



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.**

**Numru 10**

**Rikors numru 104/14/1 JVC**

**L-Avukat Dr. Christian Farrugia bħala mandatarju tal-assenti Barry  
Eustance**

**v.**

**Karkanja Developments Limited (C34155)**

1. Dan huwa appell tas-soċjeta` konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fit-28 ta' Ġunju 2016 dwar talba għad-danni minħabba li l-konvenuta naqset milli tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ skont il-kondizzjonijiet pattwiti.

2. Permezz ta' rikors maħluf ipprezentat fit-23 ta' Diċembru 2014, l-attur *nomine* ppremetta u talab:

*“1. Illi permezz ta' ftehim ta' weghda ta' bejgh datat il-11 ta' Awissu 2014 (hawn anness u mmarkat bhala Dokument CJF 001) is-socjeta' intimata weghdet u obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lir-rikorrent noe:*

*i. L-appartament fil-pjan terran, minghajr numru ufficjali jew isem u mhux ufficjalment markat bin-numru wiehed (1) li jiffirma parti mill-korp ta' bini bl-isem “Trankwilla”, li jinkludi t-terrazzini sal-livell tas-saqaf tal-fond indikat fil-kulur isfar fil-pjanta annessa mal-ftehim, kif ukoll,*

*ii. il-garaxx kompletat fil-livell sotterran, minghajr numru jew isem ufficjali, mhux ufficjalment markat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet bl-isem “Trankwilla Garage Complex”, muri ahjar bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju;*

*2. Illi ai termini tal-istess ftehim iz-zewg fondi fuq imsemmija kellhom jinbieghu liberi u franki, bil-cnus u l-pertinenzi taghhom u b'sehemhom mill-partijiet komuni tal-blokk fejn huma mibnijin, kif ahjar deskritti fid-dettal u soggett ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-istess konvenju u dan sat-30 ta' Novembru 2014;*

*3. Illi s-socjeta' intimata kienet ukoll weghdet li ser tbiegh il-fond bil-garanzija li dawn huma fi stat strutturali tajjeb, mibnija skont is-sengha u l-arti u in ottemperanza mal-permessi u l-pjanti approvati mill-awtoritajiet kompetenti u mal-ligijiet u regolamenti tal-bini u sanitarji kollha.*

*4. Illi minkejja nterpellazzjoni tar-rikorrent noe lis-socjeta' intimata permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Novembru 2014 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. CJF-002) sabiex is-socjeta' intimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh u trasferiment tal-fondi fuq imsemmija ai termini tal-ftehim ta' weghda ta' bejgh u fin-nuqqas sabiex tersaq ghar-rifuzjoni tad-depozitu mhallas fuq il-konvenju akkont tal-prezz miftiehem u ghad-danni kollha subiti mir-rikorrent bhala rizultat tal-inadempjenza tas-socejta' intimata tal-obbligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;*

*5. Illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza dan sehh inter alia stante li l-appartament in vendita ma kienx kopert bil-permessi tal-izvilupp kollha tal-awtorita' kompetenti, u cioe' il-MEPA, u ma kienx mibni in konformita' mar-regoli sanitarji li japplikaw ghall-fondi residenzjali. Di piu', il-garaxx in vendita ma kienx kompletat u l-“car lift”*

*li jaghti access ghat-triq kien ghadu mhux installat, bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-konvenju.*

*6. Illi ghalhekk is-socjeta' intimata hija responsabbli ghad-danni kollha rekati u li ghadhom qed jigu rekati lir-rikorrent nomine bhala rizultat ta' l-inadempjenza tagghom bi ksur tal-patti u tal-kundizzjonijiet tal-konvenju;*

*Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti nominee jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li tqis necessarja:*

*1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' ntimata kellha obbligu illi tersaq għall-kuntratt finali skont il-kundizzjonijiet indikati fil-ftehim ta' weghda ta' bejgh datat 11 ta' Awissu 2014 liema obbligu hija naqset li twettaq minkejja li debitament interpellata;*

*2. Tiddikjara u tiddeciedi li n-nuqqas tas-socjeta' intimata illi tezegwixxi dan l-obbligu kkawza danni lir-rikorrenti noe;*

*3. Tillikwida, okkorendo bin-nomina ta' periti teknici, id-danni hekk ikkawzati lir-rikorrent noe;*

*4. Tikkundanna u tordna lis-socjeta' ntimata sabiex thallas lir-rikorrent d-danni hekk likwidati;*

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

3. Permezz ta' risposta ġuramentata ppreżentata fid-19 ta' Jannar 2015, is-socjeta' konvenuta wiegħbet:

*"1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti nomine huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti nomine;*

*2) Illi fit-terminu tal-weghda ta' bejgh konkluza bejn il-partijiet fil-hdax (11) ta' Awissu 2014, senjatament klawsola numru wiehed (1) tal-istess konvenju, il-partijiet kienu qablu li fl-eventwalita' li l-kuntratt finali ma jigix pubblikat minhabba xi difett irrimedjabbli fit-titolu tas-socjeta' venditrici jew inkella ghal xi raguni jew ohra kontemplata f'dak il-konvenju, il-proposti kumpraturi kienu ntitolati għar-rifuzjoni mmedjata tad-depożitu. Li gara kien li l-propost kumpratur (l-attur nomine) ma kienx kuntent bil-koncessjoni ottenuta skont il-ligi u fit-termini tal-policies vigenti minghand il-MEPA mis-socjeta' esponenti bhala s-socjeta' venditrici u li abbazi tagħha nħareg il-compliance certificate għall-appartament u l-garaxx in vendita. Dan għaliex skont l-attur nomine tali koncessjoni ma kinitx tammonta għall-permess. Per*

*konsegwenza ghalhekk l-attur nomine ddecieda li kellu ragunijiet validi sabiex huwa ma jersaqx sabiex jigi pubblikat l-Att finali tat-trasferiment;*

*3) Illi l-attur nomine kien konxju sa mill-ewwel gurnata li sar dan il-konvenju, li kien hemm problema rigward id-daqs tal-bitha u kien proprju ghalhekk li saret il-kundizzjoni fil-konvenju li l-proprjeta' riedet tkun konformi mal-permessi tal-MEPA u l-ligijiet sanitarji. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li kien hemm xi dolo jew agir negligenti da parti tas-socjeta' esponenti jew ir-rapprezentanti taghha li jistghu jirrenduhom passabbli ghal xi danni pre-kuntrattwali;*

*4) Illi fit-termini tal-konvenju konkluz bejn il-partijiet, is-socjeta' esponenti qabel il-prezentata ta' din il-kawza kienet awtorizzata lin-Nutar tal-attur nomine sabiex huwa jirrilaxxa d-depozitu lura a favur tal-istess attur nomine. Dan id-depozitu gie rilaxxat u kien gia' f'idejn l-attur nomine qabel il-prezentata ta' din il-kawza, tant li fl-istess gurnata li gie rilaxxat id-depozitu l-istess attur nomine kien awtorizza lin-Nutar tieghu stess sabiex dan id-depozitu juzah biex jigi konkluz konvenju iehor. La darba s-socjeta' esponenti halset lura d-depozitu hekk kif pattwit m'hija tenuta li taghmel l-ebda hlas iehor lill-attur nomine;*

*5) Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur nomine ma soffra u m'ghandu jsofri l-ebda danni;*

*6) Dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess u dan qieghed jinghad ghall-grazzja tal-argument biss, anke jekk gew kawzati xi danni, fit-termini ta' gurisprudenza tal-Qrati taghna fejn jidhlu danni pre-kuntrattwali, dawn id-danni ghandhom ikunu limitati biss ghal danni emergenti sad-data li skada l-konvenju u ma jistghux jinkludu lukri cessanti;*

*7) Salvi eccezzjonijiet ullterjuri fid-dritt u fil-fatt;*

*8) B'referenza ghall kull paragrafu tar-rikors guramentat, imbaghad, is-socjeta' esponenti ghandha s-segwenti x'tirrileva:*

*a. B'riferenza ghall-ewwel tliet paragrafi dawn mhux kontestati ghax dak hemm premess jirrizulta mill-konvenju tal-hdax (11) ta' Awissu 2014;*

*b) Illi b'referenza ghar-raba u l-hames paragrafu, is-socjeta' esponenti kienet u baqghet disposta li hija tersaq ghall-kuntratt finali tat-trasferiment tal-proprjeta'. Pero' l-attur nomine ghazel li ma jersaqx ghall-att finali ghax skont hu l-koncessjoni li ngabet fuq l-appartament in vendita li abbazi taghha nhareg ukoll il-compliance certificate mill-MEPA ma kinitx tammonta ghall-permess. Lanqas huwa minnu li l-garaxx in vendita ma kienx komplut inkluz il-car-lift u dan skont ma sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. La darba l-kuntratt finali ma giex pubblikat, is-socjeta' esponenti pro bono pacis u biex tevita li tigi ulterjuri – u dan nonostante li l-ebda azzjoni*

*ta' infurzar ma kienet sejra tittiehed fuq l-appartament in vendita in vista tal-koncessjoni ottenuta u l-istess appartament xorta kien se jkun munit bis-servizzi tad-dawl u l-ilma – xorta awtorizzat lin-Nutar tal-attur nomine sabiex in-Nutar jirrilaxxa d-depozitu mhallas lill-attur nomine. Dan id-depozitu gie mgħoddi lill-attur nomine qabel il-prezentata tal-kawza odjerna u l-istess attur nomine kien konxju li dan id-depozitu gie rifuz tant li fl-istess gurnata awtorizza lin-Nutar tieghu stess sabiex dan id-depozitu juzah għall-weghda ta' bejgh għida;*

*c) Illi per konsegwenza s-socjeta' esponenti ma tistax titqies li hija responsabbli għal xi danni u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti nomine għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."*

4. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ddeċidiet illi:

*"Għaldaqstant għar-ragunijiet suespost, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi finalment din il-kawza billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konventa u ttiprovdi dwar it-talbiet attrici kif isegwi:*

*1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta kellha obbligu illi tersaq għall-kuntratt finali skont il-kundizzjonijiet indikati fil-ftehim ta' weghda ta' bejgh datat 11 ta' Awissu 2014 liema obbligu hija naqset li twettaq minkejja li debitament interpellata u dan b'mod partikolari għall-obbligu li l-proprjeta' tigi trasferita bil-permess ta' zvilupp;*

*2. Tiddikjara u tiddeciedi li n-nuqqas tas-socjeta' intimata illi tesegwixxi dan l-obbligu kkawza danni lill-attur nomine;*

*3. Tillikwida d-danni hekk ikkawzati għas-somma ta' erbat elef tliet mija u erbgha u tmenin euro u tlieta u hamsin centezmu (€4,384.53);*

*4. Tikkundanna u tordna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' erbat elef tliet mija u erbgha u tmenin euro u tlieta u hamsin centezmu (€4,384.53);*

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

5. Is-socjeta' konvenuta appellat minn din is-sentenza. Tilmenta illi:

(i) bir-raġunament tagħha, l-ewwel Qorti nnewtralizzat l-ispirtu u l-iskop għalfejn jiġi konkluż konvenju qabel il-kuntratt finali;

(ii) ma kien hemm l-ebda element ta' *malafede* jew negliġenza da parti tagħha fil-konklużjoni tal-konvenju mal-appellat li seta' jrendiha responsabbli għal xi danni. Anzi, l-istess appellat ipproċeda bil-konvenju minkejja li kien infurmat li l-permessi ma kinux għadhom in regola;

(iii) mingħajr preġudizzju, l-appellat naqas li jiskariga b'mod suffiċjenti l-obbligu tiegħu li huwa jipprova d-danni allegatament sofferti minnu;

(iv) dejjem mingħajr preġudizzju, l-ewwel Qorti allokat lill-appellat danni li assolutament ma kinux ġustifikati.

6. L-appellat wieġeb li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

#### Konsiderazzjonijiet

7. Il-fatti tal-każ huma sintetikament is-segwent:

7.1. L-appellat ra riklam fuq sit ta' *estate agent* dwar bejgħ ta' appartament fix-Xagħra, Għawdex:<sup>1</sup>

*“Bright apartment, enjoying a lovely sunny patio overlooking the large communal pool, deck and garden in a small block. Enjoying country views and distant sea views coupled with serene surroundings. Offered completely furnished and consists of a generous open plan kitchen/living/dining, two double bedrooms, common bathroom and ensuite...”*

7.2. Fid-29 ta' Lulju 2014 l-appellat mar jara l-appartament in kwistjoni u għoġbu tant li fil-11 ta' Awwissu 2014 ġie ffirmat konvenju li bih l-appellanti ntrabtet li tbiegħ, filwaqt li l-attur intrabat li jixtri, l-istess appartament kif ukoll garaxx sat-30 ta' Novembru 2014.<sup>2</sup> Il-prezz kien ta' €153,000, rappreżentanti €100,000 prezz tal-appartament, €18,000 prezz tal-garaxx u €35,000 għall-mobbli li hemm fih;

7.3. In-nutar Luke Caruana xehed<sup>3</sup> illi l-appellat kien mingħalih li l-proprjeta` in kwisjoni kellha l-permessi għal appartament b'żewġt ikmamar tas-sodda u żewġt ikmamar tal-banju iżda waqt il-qari tal-konvenju d-direttur tas-soċjeta` appellanti, Euchar Vella, infurmah li ma kienx il-każ għaliex kien hemm xi kwistjoni dwar il-permess. Madanakollu, skont l-imsemmi nutar, Vella assigura lill-appellat li ma kienx hemm fuqhiex jinkwieta u li l-permess kien se joħroġ fi ftit żmien.

---

<sup>1</sup> Fol. 59 – 60.

<sup>2</sup> Fol. 7.

<sup>3</sup> Fol. 106 u 142 et seq.

In-nutar jgħid li l-konvenju ġie għalhekk iffirmit fuq il-premessa li l-permess jinħareġ qabel il-kuntratt. Konsegwentement, ħa ħsieb iżid is-segwenti klawnsola fil-konvenju permezz ta' liema s-soċjeta` appellanti *inter alia* ddikjarat u ggarantiet illi:

*“the property being transferred is structurally sound and built to a good standard of craftsmanship, in compliance with issued permits and plans approved by the competent authorities and in compliance with all building and sanitary laws and regulations.”<sup>4</sup>*

7.4. Fl-istess konvenju ġie pattwit ukoll illi:

*“This Promise of Sale is being made subject to:*

*a) the searches in relation to the title of the above mentioned property be found to be in order;*

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

*c) the garage is completed including garage doors and electrical and other utilites that supply the garage are connected and ready for use.*

*d) The garage car lift is completed and serviceable.*

...

*h) Completion shall take place on Friday 30th November 2014 or on such other date as the buyer and vendor shall agree in writing.”*

7.5. Fid-19 ta' Awwissu 2014 il-perit Godwin Zammit, fuq inkarigu tal-appellat, informa lil dan tal-aħħar li l-proprjeta` in kwistjoni kellha

---

<sup>4</sup> Fol. 13.



permess ta' żvilupp bħala *laundry/store room* mhux appartament.<sup>5</sup> L-istess perit spezzjona l-fond fil-25 ta' Awwissu 2014 u f'rapport tat-3 ta' Settembru 2014<sup>6</sup> qal:

*“Copies of the latest approved plans under permit PA 3140/08 approved on the 18 August 2014 were obtained and these show that the space at this level were approved as four separate rooms to be used as a “domestic store / laundry” and not as a residence.*

*The premises at number 1 on level -2 are not approved for residential use, do not legally constitute a habitable apartment and are not built according to an approved layout.*

*Their value as storage spaces without vehicular access will be very significantly reduced due to their limited use and particularly little or no demand for such spaces ... I would assess the freehold value of this property in its present circumstances at 24,000 euros.”*

7.6. Fis-27 ta' Ottubru 2014, l-estate agents involuti nfurmaw lill-appellat illi d-direttur tal-appellanti kien għadu kif ottjena permess tal-MEPA rigward l-istess fond.<sup>7</sup> Konsegwentment, l-appellat awtorizza minnufih lill-appellanti sabiex tissottometi applikazzjoni għas-servizzi tad-dawl u ilma f'ismu.<sup>8</sup> Dan għaliex huwa kien mgħaġġel biex jidhol fil-fond in kwistjoni malli jsir il-kuntratt sabiex ma jkomplix iħallas il-kera tal-fond fejn kien qiegħed jgħix;

---

<sup>5</sup> Fol. 57.

<sup>6</sup> Fol. 66 et seq.

<sup>7</sup> Fol. 70.

<sup>8</sup> Fol. 111.

7.7. Madanakollu, permezz ta' email datata 7 ta' Novembru 2014, il-perit Godwin Zammit informa lill-appellat illi l-allegat permess kien effettivament:

*“what is known as a CTB concession which is a concession granted for certain infringements ... This in effect means that MEPA has conceded that the variation exists and cannot take enforcement action against it. It is however not a permit. Although this might be of little practical consequence the legal position should be considered ... One should also consider that a prospective buyer might prefer a regularly approved property ... an application for a proper permit would ... be refused.”<sup>9</sup>*

7.8. Skont in-Nutar Caruana, malli l-appellat sar jaf b'dan, ma riedx jixtri l-fond iżda Vella qallu li kien lest jieħu passi legali jekk ma jixtrix il-fond kif miftiehem fil-konvenju.<sup>10</sup> Peress li l-kwistjoni kienet teknika saru wkoll verifiki mal-avukat tal-Awtorita` tal-Ippjanar li kkonferma li CTB ma kienx permess iżda biss konċessjoni li ma tippermettix li jinħareġ ordni ta' twettiq u nfużar;<sup>11</sup>

7.9. B'email datata 24 ta' Novembru 2014, Euchar Vella nsista fuq il-pożizzjoni tiegħu li:

*“I had informed you from the beginning about the issue of the permit. Originally we had agreed to do it subject that I obtain a studio flat 'full permit' which this can still be done. But since I found a way to obtain a CTB for a 2 bed unit it made much more sense.*

*It's true a concession is not a permit but its not something temporary. It's permanent So whatever you call it it can be used legally as a 2 bed unit.”<sup>12</sup>*

---

<sup>9</sup> Fol. 75.

<sup>10</sup> Fol. 107.

<sup>11</sup> Fol. 79, 80 et seq, 83 – 84, 107.

<sup>12</sup> Fol. 85 – 86.

7.10. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2014,<sup>13</sup> l-appellat interpella lill-appellanti tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u rriżerva d-dritt li jipproċedi kontriha għar-rifużjoni tad-depożitu minnu mħallas fuq il-konvenju akkont tal-prezz, kif ukoll għad-danni li sofra riżultat tal-inadempjenza tal-obbligazzjonijiet li assumiet fil-konvenju.

7.11. Jidher li n-nutar Luke Caruana ma kienx jaf b'din l-ittra uffiċjali u permezz ta' *email* datata 19 ta' Diċembru 2014<sup>14</sup> informa lill-partijiet illi l-konvenju kien skada u li dment illi jikkonfermawlu li ma ġewx preżentati ittri uffiċjali sat-30 ta' Novembru 2014, kien se jirrilaxxa d-depożitu ta' €15,300 favur l-appellat;

7.12. Euchar Vella għall-appellanti wieġeb minnufih illi ma kellux problema li d-depożitu jiġi rilaxxjat lill-appellat iżda:

*"I would like at least to recoup the expenses he made me do to get the CTB which came up to €900 which is only when you consider the loss in revenue from rent and the interest suffered for having to wait to resell considering also that he was happy with a studio permit."*

7.13. Skont *email* miktuba min-nutar Caruana lill-appellanti, id-depożitu ġie finalment rilaxxjat fil-21 ta' Diċembru 2014 iżda nżamm

---

<sup>13</sup> Fol. 31 – 32.

<sup>14</sup> Fol. 92.

min-Nutar peress li l-appellat kien se jakkwista proprjeta` oħra.<sup>15</sup> L-istess ġie kkonfermat fl-affidavit tan-nutar;<sup>16</sup>

7.14. Fit-23 ta' Diċembru 2014 l-appellat ippreżenta l-kawża.

8. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti nnewtralizzat l-ispirtu u l-iskop għalfejn jiġi konkluż konvenju qabel il-kuntratt finali. Tikkontendi illi l-konvenju huwa wegħda li ssir bejn il-partijiet biex ladarba jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet jkun jista' jsir in-negozju pattwit bejniethom. Tishaq li, kuntarjament għal dak li tagħti x'tifhem l-ewwel Qorti, iż-żmien tal-validita` tal-konvenju huwa żmien ta' verifika għaż-żewġ partijiet u mhux għal parti waħda biss u li jekk minħabba xi kundizzjoni partikolari l-wegħda ma tkunx tista' tiġi attwata, il-wegħda tiffika għal tagħha u l-partijiet jerġgħu lura għall-*status quo ante*. Tgħid li s-sentenza appellata teskludi l-possibilita` li venditur jidhol f'konvenju bil-kwalifika li jotttempora ruħu ma' xi haġa jew kundizzjoni partikolari meta l-Kodiċi Ċivili jipprospetta li wieħed jista' jidhol f'obbligazzjonijiet li jkunu suġġetti għal kundizzjoni. Tgħid li mhux għalhekk il-każ li jekk ikun hemm xi problema da parti tal-venditur, huwa għandu jitqies awtomatikament responsabbli għad-danni kif deċiż mill-ewwel Qorti. Tikkontendi li tali responsabbilita` għal f'las tad-danni

---

<sup>15</sup> Fol. 94.

<sup>16</sup> Fol. 108.

tiskatta biss jekk l-att finali ma jsirx minħabba azzjoni jew ommissjoni deliberata jew negliġenza ta' xi ħadd mill-kontraenti.

9. Il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-Prim'Istanza f'dan ir-rigward kienu s-segwenti:

*“Illi l-Qorti tqis li s-socjeta' konvenuta ma tistax tinheba wara l-fatt li d-danni reklamati jemanu minn konvenju u li allura skont is-socjeta' u r-rapprezentant tagħha l-konvenju appuntu għalhekk qieghed hemm sabiex wiehed ikollu cans jivverifika. Ghalkemm dan huwa minnu f'cirkustanzi normali meta wiehed jaf li huwa għandu titolu tajjeb u permess tajjeb u jonqos biss li l-parti l-oħra jkollha z-zmien tal-konvenju sabiex tivverifikahom, izda dan ma għandux jghodd meta per eżempju l-venditur ikun jaf ben tajjeb li għandu difett fit-titolu jew bħal fil-kaz partikolari li kien ser ikun ferm diffiċli li jigi ottenut permess ta' zvilupp kif riedu l-attur. F'dawk ic-cirkustanzi r-rapprezentant tas-socjeta' kellu jiehu d-decizjoni li ma jersaqx għall-konvenju almenu sakemm jivverifika sew l-affarijiet u dan anki b'riskju li jitlef il-bejgħ u mhux xorta wahda jersaq għall-konvenju b'dawk id-dubji kollha dwar il-permess ta' zvilupp. Dan l-agir irendi s-socjeta' konvenuta kif rappreżentata minn Euchar Vella responsabbli għad-danni li konsegwenti għal din id-decizjoni sofra l-attur.”*

10. Il-liġi tipprevedi li persuna tista' tintrabat b'obligazzjonijiet suġġetti għal xi kondizzjoni/jiet. M'hemm xejn x'izomm li f'konvenju jkun hemm kondizzjonijiet marbuta ma' ħruġ ta' permessi jew sanzjonar ta' bini.

11. Hu minnu li meta l-partijiet iltaqgħu għall-konvenju, l-appellat ġie nformat li l-fond ma kienx kopert bil-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar bħala *two bedroom apartment*. Madanakollu, Euchar Vella in rappreżentanza tal-appellanti ta lill-appellat x'jifhem li l-permess tal-fond bħala appartament kif deskritt fl-istess konvenju kien se jinħareġ bla xkiel.

Dan jirriżulta mhux biss mix-xhieda tan-nutar Caruana, iżda mill-konvenju stess.

12. F'klawżola 3 tal-konvenju, minkejja li Vella in rappreżentanza tal-appellanti kien jaf li l-appartament in kwistjoni kellu biss permess bħala *domestic store/laundry*<sup>17</sup> u li ma kienx hemm ċertezza li seta' jiġi sanzjonat bħala *two bedroom apartment*,<sup>18</sup> iddikjara u ggarantixxa mingħajr ebda riżerva illi l-proprjeta` in kwistjoni kienet se tiġi trasferita 'in compliance with issued permits and plans approved by the competent authorities and in compliance with all building and sanitary laws and regulations'. L-appellanti kienet qiegħda tbiegħ appartament biex jintuża bħala residenza, u ovvjament il-permess kellu jkopri dak l-użu.

13. Kien l-obbligu tal-bejjiegħa li waqt il-konvenju tiżgura li jinħareġ permess relattiv. Fuq il-konvenju l-appellanti tat garanzija li l-fond li ser jixtri l-appellat ikollu l-permessi approvati mill-awtorita` kompetenti (klawżola 3(a)), ċioe` l-Awtorita` tal-lppjanar. Ix-xerrej ma naqasx jekk waqt il-konvenju ma ndagax jekk il-permess setax jinħareġ. Dik kienet materja li kellha tiegħu ħsiebha l-appellanti. Evidenti wkoll kif Euchar Vella kien serraħ ras ix-xerrej li l-permess kien ser joħroġ sad-data tal-kuntratt.

---

<sup>17</sup> Fol. 169.

<sup>18</sup> Fol. 191.

14. Ovjament il-perjodu tal-konvenju ma kienx sabiex ix-xerrej imur jivverifika hemmx permess sabiex il-fond jintuża bħala appartament. Kien jaf li m'hemmx fid-data li ffirmat l-konvenju. Iż-żmien kellu jservi wkoll sabiex l-appellanti tottjeni l-permess relattiv.

15. L-ewwel ilment jirriżulta għalhekk infondat u qiegħed jiġi miċħud.

16. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti tilmenta wkoll illi ma kien hemm l-ebda element ta' *mala fede* jew negliġenza da parti tagħha fil-konklużjoni tal-konvenju mal-appellat li seta' jrendiha responsabbli għal xi danni. Tgħid anzi, l-istess appellat ipproċeda bil-konvenju minkejja li kien infurmat li l-permessi ma kinux għadhom in regola. Targumenta illi kieku fil-mument tal-konklużjoni tal-konvenju hija kienet taf illi s-sitwazzjoni tal-permessi ma kienx possibbli li titranġa, ma kienet qatt se taċċetta li l-kuntratt finali jsir biss ladarba jinħarġu l-permessi relattivi jew li l-valur jirriżulta anqas minn 5% mill-valur dikjarat fil-konvenju. Tinsisti wkoll illi: (a) l-appellat kien ġie nfurmat qabel l-iffirmar tal-konvenju bil-fatt li l-appartament kien għadu mhux kopert bil-permessi; (b) l-appellat minn jeddu, volontarjament u mingħajr pressjoni għażel li jkompli għaddej bil-konvenju; (ċ) fil-mori tal-konvenju l-appellanti għamlet l-għalmu tagħha sabiex tirregolarizza l-permessi tal-appartament u l-verifika dwar is-CTB irriżultat fit-terminu originali tal-konvenju; (d) ma ppruvat tiegħu l-ebda vantaġġ a detriment tal-appellat iżda kkooperat meta għaddiet id-

depożitu akkont tal-prezz lin-nutar u eventwalment aċċettat li l-istess jiġi rilaxxjat favur l-appellat meta ġie ċċarat b'mod definittiv li c-CTB ottjenut fil-mori tal-konvenju ma kienx permess; u (e) li r-reklamar tal-proprjeta` bħala *two bedroom apartment* ma sarx minnha iżda mill-*esate agent*.

17. L-appellat jaqbel li ma kienx hemm *malafede* da parti tal-appellanti, jew li f'kull każ, ma ngābitx prova ta' *malafede* jekk kien hemm. Jgħid iżda li kien hemm traskuraġni grossolana meta l-appellanti sostniet b'ċertezza li l-kwistjoni dwar il-permessi kienet ġiet riżolta meta *effettivament* ma kinitx.

18. L-allegazzjoni li r-reklamar tal-proprjeta` in kwistjoni bħala *two bedroom apartment* ma sarx mill-appellanti iżda mill-*esate agent* hija mmaterjali u sorvolata bil-fatt illi waqt il-qari tal-kuntratt Euchar Vella nforma lill-appellat illi l-istess fond ma kienx kopert bil-permessi bħala *two bedroom 2 bathroom apartment*. Fl-istess ħin Vella aċċerta lill-appellat illi sad-data tal-kuntratt il-fond kien se jkun kopert bil-permessi ta' żvilupp bħala appartament. Kien għalhekk li l-appellat għażel li jkompli għaddej bil-konvenju. Saħansitra fil-konvenju l-appellanti tat garanzija li l-fond ikun "*3(a) ..... in compliance with issued permits and plans approved by the competent authorities.....*".



19. Verament li fil-mori tal-konvenju l-appellanti ngħatat dak li jissejjaħ bħala CTB sabiex l-Awtorita` tal-Ippjanar ma tagħmilx infurzar kontra l-irregolarita` fl-użu tal-fond u jkun jista' jinħareġ *compliance certificate*.

20. Euchar Vella xehed<sup>19</sup> kif ġej:

*“... il-kwistjoni kollha mbagħad qamet dak il-ħin, qalli imma, u kellu raġun fuqha, qalli isma, jiena giet irreklammat fuq ir-Remax, u wrieni l-karta, hawn hekk two bedroom apartment urewni mhux dan. Għidtlu iva, għandek raġun, għidtlu suppost qalulek biha din il-biċċa xogħol. Għidtlu ara, ħa nagħmlu l-affarijiet ċari, għidtlu li ... jista jsir f'dan il-kas, illi dan jista jsir one bedroom unit, biex jiġi kompletament bil-permess. Għidtlu hemm proċeduri oħrajn. Dakinhar kienet għadha kif bdiet is-sistema tac-CTBs, kienet għadha fil-bidu, u kont għadni lanqas naf id-dettalji tagħha. Ma kontx naf jikkwalifikax jew le. Jiġifieri imbagħad aċċetta ... l-konvenju sar ċar u tond li jekk mhux ħa nġibu two bedroom apartment, il-konvenju jaqa. Għalhekk isir konvenju, għax hemm affarijiet li jridu jiġu ċċarati. Ma nafx din l-issue kollha x'inhi, fl-aħħar mill-aħħar issa. Jiġifieri aħna għamilna konvenju bill-patt li joħroġ il-permess ta' two bedroom. Issa hekk hemm miktub u dak jgħodd fl-aħħar mill-aħħar ... mbagħad in the meantime, skoprejt li c-CTB tista tagħmilha u qgibu two bedroom b'CTB, its a concession, dakinhar konna għadna fil-bidu, mingħalina dan huwa li huwa bħala permess, infurmajt lil klijent, għidtlu isma, mhux talli mhux ħa nġibu one bedroom, għidtlu ħa nġibuha two bedroom bic-CTB ...*

*Il-kwistjoni kollha mbagħad qamet, ic-CTB huwiex validu bħala permess jew le. Ovvjament x'ħin ħadna parir, qbilna magħhom li m'huwiex permess, its a concession.*

...

**L-Avukat Dr Damien Degiorgio:**

*Mela, ara ngħidx sew, illi sa Novembru, sa Ottubru, Novembru, int kont qed tikkomunika mar-Remax u anke kellimt lil attur, lil Barry Eustance, fejn għidtlu li ġibt il-permess. Irranġajt u hemm il-permess. Li c-CTB huwa equivalenti għal permess?*

**Ix-Xhud:**

*Le. Għidtlu ċara u tonda li huwa CTB u għidtlu xi tfigher concession, insejt id-dettalji, u li aħna hawn lokalment neħduh eqivalenti għal permess. Jiġifieri n-nies jabitaw ġo fiñ, ħadd ma jista jzommok. Il-kelma*

---

<sup>19</sup> Fol. 188 et seq.

*eżatt li wżajtlu hija din, li ma jistax jeħduhulu lura. Għax CTB ma tistax tirtirañ il-MEPA. Once li joħroġ ikun ñareġ. M'hijjex xi ñaġa temporanja.*

**L-Avukat Dr Damien Degiorgio:**

*Ara ngħidx sew li dak iż-żmien għidtlu li huwa permess?*

**Ix-Xhud:**

*Għax hekk konna qegħdin nifhmuha.”*

21. Fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2016 l-istess xhud ikkonferma wkoll<sup>20</sup> illi:

**“Avukat Dottor Damian Degiorgio:**

*Ara, Sur Vella, meta xhedt l-aññar darba int, ña ngħidlek eżattament, kont qed tgħid illi wara illi ntbagħtet l-ittra ufficċjali, f'dawk it-tletin (30) jum tal-ittra ufficċjali, xi għoxrin (20) ġurnata wara, lin-nutar għidtlu biex jirrilisja d-deposit. "Jien ma għidtlux jirrilisja mill-ewwel għax ridt inkun ċert din tas-CTB. All right?*

**Xhud:**

*Eżatt.*

**Avukat Dottor Damian Degiorgio:**

*Issa ngħid sew li f'dak iż-żmien int, u anke qabel, kien hemm żmien fejn int kont qiegħed thedded illi trid tieñu azzjoni legali jekk ma jidhirx fuq il-kuntratt Berry Eustance?*

**Xhud:**

*Kien hemm mument iva li mingħalija s-CTB kien permess, u għidnilu hekk, imma once illi vverifikajna,*

...

**Avukat Dottor Damian Degiorgio:**

*U ngħid sew ukoll illi ridtu jñallsek tal-inqas għall-ispejjeż illi għamilt biex iġġib is-CTB? Li kont qed tinsiti illi jñallas għal dawn l-ispejjeż?*

...

**Xhud:**

*Iva, jiena ma ftakartx. Hawnhekk hawn miktub illi tlabnih l-ispejjeż għas-CTB.”*

---

<sup>20</sup> Fol. 216.

22. Irrispettivament x'kien jaf fil-mument li Euchar Vella ffirma l-konvenju, fih jingħad espressament li l-bejjiegħa obligat ruħha li l-fond ikun kopert minn permess ta' żvilupp. Mill-provi rriżulta li fid-data meta kellu jiġi ppubblikat il-konvenju ma kienx hemm permess.

23. Għalhekk il-bejgħ ma seħħx għaliex l-appellanti ma ġabix il-permess ta' żvilupp li fuq il-konvenju tat garanzija li ser ikollu l-fond. Minħabba dak in-nuqqas il-bejgħ ma setax isir għaliex sa mill-bidunett kien ċar li x-xerrej permess ried u mhux xi haġa differenti bħal CTB. Issa kienx hemm negligenza jew le mhuwix importanti. Peress li n-nuqqas hu tal-appellanti li ma tatx lill-appellat dak li wegħditu ser tagħtih u l-bejgħ ma sarx għal dik ir-raġuni, l-appellanti għandha twieġeb għad-danni. F'dan ir-rigward il-kawża li ppropona l-appellat kienet proprju minħabba n-nuqqas tal-appellanti li twettaq l-obbligu relatat mal-permess, u li minħabba fih il-bejgħ ma setax iseħħ.

24. Għaldaqstant, irrispettivament kien hemm negligenza ġialadarba l-appellanti naqset milli ġgib permess ta' żvilupp u li minħabba fih il-bejgħ ma setax isir, għandha twieġeb għad-danni.

25. Permezz tat-tielet aggravju l-appellanti tilmenta wkoll illi l-appellat naqas milli jagħti prova tad-danni li qal li sofra. Konness ma' dan l-aggravju hu r-raba' aggravju li bih l-appellanti ssostni li l-ewwel Qorti

allokat spejjeż li ma kinux ġustifikati. Aggravji li ser jiġu kkonsidrati flimkien.

26. M'hemmx dubju li l-*onus probandi* hu fuq min jallega, f'dan il-każ l-appellat. Fejn tali prova tressqet, kien jispetta mbagħad lill-appellanti tressaq prova kuntrarja. Jekk tali prova ma tressqitx, l-appellanti ma tistax issa tilmenta dwar id-danni akkordati mill-ewwel Qorti.

27. Id-danni in kwistjoni huma:

27.1. ħlas ta' €350 lill-perit għas-survey u r-rapport: Huwa minnu li ma ġietx eżebita l-fattura relattiva. Madanakollu x-xogħol li għamel il-perit jirriżulta mill-atti<sup>21</sup> kif ukoll minn affidavit redatt mill-istess perit permezz ta' liema kkonferma r-rapport minnu redatt wara *onsite inspection* tal-fond u riċerki ulterjuri minnu mwettqa. Tali pretensjoni tirriżulta għalhekk suffiċjentement ippruvata. Il-parir tal-perit Zammit kien meħtieġ tant li kien hu li fetaħ għajnejn l-appellat dwar in-natura vera tas-CTB li hi sempliċi konċessjoni sabiex ma jsirx infurzar fuq fond li kien qiegħed jintuża għall-iskop mhux imsemmi fil-permess ta' żvilupp;

27.2. spejjeż għall-installar tas-servizzi tad-dawl u l-ilma: Ma jirriżultax li Euchar Vella kellu xi kontestazzjoni dwar ir-rifużjoni lill-

---

<sup>21</sup> Fol. 66.

appellat tal-ispejjeż għall-installar tas-servizz tal-ilma u tad-dawl. Fix-xhieda tiegħu jgħid li dawn ġew rifiżi lill-appellat. Madanakollu, skont il-prospett tal-appellat (fol. 173), huwa rċieva €205 anqas mis-somma minnu mħallsa. Euchar Vella ma ta l-ebda ġustifikazzjoni għal din id-diskrepanza. Għalhekk l-ewwel Qorti kellha raġun tikkundanna lill-appellanti tħallas lill-appellat din is-somma bilanċjali;

27.3. spejjeż u d-drittijiet professjonali tan-nutar Luke Caruana għas-somma ta' €1,248.13: L-ewwel Qorti qieset li għalkemm ma ġietx ippreżentata l-irċevuta relattiva, l-istess nutar ikkonferma li meta skada l-konvenju l-attur talbu jagħlaq il-kont u joħroġ it-tariffa. Kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, m'hemmx prova li r-riċerki ordnati in konnessjoni ma' l-ewwel konvenju ġew utilizzati għat-tieni konvenju. Kull ma xehed Euchar Vella f' *email* ippreżentata mill-appellat huwa li l-appellat sussegwentement xtara '*ex Karkanja property*'.<sup>22</sup> Iżda ma tressqitx prova dwar dik l-allegazzjoni u tant inqas ma ġie ppruvat illi r-riċerki għall-fond *de quo* ntużaw għal dak l-iskop jew, jekk intużaw, sa liema punt. L-ewwel Qorti kienet għalhekk ġustifikata tordna li l-ispiza sħiħa għandha tiġi rifiża lill-appellat;

27.4. kera ta' tliet xhur bejn Diċembru 2014 u Frar 2015: L-ewwel Qorti qieset ukoll bħala ġustifikata t-talba tal-appellat għall-ħlas ta' kera addizzjonali ta' €2,520 (tliet xhur bir-rata ta' €840 fix-xahar) għall-

---

<sup>22</sup> Fol. 96.

appartament f'Tas-Sellum fejn kien qiegħed jirrisjedi l-appellat. L-appellat ried jidħol fl-appartament in kwistjoni malli jsir il-kuntratt, jiġifieri fl-1 ta' Diċembru 2014. Jirriżulta wkoll, minn *emails* eżebiti a fol 116 – 117 li fil-bidu ta' Ottubru 2014 l-appellat informa lill-*estate agents* inkarigati bil-kirja tal-fond f'Tas-Sellum illi jista' jagħti l-każ li jkollu bżonn jestendi l-kirja minħabba possibilita` ta' dewmien biex jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ u xiri. Madanakollu, ma tressqet l-ebda prova dwar l-allegata estensjoni tal-kirja minn Diċembru 2014 sakemm l-appellat xtara proprjeta` oħra. Lanqas ma ppreżenta riċevuti tal-kera. Jirriżulta illi fit-23 ta' Diċembru 2014 il-mandatarju tal-appellat ippreżenta l-kawża, ovvjament għaliex l-attur ma kienx Malta. Kien biss fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2015 li l-attur assuma l-atti.<sup>23</sup> M'hemmx l-aħjar prova li l-kirja tal-appartament tas-Sellum ġiet effettivament imġedda apparti li rriżulta li l-appellat ma kienx Malta. Għalhekk, ser tilqa' dik il-parti tal-appell tal-appellanti;

27.5. trasport lejn Għawdex: L-ewwel Qorti akkordat ukoll €61.14 spejjeż relatati mat-trasport lejn Għawdex f'tliet okkażżjonijiet, meta sar il-konvenju, meta tela' l-perit u meta l-attur iltqa' mas-soċjeta` appellanti. Spejjeż li saru in konnessjoni mal-konvenju u għalhekk kien fid-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti li tiddikjarhom ġustifikati;

---

<sup>23</sup> Fol. 100.

27.6. Spejjeż legali: Dawn jispettaw lil kull tellief f'kawża skont it-taxxa uffiċjali. L-ittra uffiċjali giet ippreżentata qabel ir-rilaxx tad-depożitu u għalhekk l-ispejjeż relattivi għandhom jiġihallu mill-appellanti kif deċiż mill-ewwel Qorti. Dwar l-ispejjeż tal-kawża, peress li l-aggravju tal-appellanti għie milqugħ limitatament kif hawn deċiż, il-Qorti se tvarja wkoll il-kap tal-ispejjeż.

Għaldaqstant, u limitatament kif hawn deċiż, il-Qorti tilqa' parzjalment l-appell tas-soċjeta` konvenuta u tirriforma s-sentenza appellata billi tnaqqas id-danni likwidati mill-ewwel Qorti għas-somma ta' elf, tmien mija u erbgha u sittin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,864.27) u tikkundanna lis-soċjeta` appellanti tħallas din is-somma lill-appellat. Is-sentenza appellata hija konfermata għall-kumplament.

L-ispejjeż tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Novembru 2014 jiġihallu interament mis-soċjeta` konvenuta kif deċiż mill-ewwel Qorti filwaqt li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġihallu tliet kwarti ( $\frac{3}{4}$ ) mill-konvenuta u kwart ( $\frac{1}{4}$ ) mill-attur appellat.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Registratur  
rm