigenti meta sar il-konvenju mhux il-*policies* li kienu fis-sehh meta saret l-applikazzjoni ghall-izvilupp. U l-bidla fil-*policies* kjarament gabet zbilanc ta` parti fil-konfront tal-ohra fis-sens li bil-bidla fil-*policies* kienu favoriti l-atturi ghaliex zdied sular fl-izvilupp taghhom tas-sit ghad-detriment tal-konvenuti li mhux biss raw il-binja tizdied b`sular izda u fuq kollox ghaliex id-daqs tal-fondi li kienu sejrin jakkwistaw kien ser jonqos. Mela l-kwistjoni ma kenitx wahda limitata ghall-estensjoni tal-izvilupp (zieda ta` sular) izda li l-fondi li kienu sejrin jiehdu mis-sit li kienu ser ikun anqas fid-daqs, fatt dan ta` sostanza li jolqot il-*bona fides.*

Jirrizulta ppruvat illi bid-dhul fis-sehh ta`DC15 naqas fid-daqs il-*footprint* tal-proprjeta` ghaliex id-disposizzjonijiet il-godda stabbilew illi l-binja ma setax ikollha fond ta` aktar minn 30 mentru. Dan gab mieghu tnaqqis tal-binja ta` tul ta` aktar minn zewg metri, li jammonta ghal porzjon sewwa minn kamra. Minkejja li l-*policies* dahlu fis-sehh mill-1 ta` Lulju 2015, ir-rikorrenti hallew lill-intimati ghal kollox fil-ghama dwar dan. In-nuqqas ta` *bona fides* tal-atturi johrog aktar fid-deher meta tqis illi ghax l-ambjenti li kienu ser jiehdu kienu ser iservu ghar-residenza taghhom qaghdu fuq firxa ta` xhur jikkonkordaw mad-*designer* tal-perit inkarigat mill-progett dwar kif l-ahjar kellu jsir it-tqassim tal-fondi taghhom. Dan kollu sar fuq il-premessa li l-pjanta tal-konvenju kienet sejra tkun dik li kienet sejra titressaq ghall-approvazzjoni mill-MEPA. Li kieku dak ma kienx l-intendiment ma kien ikun l-ebda skop li tinhela tant energija sabiex l-ambjenti jkunu kif xtaquhom il-konvenuti. L-*effort* tal-konvenuti u tad-*designer* jirrizulta ppruvat mid-*designs* li l-konvenuti gabu bhala prova. Ghall-fini ta`*bona fides* dak li jghodd ghad-daqs ighodd ukoll ghall-bini ta` sular zejjed. Bizzejjed jinghad illi mod ikollok blokka komposta minn numru ta` appartamenti, mod iehor blokka komposta minn aktar. Bosta fl-ghadd huma r-ragunijiet ta` kull xorta ghaliex blokka b`inqas appartamenti hija ahjar minn ohra b`aktar. Anke f`dan il-kaz ir-rikorrenti qatt ma qalu xejn dwar dan lill-intimati li saru jafu biss b`*pura coincidenza*.

Fis-sentenza li tat fit-3 ta` Lulju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Silvana Fanalista vs Michael Caruana Smith** il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk :-

> *"Mela hu evidenti li l-attrici qeghda ssostni li l-konvenut ma kienx in bona fede ghaliex zamm mistur minnha taghrif dwar nuqqasijiet li qalet li hemm fil-fond oggett tal-konvenju. Fil-fatt issostni li kienet hi li kellha tiskopri bin-nuqqasijiet u mhux ghaliex qalilha l-konvenut, li tallega li kien jaf bin-nuqqasijiet. Hu fatt maghruf li kull min jikkuntratta ghandu jkun in bona fede. Dan japplika wkoll fl-istadju ta` qabel il-kuntratt ta` bejgh, cjoe` meta jkunu qeghdin isiru nnegozjati (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) Avukat Peter Fenech nomine vs Dipartiment tal-Kuntratti tad-29 ta` April, 2016) u wkoll wara. Kull parti ghandha tagixxi b`lealta u onesta fil-konfront tal-parti l-ohra. F`dan ir-rigward min iwieghed li jbiegh ghandu obbligu li jaghti informazzjoni li jkun jaf dwar hwejgu u li jolqot il-bejgh li ghad irid isir fil-futur. Taghrif li ghandu jinghata fl-istadju tan-negozjati u wkoll meta jsir il-konvenju. L-obbligu tal-bona fede ma jispiccax mal-eghluq tat-trattattivi, izda takkompanja l-attivita` li jkollha ssir sabiex isir il-kuntratt finali. Min ma jkunx agixxa in bona fede, ikun naqas f`obbligazzjoni u ghandu jaghmel tajjeb ghal dak in-nuqqas billi jhallas id-danni li seta` sofra l-accettant minhabba tali agir; bona fides quae in contractibus exigitur aequitatem summam desiderat (il-bona fide mehtiega f`relazzjoni kuntrattwali hi l-htiega ghall-oghla ekwita)."*

Il-Qorti taghmel dan l-insenjament u sejra tadottah ghall-kaz tal-lum.

Il-fatti mistura mill-intimati kienu ta` portata sostanzjali li jolqot l-essenza tal-ftehim bejn il-partijiet, mhux biss ghaliex bil-pjanti kif approvati l-intimati ser isofru telf sostanzjali fil-*footprint*, izda fuq kollox ghaliex il-binja ta` sular addizzjonali johloq kwistjonijiet imprevisti b` xejra negattiva li ma kienux patwiti meta sari l-konvenju. Din is-satra ta` fatti u cirkostanzi tqieghed serjament in diskussjoni kemm kien in *bona fides* l-agir tal-atturi.

Il-konvenju kien konkjuz fid-9 ta` Gunju 2015. Il-*policies* il-godda dahlu fis-sehh b`effett mill-1 ta` Lulju 2015. Il-Qorti tqis illi in linea

generali *policies* ta` din il-portata ikunu preceduti minn diskussjonijiet u konsultazzjonijiet. Ma jkunx il-kaz li jsehh bdil mil-lum ghal ghada. Min ikun fil-lant tax-xoghol tendenzjalment ikun jaf x`ikun qieghed jigri jew jigi diskuss. Mal-konvenju kienet annessa pjanta li fiha hemm indikat li ser jigu kostruwiti kumpless ta` garaxxijiet fil-livell taht l-art, tlett sulari u *penthouse*. L-istess pjanta tindika wkoll il-qisien tal-appartamenti. Ma hemmx dubju illi din il-pjanta saret skont il-*policies* tal-bini vigenti fiz-zmien. Din il-pjanta ghalhekk holqot fl-intimati aspettattivi kemm dwar il-qisien kif ukoll dwar in-numru ta` sulari illi kellhom jinbnew.

Tajjeb jinghad ukoll illi l-konvenju ma jaghmel ebda referenza ghall-pjanta annessa meta ssir id-deskrizzjoni ta` dak eskluz mill-bejgh u konsegwentment ta` dak illi ser jinbena u jkun proprjeta` tal-intimati. Fejn fil-konvenju l-partijiet riedu jabbinaw id-deskrizzjoni tal-proprjeta` ma` dak rizultanti mill-pjanta dan ghamluh bi kliem car. Dan jirrizulta li sar meta saret referenza ghall-garaxxijiet. F`dan il-kuntest *ukoll* jinghad fil-konvenju illi l-pjanta hija annessa ghall-fini ta` identifikazzjoni tal-garaxxijiet.

Mhijiex kondiviza minn din il-Qorti l-posizzjoni tal-atturi li l-pjanta annessa mal-konvenju kienet intiza biss biex ikunu identifikati l-garaxxijiet. Li kieku dan kien il-kaz allura kienet tigi annessa pjanta tal-garaxxijiet biss. Fil-verita`l-pjanta kienet annessa sabiex turi dak illi kien ser jigi edifikat. Anke jekk wiehed iqis illi setghu isiru xi tibdiliet fit-tqassim tal-appartamenti, jibqa` l-fatt illi l-konsegwenzi tal-bdil fil-*policies* u li taghhom l-atturi hadu vantagg a skapitu tal-konvenuti gabu bidliet sostanzjali fil-fondi li jmorru lil hinn mill-aspettativa u mill-intiza li kien hemm bejn il-partijiet.

Il-Qorti tqis illi ghalkemm jirrizulta illi l-intimati kienu aktar iffokati fuq it-tqassim tal-appartament u ta` l-*penthouse* li finalment kienu ser jaghmlu minnhom id-dar ta` abitazzjoni taghhom, jibqa` l-fatt illi l-pjanta nisslet fihom l-aspettattiva illi l-binja ma kenitrx sejra tkun oghla minn dak li kien l-istat ta` fatt fiz-zmien tal-konvenju, hekk kif kien il-kaz fil-pjanta annessa mal-konvenju.

Il-Qorti tqis ukoll illi kieku kellha taccetta li fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju, l-atturi kienu injari tal-*policies* kif kienu ser jinbidlu, jibqa` l-

fatt illi *una volta* illi dawn inbidlu, kien messhom avzaw lill-intimati. Ma jistghux l-atturi jinqdew b`li ma kellhom ebda obbligu fil-konvenju illi jikkonsultaw mal-konvenuti. Il-Qorti tqis illi l-agir tar-rikorrenti kien wiehed skorrett immirat sabiex jinzamm kollox kemm jista` jkun "boghod mill-ghajn", imexxu bil-kuntratt, u finalment jaghmlu gwadann minn dak li kienu sejrin jiksbu bis-sular zejjed, non-kuranti li l-izvilupp, divers minn dak li kellu jkun meta sari l-konvenju, kien se jnaqqas id-daqs tal-ambjenti li kien ser jibqaghlhom il-konvenuti minn dak li kien il-fond taghhom.

L-obbligu tal-*bona fides* kien mixhut fuq spallejn ir-rikorrenti f`kull stadju nkluz bejn id-data tal-konvenju u d-data tal-kuntratt. Ghalhekk meta l-atturi zammew mistur mill-konvenuti taghrif essenzjali li kien igorr mieghu piz finanzjarju sostanzjali huma gabu ruhhom in *mala fede* fil-konfront tal-intimati. Li kieku r-rikorrenti kienu in *buona fede* kienu allura jinformaw lill-intimati *a tempo vergine* sabiex jaslu maghhom. *Del resto* jidher illi fis-sostanza l-kontestazzjoni tal-intimati ma kinitx li ma ridux is-sular zejjed izda pjuttost illi l-kontestazzjoni taghhom kienet centrata fuq il-kwistjoni ta` min ghandu jkun is-sid tas-sular zejjed.

Accertat dan kollu, it-talbiet attrici ma jistghux jigu akkolti. Ghalhekk sejra tipprovdi dwar il-kontrotalba konformement.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet tal-atturi, dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghat-talbiet attrici, dwar il-kontrotalba, u dwar l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontrotalba, billi taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti.

Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-atturi ghall-kontrotalba.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali.

Tastjeni milli tiehu konjizzjonijiet ulterjuri tat-talbiet l-ohra rikonvenzjonali.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur