MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-10 ta' Marzu, 2020

Talba Numru: 242/2016 AM3
Numru fuq il-Lista: 33

Silvana Fanalista (K.I.109515 A)
95/11,
Triq il-Kulleg l-Antik
Sliema
Vs
Michael Caruana Smith
100 Triq il-Hafur
Attard

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-attrici li permezz tieghu talbet li l-konvenut jigi ordnat ihallasha s-somma ta' elf hames mija u erbgha u sebghin ewro u disghin centezmu (€1,574.90c) rapprezentant spejjez li l-attrici ghamlet in konnessjoni ma' konvenju ffirmat fl-20 ta' April 2016 flimkien mal-konvenut; li l-att finali ma setax jigi ppublikat ghaliex wara li ffirmat il-konvenju hija skopriet li l-appartament li kellha tixtri minghand il-konvenut ma kienx gi mqassam skont il-permess u kien fih nuqqasijiet li jmorru kontra l-ligijiet u policies tal-ippjanar u l-konvenut ma kienx gharrafha bihom; li

l-ispejjez li inkorriet jikkonsistu jikkonsistu f'elf u mitejn ewro (€1,200) spejjez notarili, mija u hamsa u sebghin ewro (€175) spejjez ghar-rapport tal-Perit Reuben Paul Borg, mija disgha u disghin ewro u disghin centezmu (€199.90c) spejjez legali.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa li l-attrici ma prezentatx l-ittra ufficjali entro t-terminu stipulat fl-Artikolu 1357(1) u (2) tal-Kap 16; li l-esponenti in buona fede intenta jbiegh il-proprjeta' lill-attrici fl-istess stat li kien xtraha huwa stess u ma kellux l-icken ideja li kien hemm problema dwar il-permessi tal-izvilupp (apparentement xi sid kien precedenti biddel l-uzu ta' kamra minn bedroom ghal kcina u vice versa) u malli huwa sar jaf b'dan huwa ottjena 'concession' mill-MEPA fit-12 ta' Gunju 2015. Dan ghal bidu deher accettabbli ghall-attrici tant li l-konvenut nizel Malta appositament biex isir il-kuntratt izda l-attrici reggha bdielha u rrifjutat li tersaq ghal kuntratt. Li jekk hija sofriet xi dani dawn m'humiex imputabbili ghal esponenti; li l-konvenju jispecifika li jekk ma ssehx wahda mill-kondizzjonijiet ir-rimedju kien 'to dissolve the promise of sale and demand the return of the deposit'; li dan kien l-unika rimedju pattwit u l-konvenut ta l-kunsens tieghu biex id-deposit jigi ritornat lura lilha.

Illi l-Qorti tal-Appell Sede Inf per Imh Ellul fis-sentenza taghha tat-03 ta' Lulju 2017 cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

L-attrici tghid fl-affidavit taghha a fol 74 li tammetti li hija qablet li l-konvenut kellu japplika ghal CTB concession.

Li CTB concession harget fit-12 ta' Gunju. Fit-28 ta' April 2015 hija nfurmat lin-Nutar Sam Abela li dderiega l-konvenju sabiex ma jkomplix bix-xoghol sabiex jigi redatt il-kuntratt finali. Hija tikkonferma li l-konvenut kien infurmaha li kien applika ghal concession u li fit-22 ta' Gunju 2015 hija nfurmat lin-Nutar Sam Abela li kienet gabret id-dokumenti li jirrigwardaw l-applikazzjoni li ghamel il-konvenut. Fit-22 ta' Gunju hija saret taf li l-Awtorita' tal-Ippjanar tat concession lill-konvenut. Fit-22 ta' Lulju 2015 hija infurmat lil Remax u lin-Nutar Abela li t-Technical Assessment Report li kkonferma li l-appartament li kien registrat mal-Awtorita tal-Ippjanar ma kienx dak li kien ser ibieghelha l-konvenut u li biex tapplika biex tissanzjona kien ser jiswiha hafna flus u li ghalhekk ma kienetx lesta li tixtri l-appartament. Kien fit-23 ta' Gunju 2015 li hija

infurmat lill-agenta tal-proprjeta' Ms Elda tar-Remax li l-perit taghha infurmaha li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma kienetx ser taccetta li l-bini jigi sanzjonat.

In kontro-ezami fol 183 hija tghid li hija gabret is-CTB concession fit-22 ta' Gunju.

A fol 142 et il-konvenut xehed li huwa biegh l-appartament lill-attrici ezatt kif kien xtrah u jammetti li wahda mill-kundizzjonijiet imposta fuq il-konvenju kienet li l-post kien kopert b'permessi tal-bini validi. Kien fit-28 ta' April 2015 cempillu l-agent Reno Tanti tar-Remax u nfuramah li kien hemm kwistjoni dwar il-permess tal-appartament u li l-kwistjoni kienet li fejn kien hemm il-kamra tas-sodda suppost kien hemm kcina u vice versa. Huwa kellem lil perit tieghu u qallu li setgha japplika ghal CTB concession mal-Awtorita' tal-Ippjanar u jirregolaw il-kwistjoni. L-attrici nfurmatu li kienet disposta tistenna xahrejn sakemm tohrog din il-concession u fit-12 ta' Gunju 2015 inharget il-CTB concession u fit-02 ta' Lulju 2015 l-agent Reno Tanti nfurmah li l-attrici tat struzzjonijiet lin-Nutar sabiex jordna r-ricerki. Fl-10 ta' Lulju 2015 huwa rcieva e-mail minghand Dr Tiziana Refalo fejn infurmathom li l-abbozz tal-kuntratt kien lest. Izda gimgha qabel ma ghadda t-terminu tal-konvenut huwa gie nfurmat li l-attrici ma rieditx tixtri l-post minhabba il-kwisjtoni tal-permessi. Huwa jispjega ghaliex ma ghandux ihallas dak mitlub mill-attrici, li huwa ma kienx jaf dwar il-vertenza mal-Awtorita' tal-Ippjanar, li hija kienet taf li huwa applika ghal CTP concession u hija accettat; li hija kienet sodisfatta b'din is-soluzzjoni; li hija tat struzzjonijiet lin-nutar sabiex jigu ordnati r-ricerki, jsir l-abbozz tal-kuntratt u r-rapport tal-perit saru wara li huwa gab il-permess u jekk hija ma kienetx kuntenta bis-CTB concession ma kellhiex takkumula spejjez.

A fol 167 xehdet il-Perit Greta Caruana Smith li applikat ghal concession ghan-nom tal-konvenut liema concession hareg fit-12 ta' Gunju 2015 u li ghaliha l-Awtorita' tal-Ippjanar ma taqbadx u tirtira tali concession u ghalhekk hija setghet liberament tuza l-kmamar.

Reno Tanti a fol 190 xehed li fil-15 ta' Lulju 2015 il-konvenut ircieva r-rapport tal-Perit Reuben Paul Borg.

Rat ix-xhieda u d-dokumenti kollha prodotti.

Semghet lil partijiet jitrattaw il-kawza.

Ikkunsidra

Il-fatti fil-qosor huma:

Fl-20 ta' April 2015 il-partijiet iffirmaw konvenju u dan kien jorbot sat-30 ta' Lulju 2015. Il-proprjeta' tinsab 13, Blue Waters, Flat 3, Triq San Duminku, Sliema .

Fil-konvenju jinghad: "6. The Vendors hereby undertake to warrant in favour of the purchasers, who accept … The property is structurally sound; is built with and according to valid building permits and according to law and is built according to local workmanship standards."

Gara li l-attrici skopriet li l-pjanti li provdewlha ma kienux l-istess pjanti li kien hemm permess fuqhom .

Li hija qablet li l-konvenut japplika ghal CTB concession ghax kien minghalija li b'hekk il-permess jigi regolarizzat.

Il-konvenut japplika ghal CTB concession u tali koncessjoni tohrog fit-12 ta' Gunju 2015.

Fit-22 ta' Gunju hija saret taf li l-Awtorita' tal-Ippjanar tat concession lill-konvenut.

Fl-10 ta' Lulju 2015 l-abbozz tal-kuntratt kien lest.

Fil-15 ta' Lulju 2015 il-perit inkarigat mill-attrici jirredigi r-rapport tieghu.

Fit-22 ta' Lulju 2015 hija nfurmat lir-Remax u lin-Nutar Abela tinfurmhom li t-Technical Assessment Report li kkonferma li l-appartament li kien registrat mal-Awtorita' tal-

Ippjanar ma kienx dak li kien ser ibieghelha l-konvenut u li biex tapplika biex tissanzjona kien ser jiswiha hafna flus u li ghalhekk ma kienitx lesta li tixtri l-appartament.

Kien fit-23 ta' Gunju 2015 li hija nfurmat lill-agenta tal-proprjeta' Ms Elda tar-Remax li l-perit taghha nfurmaha li concession ma hiex sanzjonar u li ghalhekk ma kienetx ser tersaq ghal kuntratt.

Il-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Lulju 2015

Li jirrizulta li l-kwistjoni hija ghalhekk galadarba l-attrici accettat li l-konvenut japplika ghal CTB concession sabiex hija tersaq ghal kuntratt, hija ma kellhiex tippretendi li l-konvenut ihallas ghal spejjez inkorsi minnha wara li harget ic-CTB concession fit-12 ta' Gunju 2015.

Illi mill-provi n-Nutar Sam Abela spjega r-ricerki jsiru bhala prassi mal-konvenju u li anke l-abbozz kien lest. Huwa ma kienx jaf jghid meta l-attrici qaltu biex jieqaf minn dan ix-xoghol pero' huwa spjega li kieku kienu jafu qabel kienu jieqfu qabel. Illi mill-atti jirrizulta minn e-mail tat-28 ta' April 2015 a fol 92 l-attrici tat struzzjonijiet lin-Nutar Sam Abela sabiex '*cortesementi di congelare la pratica e gli importi consegnativi..in quanto e' doveroso ora da parte del venditore dimostrare che ha tutti I permessi per i cambiamenti STRUTTURALI effettuati sull'appartamento."*

Izda mid-dehra n -Nutar ma rceviex jew ma tax kaz kif lanqas jidher li ftakret fiha l-attrici stante li meta hija giet biex thallas lin-nutar hija qabdet u halsitu tas-servizzi kollha ghalkemm tahha discount tajjeb tal-kont probabilment li jirrifletti dan.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal iqis li l-attrici ma tahti xejn ghall-akkadut u dan stante li anke jekk l-attur kif jikkontendi li huwa ma kienx jaf lanqas hu li l-post kellu bzonn li l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar jigi sanat ma jnaqqas xejn mir-responsabilita' li dahal ghaliha fil-konvenju li jbiegh il-post kopert bil-permess tal-ippjanar.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal qed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici u jhallasha s-somma ta' elf hames mija u erbgha u sebghin ewro u disghin centezmu (€1,574.90c) bl-imghaxijiet legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

Av Anna Mallia
Gudikatur