QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 23 ta' Frar, 2022

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 935/2017

Sandra Rainieri

vs

Mohib sive Michael Abouzidan

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-12 ta' Ottubru, 2017 li jghid hekk:

1. Illi l-intimat Mohib sive Michael Abouzidan dahal f'konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017, fejn l-istess intimat kien intrabat li jbiegh u jitrasferixxi favur ir-rikorrenti, li da parti taghha intrabtet li tixtri u takkwista, l-appartament fi stat Shell, internament markat bın-numru 3 u li jinsab fit-third floor level, formanti parti minn blokk bini li kien ghad irid jigi zviluppat fuq is-sit originarjament okkupat mill-fondi bin-numri ufficjali 48 u 50 fi Fleet Street, il-Gzira bhala liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzİ kollha tieghu u kif soggett ghal u jgawdi minn dawk is-servituijiet kollha nexxenti mill-posizzjoni tieghu fil-blokk, inkluz ukoll parti indiviza pro rata minn dawk il-partijiet tal-blokk intenzjonati ghall-uzu komuni mill-proprjetarji jew okkupanti tal-fondi formanti parti mill-istess blokk, versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju kif emendat. Kopji tal-erba' skritturi appena msemmija qed jigu hawn annessi u jinsabu mmarkati bl-ittri 'A', 'B', 'C' u 'D' rispettivament;

2. Illi dan il-konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-ligi bin-numru ta' registrazzjoni PS201511505, u anke gie mhallas il-boll relattiv skont il-ligi kif jidher mill-ircevuta li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'E';

3. Illi l-intimat intrabat li jbiegh favur ir-rikorrent l-appartament aktar il-fuq deskritt bhala mibni skont il-pjanta li giet annessa mal-emenda tal-15 ta' Dicembru, 2016 u wkoll skont il-permessi mehtiega u l-pjanti approvati mill-awtoritajiet kompetenti, izda l-intimat bena l-appartament: a) b'gholi anqas minn dak li hemm dikjarat fuq tali pjanti; u b) b'wahda miz-zewg gallariji li jaghtu ghal fuq it-triq f'posizzjoni differenti minn kif indikat fuq il-pjanta annessa mal-emenda appena msemmija billi caqlaq l-gallarija tan-naha tax-xellug (meta thares lejn il-blokk mit-triq) sabiex din giet tmiss mal-partijiet komunİ, fejn inbniet tieqa li minn dawn il-partijiet komuni taghti ghal fuq il-gallarija, u minnflok zewg aperturi li mill-appartament jaghtu ghal fuq il-gallarija, saret apertura wahda biss, bil-konsegwenza li jidhol anqas dawl naturali fl-appartament in kwistjoni minhabba li l-hajt tal-faccjata kif mibni huwa itwal minn dak li kellu jkun skont il-fuq imsemmija pjanta;

4. Illi in oltre, permezz tal-istess skrittura tal-15 ta' Ottubru 2015, l-intimat intrabat ukoll illi sad-data li flh kellu jsir it-trasferiment tal-appartament, jwettaq xoghlijiet fl-appartment u fil-partijiet komuni tal-blokk li minnu jifforma parti l-appartament, skont livell gholi ta' sengha u l-arti u r-regolamenti u l-prattika tal-bini u skont lista ta' specifications annessa fejn ir-rikorrenti kellha stipulat favur taghha id-dritt illi taghzel certu materjal li kellu jintuza ghal uhud minn dawn ix-xoghlijiet. Madanakollu sad-data li fih kellu jsir l-att finali ta' trasferiment u l-konsenja tal-appartament komplut, kien ghad jonqos diversi xoghlijiet li kienu ghadhom mhumiex lesti mentri certu xoghlijiet saru hazin u/jew b'materjal mhux skont dak maghzul mir-rikorrenti;

5. Illi t-terminu tal-konvenju kif imgedded kien jaghlaq nhar il-15 ta' Settembru 2017 u f'dan l-istess terminu kellhom jitwettqu ix-xoghlijiet kollha kif patwit;

6. Illi fic-cirkustanzi r-rikorrenti trid li takkwista l-appartament lilha lmwiegheda imma kemm-il darba l-intimat irrenda lilu in-nifshu inkapaci li jikkonsenja jew ma jkunx jista' jikkonsenja lir-rikorrenti l-oggett mertu tal-weghda tal-bejgh kif ukoll tal-ftehim ta' appalt fl-istat kif imwieghed u skont kif marbut li jaghmel, huwa ghandu jaghmel tajjeb ghan-nuqqasijiet tieghu hawn fuq spjegati;

7. Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimat sabiex jersaq ghal-kuntratt finali relattiv ghal konvenju aktar il-fuq imsemmi, bil-pattijiet kif miftehma, anki permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Settembru 2017, kopja ta' liema hija hawn ezibita u mmarkata bl-ittra 'F';

8. Illi ghalkemm l-intimat ipprezenta wkoll ittra ufficjali kontra r-rikorrenti datata 14 ta' Settembru, 2017, kopja ta' liema hija hawn ezibita u mmarkata bl-ittra 'G', huwa fil-verita rrifjuta li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv u kien ghalhekk illi r-rikorrenti ma kellhiex triq ohra hlief li tipprocedi bil-proceduri odjerni;

9. Illi r-rikorrenti qed issofri dannu ghal kull jum ta' dewmen sa kemm isir il-kuntratt finali ta' bejgh;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tikkundanna lill-intimat jitrasferixxi lir-rikorrenti l-appartament, internament markat bin-numru 3 u li jinsab fit-third floor level, formanti parti minn blokk li gie zviluppat fuq

is-sit originarjament okkupat mill-fondi bin-numri ufficjali 48 u 50 fi Fleet Street, il-Gzira bhala liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghal u jgawdi minn dawk is-servituijiet kollha naxxenti mill-pozizzjoni tieghu fil-blokk, inkluz ukoll parti indiviza pro rata minn dawk il-partijiet tal-blokk intenzjonati ghall-uzu komuni mill-proprjetarji jew okkupanti tal-fondi formanti parti mill-istess blokk, a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta' registrazzjoni PS201511505, billi jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri relattiv;

2. Tinnomlna lin-Nutar Nicholas Vella jew kwalunkwe Nutar iehor li jidhrilha xieraq sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv fid-data, hin u lok li jigu minnha stabbiliti, bin-nomina ta' kuratur sabiex jirraprezenta lill-intimat fl-eventwali kontumacja tieghu fuq l-att ta' trasferiment;

3. Tiddikjara li l-intimat naqas milli jwettaq dawk ix-xoghlijiet li obbliga ruhhu li jwettaq fl-appartament aktar il-fuq deskritt skont it-termini u pattijiet sitpulati fl-iskrittura tal-15 ta' Ottubru, 2015 u dan billi parti mix-xoghlijiet saru hazin u/jew ma sarux b'materjal skont kif maghzul mir-rikorrenti mentri parti mix-xoghol ghadu lanqas gie mitmum;

4. Tordna lill-intimat jesegwixxi dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex jigi rettifikat dak ix-xoghol li sar hazin anke billi jigu adoperati l-materjali maghzula mir-rikorrenti u sabiex il-ftehim ta' appalt jkun jista’ jigi ritenut illi gie esegwit fit-totalita tieghu skont it-termini u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet u dan taht is-sorveljanza ta' perit tekniku li ghandu jinhatar minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop;

5. Tiffissa zmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jaghmel tali xogholijiet;

6. Tordna lill-intimat jikkonsenja l-appartament aktar il-fuq deskritt favur ir-rikorrenti fl-istat u kundizzjoni skont kif miftiehem sija permezz tal-weghda ta' bejgh tal-appartament kif ukoll permezz tal-ftehim ta' appalt, kollox a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017;

7. Tiddikjara li jekk l-intimat jonqos li jikkonsenja lir-rikorrenti l-appartament aktar il-fuq deskritt favur ir-rikorrenti fl-istat u kundizzjoni skond kif miftiehem permezz tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017, jew ma jkunx jista’ hekk jikkonsenjah, jigi dikjarat responsabbli ghad-danni kkagunati minnu lir-rikorrenti in vista tal-ksur tal-obbligi minnu assunti permezz tal-weghda ta' bejgh tal-appartament konsistenti fit-telf da parti tar-rikorrenti tal-gholi patwit, tad-dawl u minhabba fl-imposizzjoni ta' servitu, u l-ispejjez mehtiega sabiex id-diskrepanza bejn il-bini approvat u l-bini kif effettivament mibni jigi sanat mal-awtoritajiet kompetenti;

8. Tillikwida ammont li, f'kaz illi x-xoghlijiet ordnati minn din l-Onorabbli Qorti ma jigux esegwlti fiz-zmien impost mill-Qorti, ghandu jirraprezenta l-valur tax-xoghlijiet mhux mitmuma kif ukoll d-danni kaggunati lir-rikorrenti minhabba li parti mix-xoghlijiet ma sarux skont il-ftehim ta' appalt relattiv, okkorendo b'opera ta' periti nominandi;

9. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba fid-dewmien fil-konsenja, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

10. Tawtorizza lir-rikorrenti tpaci l-ammonti hekk kif likwidati favur taghha a tenur tat-talbiet precendenti ghal din ma' ammont ekwivalenti li hija obbligata li thallas favur l-intimat a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017;

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti kien ghamilha cara sa minn qabel ma skada l-konvenju li huwa kien dispost li jiffirma l-att definittiv ta' bejgh. Fil-fatt il-kuntratt notarili ma giex iffirmat ghaliex kienet l-attrici li ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tieghu, u wara rrizulta li riedet tixtri bi prezz inferjuri ghal dak patwit fil-konvenju. L-ewwel zewg talbiet tal-attrici huma ghalhekk rizolti.

2. Illi l-attrici qeda tinvoka kuncetti legali li japplikaw ghall-kuntratt ta' bejgh meta fil-kaz in ezami l-bejgh prospettat ma giex formalizzat.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici trid tindika minnufih liema kwalitajiet li gew allegatament patwiti fil-konvenju jinsabu nieqsa jew ma gewx onorati. Dana japplika wkoll ghal kwalunkwe kundizzjonijiet kuntrattwali li skont hi ma gewx onorati. L-attrici trid tipprova wkoll li dak li wassalha sabiex tintavola dina l-azzjoni huma mankanzi essenzjali u sostanzjali, elementi necessarji sabiex tirnexxi azzjoni simili taht l-istitut tal-bejgh.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fond in vendita huwa mibni skont il-ligi u skont il-permessi relattivi tal-Awtorita tal-Ippjanar, u l-esponenti jinsab f'qaghda li jiggarantixxi dan fuq l-att finali ta' bejgh.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost waqt it-trattazzjoni tal-kawza ser jigi ppruvat li l-attrici akwijixxiet ghal diversi kambjamenti, u issa ma tistax tuza dan bhala skuza sabiex titlob riduzzjoni fil-prezz tal-bejgh. Jidher li l-attrici qeda tibbaza l-azzjoni taghha sahansitra fuq tibdiliet ossija elementi li kienu ben apparenti u vizibbli meta hija ffirmat l-estensjonijiet tal-konvenju, f'liema mument kien evidenti li tali tibdiliet kienu ta' natura irriversibbli. Jigi eccepit ulterjorment li l-attrici kienet minn dejjem ben konxja li seta' kien hemm bdil fl-appartament li kellu jigi mibjugh lilha, u dana ser jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi l-attrici ma tistax tuza l-kuntratt ta' appalt, li huwa distint minn dak tal-wieghda ta' bejgh konkordat bejn il-kontendenti, sabiex trazzan il-bejgh jew titlob riduzzjoni fil-prezz tal-bejgh.

7. Illi anke ghal dak li jrrigwarda l-appalt, u dana qieghed jigi eccepit minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ezegwixxa l-kuntratt skont kif patwit, u skont is-sengha u l-arti. Inoltre, l-eccipjenti ma jistax jigi penalizzat minhabba nuqqasijiet jew dewmien tal-attrici jew terzi inkarigati minnha f'dak ir-rigward.

8. Illi dina l-Qorti ma tistax tnaqqas mill-prezz tal-bejgh ammonti li huma b'xi mod marbuta mal-kuntratt ta' appalt.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attrici trid tipprova li l-esponenti ikkagunalha danni kif allegat minnha. L-esponenti ma jistax jigi mizmum responsabbli ghal kwalunkwe danni nkorsi mill-attrici minhabba htijiet attribwibbli lilha jew lil terzi kuntrattati minnha. Hekk ukoll l-attrici ma tistax titlob li l-prezz tal-bejgh jigi ridott sabiex jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe danni li qieghdha tallega li nkorriet, u dana apparti li ma jezistux il-premessi u l-htigijiet legali sabiex issir tpacija kif mitlub minnha.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara kawza intavolata mill-attrici abbazi ta' konvenju konkluz bejn il-partijiet fil-15 ta' Ottubru 2015, li gie emendat u mgedded diversi drabi, permezz ta' liema l-konvenut kellu jitrasferexxi lill-attrici l-appartament internament immarkat bin-numru 3, li jinsab fit-tielet sular tal-blokka zviluppata fuq is-sit originarjament okkupat mill-fondi numru 48 u 50, fi Fleet Street, Gzira.

Jirrizulta li l-attrici kienet iddecidiet li takkwista proprjeta immobbli hawn Malta bl-iskop li tikriha lill-terzi u kienet ghazlet il-proprjeta mertu ta' din il-kawza tramite agenzija ta' sensara Engel & Volkers. Dak iz-zmien din il-proprjeta kienet ghadha mhux mibnija u ghalhekk l-attrici kienet ghazlet il-proprjeta abbazi tal-pjanti li kienet giet murija mill-agenzija msemmija. Fil-15 ta' Ottubru 2015 kien sar konvenju permezz ta' liema l-konvenut kien intrabat, suggett li johorgu l-permessi necessarji, li jitrasferixxi lill-attrici l-appartament bin-numru 3, fit-tieni sular tal-blokka fi stat *finished* skont kif indikat pjuttost dettaljatament fil-konvenju stess, flimkien ma sehem indiviz pro rata tal-partijiet tal-blokka intizi ghal uzu komuni, u dan sal-31 ta' Dicembru 2016.

Jirrizulta illi x-xoghlijiet ta' demolizzjoni tal-proprjeta li kienet diga mibnija fuq is-sit ma kinux ser jibdew qabel Ottubru 2016 u ghalhekk f'Dicembru 2016 din il-blokka kienet

ghadha mhux lesta. Jirrizulta wkoll li f'Novembru 2016 l-attrici giet informata li l-konvenut kien bi hsiebu japplika ghall-permess sabiex ikun jista' jibni sular addizzjonali. Ghalhekk l-attrici talbet li minflok l-appartament fit-tieni sular li kienet intrabtet li takkwista, jigi trasferit lilha minflok l-appartament li kien ser jibena fit-tielet sular, sabiex ikollha l-appartament ezatt sottostanti il-*penthouse*. Din it-talba kien giet milqugha mill-konvenut. L-attrici tikkontendi wkoll li dak iz-zmien kienet giet moghtija pjanta tal-appartament u kienet skopriet li l-konvenut kien ghamel diversi alterazzjonijiet strutturali fil-faccata li ma kinux ghogbu lill-attrici. L-attrici tghid li l-Avukat Agius Fernandez, li dak iz-zmien kien impjegat tas-socjeta msemmija Engel & Volkers, kien iltaqa' mal-konvenut u kien ghaddielha kopja ta' pjanta li kienet tidher li kienet ser tkun definittiva, u li hija kienet taqbel maghha. Skont l-attrici hija kienet tkellmet mal-konvenut sabiex tesprimi d-dispjacir u d-dizappunt taghha, izda r-risposta tieghu kienet li hu kien lest li jaghtiha lura d-depozitu li kienet hallset sabiex tkun tista' tohrog mill-konvenju. L-attrici tghid li pero hija pretendiet li apparti li tinghata lura d-depozitu mhallas minnha hija kellha tinghata wkoll id-differenza bejn il-valur tal-proprjeta fiz-zmien meta sar il-konvenju u l-valur tal-proprjeta ta' dak iz-zmien. Jirrizulta li pero l-attrici kellha ripensament u accettat li ssir estensjoni tal-konvenju in kwistjoni. Il-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015 gie ghalhekk estiz u emendat permezz ta' skrittura ulterjuri datata 15 ta' Dicembru 2016, u fuq insistenza tal-attrici giet annessa l-pjanta gdida li kienet giet murija. Il-konvenju kellu issa jiskadi fit-30 ta' Gunju 2017.

L-attrici tixhed li hija kienet giet Malta fil-5 t'April 2017 u meta kienet marret fuq il-post kienet rat li l-blokka kienet inbniet sar-raba' sular u li l-faccata kienet differenti minn dik li kienet giet indikata fuq il-pjanta murija lilha billi minflok zewg aperturi li jaghtu ghal fuq il-gallarija issa kien hemm apertura wahda biss, filwaqt li kienet infethet tieqa li taghti ghal fuq it-terrazzin mit-tarag tal-komun. L-attrici tkellmet dwar dan man-Nutar Nicholas Vella, li kien in-Nutar li kien irrediga l-konvenju u l-estensjoni u l-emenda tieghu, u sussegwentement irceviet offerta minghand il-konvenuta li huwa kien lest li jhallasha s-somma ta' €5,000 sabiex hija iccedi l-konvenju. L-attrici ghalhekk kellmet avukat, u nell frattemp jirrizulta wkoll li inqala' disgwid iehor bejn l-attrici u l-konvenut ghaliex skont l-attrici l-konvenut beda jinsisti illi fl-appartament kien ser ikun hemm kamra tal-banju *en-suite* u box-room, filwaqt li skont il-pjanta kellu jkun hemm zewg kmamar tal-banju *en-suite*, u cioe wahda ghal kull kamra tas-sodda. L-attrici pero

accettat li l-konvenju jerga' jigi estiz, u ghalhekk id-data tal-iskadenza tal-konvenju saret il-15 ta' Settembru 2017, izda fuq insistenza taghha gie indikat li l-ftehim kien li kien ser jigi trasferit lilha l-appartament mibni skont kif jidher fil-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016.

Jirrizulta li meta kienet qorbot id-data tal-iskadenza ta' din l-ahhar estensjoni ix-xogholijiet fil-fond in kwistjoni kienu ghadhom mhux lesti. Jirrizulta wkoll li fil-kamra tal-banju kien twahhal madum li ma kienx dak li kienet ghazlet l-attrici. Jidher li dan kien ghaliex kien hemm xi malintiz bejn l-attrici u l-hanut minfejn kellha taghzel il-madum. L-attrici kienet intalbet thallas depozitu tal-ammont li kellha thallas hi[1] u meta s-sid tal-hanut baqa' qatt ma baghatilha d-dettalji bankarji fejn setghat thallas id-depozitu l-attrici kienet minghaliha li l-madum maghzul minnha kien ser jitwahhal filwaqt li l-hanut dan baqa' ma ssuplihx minhabba n-nuqqas ta' hlas tad-depozitu.

Il-Qorti tosserva li l-attrici xehdet b'mod car u dettaljat dwar l-avvenimenti u r-retroxxena li waslu ghal din il-kawza. Ix-xhieda tal-attrici hija kredibbli u verosimili u hija korroborata minn provi ohrajn, senjatament il-kopji tal-iskambji ta' komunikazzjoni li sehhew bejn id-diversi persuni involut, u x-xhieda tal-Avukat Marc Agius Fernandez li fiz-zmien relevanti kien impjegat ma' Engel & Volkers u li kien il-persuna ma' min l-attrici kienet tikkomunika l-aktar. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut ghamel il-hajja ferm difficli ghall-attrici, mhux biss minhabba d-dewmien fil-konsenja tal-appartament u t-tibdiliet li huwa beda jaghmel fil-kors tax-xogholijiet, izda wkoll minhabba nuqqas ta' komunikazzjoni u attitudni pjuttost arroganti u ostili minn naha tieghu. Il-Qorti tosserva filfatt li skont ix-xhieda tan-Nutar Nicholas Vella l-konvenut kien anke naqas milli jattendi ghal xi laqghat li kienu gew ifissati, inkluz l-appuntament ghall-iffirmar tal-ahhar estensjoni. Inoltre, l-Qorti rat li skont ix-xhieda tal-Avukat Marc Agius Fernandez il-konvenut mill-ewwel ha l-posizzjoni li "l-pjanta ma tfisser xejn", atteggament li juri disprezz assolut lejn l-obbligi kontrattwali li l-konvenut kien ghazel liberament li jassumi. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax ukoll dwar l-attitudni tal-konvenut f'dawn il-proceduri meta effettivament irrifjuta li jixhed fil-kontinwazzjoni tal-

[1] L-ammont li kellha thallas l-attrici kien jirraprenza d-differenza bejn il-valur tal-madum li kien giet miftiehem fuq il-konvenju li kellu jhallas il-konvenut u u l-valur tal-madum maghzul minnha, li kien aktar gholi fil-prezz.

kontro-ezami tieghu, atteggament li juri nuqqas ta' rispett lejn dawn il-proceduri gudizzjarji.

Mill-provi jirrizulta li kien gie ffissat appuntament ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh mir-rapprezentanti ta' Engel & Volkers u l-attrici kienet uriet li kienet lesta li tattendi ghal dan l-appuntament. Jirrizulta pero li meta l-attrici marret tara l-appartament rat li l-appartament filfatt ma kienx lest kif kien intqal lilha minn Marco Ricordini u Sara Grech, fatt li kien irrabja sew lill-attrici, kif jidher mill-iskambju ta' korrispondenza esebit minn Sara Grech max-xhieda taghha (*fol.* 412.). L-attrici ghalhekk irrifjutat li jsir il-kuntratt finali u minflok hadet parir legali u prezentat din il-kawza.

Il-bejgh tal-immobbli

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu il-konvenut qal illi huwa minn dejjem kien dispost li jiffirma l-att definittiv ta' bejgh u li kienet l-attrici li ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tieghu, b'mod ghalhekk li l-ewwel zewg talbiet attrici huma rizolti.

Il-Qorti tirrileva pero li mhux minnu li l-konvenut kien dejjem dispost li jbiegh l-appartament in kwistjoni lil attrici stante li mix-xhieda mhux kontradetta taghha u mill-kopji tal-messaggi skambjati li gew prezentati fl-atti, jirrizulta li l-konvenut kien sahansitra offra lill-attrici s-somma ta' €5,000, oltre l-hlas lura tad-depozitu mhallas minnha, sabiex jinhallu mill-konvenjut mertu ta' dawn il-proceduri. Il-Qorti tosserva wkoll li l-attrici kellha raguni ferm valida sabiex tirrifjuta li tidher fuq il-kuntratt ta' bejgh finali ikkonsidrat li, kif ser jigi diskuss aktar dettaljatament f'din is-sentenza, l-appartament kien, u ghadu, mhux lest sal-grad li gie mwieghed lill-attrici fil-konvenju u fl-estensjonijiet sussegwenti, u li inoltre saru xi tibdiliet strutturali fl-istess appartament ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-attrici.

Peress li jidher pero li l-attrici ghadha disposta li takkwista l-istess appartament, tant li filfatt qed titlob li din il-Qorti tordna lill-konvenut sabiex ibiegh u jitrasferixxi lilha dan l-appartament, il-Qorti tqis li l-ewwel zewg talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

Il-gallarija tan-naha tax-xellug

L-attrici tilmenta li l-*layout* tal-appartament u tal-faccata tal-blokka inbidlet ad insaputa u minghajr il-kunsens taghha. Hija tilmenta dwar il-fatt li kkomparat mal-pjanti li fuqhom ftehmu l-partijiet, il-gallarija tan-naha tax-xellug tal-appartament in kwistjoni tresqet aktar lejn ix-xellug, u l-apertura li kienet tiftah ghal fuq din il-gallarija ckienet b'mod li tnaqqas id-dawl u l-arja li tidhol minn din l-apertura, filwaqt li nfethet tieqa li taghti mill-partijiet komuni ghal fuq l-istess gallarija.

Il-konvenut jiehu l-posizzjoni li huwa ma kienx marbut b'xi disinn partikolari tal-appartament jew tal-faccata ghaliex ma kien hemm l-ebda deskrizzjoni taghhom fil-konvenju, u li fi kwalunkwe kaz il-fatt li l-attrici iffirmat estensjonijiet ghall-konvenju originali ifisser li hija accettat dawn it-tibdiliet. Din il-posizzjoni tal-konvenut pero hija manifestament zbaljata. Fil-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016 li estenda u emenda l-konvenju originali, il-partijiet ftehmu b'dan il-mod fil-paragrafu a:

> "*The Property to be sold by the vendor unto the purchaser shall be the apartment as shown outlined in red in the annexed plan marked as document letter 'A', which plans shall for all intents and purposes at law be deemed to substitute and replace in full the plan attached to the Agreement."*

Fl-estensjoni iffirmata fis-7 t'April 2017 imbaghad il-partijiet ftehmu hekk fil-paragrafu mmarkat bin-numru i:

> "*The Property to be sold by the vendor unto the purchaser shall be the apartment as shown outlined in red in the plan annexed to the same agreement of the 15th of December 2016 and marked as document letter 'A', which plan the parties agreed shall for all intents and purposes at law be deemed to substitute and replace in full the plan/s which were attached to the Preliminary Agreement of the fifteenth (15th) day of October of the year two thousand and fifteen (2015)."*

Minn dawn il-brani jirrizulta car li ghalkemm huwa minnu li l-attrici eventwalment ikkonsentiet ghat-tibdiliet li saru fil-pjanti annessi mal-konvenju originali, dan il-kunsens inghata biss darba u biss ghat-tibdiliet li jidhru fuq il-pjanta li giet annessa mal-ftehim ta' emenda u estensjoni tal-15 ta' Dicembru 2016. Mill-brani appena citati mill-Qorti jirrizulta minghajr dubbju li l-konvenut intrabat li jbiegh u jitrasferixxi lill-attrici l-appartament skont kif muri fuq il-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016. Il-fatt li l-attrici iffirmat estensjoni ohra wara din, ma tehlisx lill-konvenut minn dan l-obbligu ghaliex fil-ftehim tas-7 t'April 2017 il-konvenut rega obbliga ruhu li jittrasferixxi lill-attrici appartament skont kif muri fuq il-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta'

Dicembru 2016. Dan ifisser ukoll li mhux talli ma kien hemm l-ebda accettazzjoni tacita minn naha tal-attrici ghat-tibdiliet sussegwenti li saru kif qed jeccepixxi l-konvenut, izda talli kien hemm oggezzjoni ghalihom, ikkonsidrat l-insistenza taghha li jigi indikat fil-ftehim, kif filfatt gara, li l-appartament li ghandu jigi trasferit lilha ghandu jkun mibni skont il-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016.

Meta l-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016 tigi kkomparata mal-pjanta tal-fond skont kif approvata mill-MEPA u r-ritratti tal-fond esebiti f'dawn il-proceduri jirrizulta fondat l-ilment tal-attrici li l-konvenut ghamel bidla sostanzjali fl-appartament li huwa intrabat li jbiegh lill-attrici. Skont il-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016 il-gallarija tan-naha tax-xellug tal-appartament in kwistjoni kellha tkun iktar qrib tal-gallarija tan-naha tal-lemin u kellu jkollha zewg bibien (jew apertura wahda kbira) li jifthu ghal fuqu mill-appartament in kwistjoni. Dan mhux dak li inbena pero. Mill-pjanti sottomessi lil MEPA, u mir-ritratti tal-fond li jinsabu esebiti fl-atti, jirrizulta li l-gallarija tan-naha tax-xellug giet mibnija ferm iktar il-boghod mill-gallarija tal-lemin sabiex parti minnha isservi bhala apertura ghat-tarag tal-komun. Mill-istess pjanti u ritratti jirrizulta li l-konvenut fetah tieqa fit-tarag tal-komun li taghti ghal fuq il-gallarija tal-appartament in kwistjoni. Fil-fehma ta' din il-Qorti din il-bidla fl-appartament hija wahda sostanzjali u saret minghajr ma fittex il-kunsens tal-attrici. B'dan it-tibdil fl-appartament il-konvenut mar lura mill-obbligu li huwa volontarjament intrabat bih fl-iskritturi msemmija. Il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva illi din il-bidla maghmula mill-konvenut minghajr il-kunsens tal-attrici taffetwa ferm is-sigurta tal-appartament in kwistjoni, ikkonsidrat illi hemm tieqa fil-partijiet komuni li tiftah fuq il-gallarija tal-appartament, li ghalhekk tippermetti mod t'access facli fl-appartament in kwistjoni ghal terzi persuni.

Il-Qorti tqis ukoll li hija infondata l-eccezzjoni tal-konvenut li huwa bena skont il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti. Fil-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016 u fl-estensjoni sussegwenti huwa espressament intrabat li jitrasferixxi lill-attrici appartament b'*layout* partikolari skont kif indikat fil-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2015. Ghalhekk, irrispettivament minn kwalunkwe permess tal-Awtorita tal-Ippjanar, il-konvenut assuma obbligu li jitrasferixxi appartament b'dak il-*layout.* Jekk il-konvenut iddecieda li jibdel il-pjanti u u jibni l-appartament mod iehor, anke jekk

skont l-ahhar permessi mahruga mill-Awtorita, xorta jibqa' l-fatt li huwa ma onorax l-obbligu liberament u konxjament assunt minnu fl-iskritturi msemmija.

Barra minn hekk, huwa fondat l-ilment tal-attrici li giet imposta servitu fuqha, ghaliex il-ftuh ta' tieqa fuq it-terrazzin li jifforma parti mill-appartament in kwistjoni tikkonsisti f'servitu ta' dawl, arja u prospett. Huwa minnu li skont il-konvenju originali l-appartament ghandu jinbiegh "…*as subject to all the passive servitudes resulting from its position within the block.*" Pero fiz-zmien meta sar dan il-konvenju ma kinitx ghada inholqot din is-servitu peress li ma kien hemm l-ebda tieqa li tiftah ghal fuq il-gallarija tal-appartament li l-konvenut intrabat li jbiegh lill-attrici, u filfatt din it-tieqa lanqas ma tidher fil-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016. Ghalhekk zgur ma jistax jinghad li l-attrici hija marbuta li taccetta din is-servitu. Dan specjalment ikkonsidrat li s-servitujiet ghandhom jitqiesu b'mod restrittiv u mhux kontra l-gid servjenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et** (PA, 23/01/2004) fejn intqal illi:

> "Fil-qasam ta' dritt dwar servitu', tali servitu' huwa meqjus bhala eccezzjoni ghall-jedd ta' proprjeta' u ghandhom jitqiesu ghalhekk b'mod restrittiv, u ghalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta' tali servitu', dan ghandu jinghata tifsira kemm jista' jkun dejqa u zgur mhux kontra l-gid serventi;

Il-Qorti hawnhekk taghmel ukoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph George Micallef vs Joseph Spiteri** (PA, 20/10/2005) fejn inghad li:

> "It-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel.
>
> Ma jistax it-titolari ta' servitu' jippretendi estensjoni taghha billi l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba t-tibdiliet li jkunu saru. Ghax jekk hu veru illi l-krejazzjoni tas-servitu' titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dak is-servitu', il-kliem 'dak kollu li hu mehtieg' (Artikolu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi interpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu', u mhux in riferenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti."

Il-Qorti tosserva inoltre illi hija rrelevanti r-raguni li ghaliha tkun setghat infethet tieqa, anke jekk din ir-raguni tkun tinvolvi kwistjonijiet ta' ligijiet ta' ppjanar u tas-sanita. Kif

intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et** citata aktar -il fuq:

> "Ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi."

Ghalhekk, galadarba fil-konvenju tal-attrici u fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti l-pjanti annessi qatt ma juru din is-servitu, il-Qorti hija tal-fehma li l-klawsola imsemmija tal-konvenju originali m'ghandhiex l-effett li timponi fuq l-appartament in kwistjoni it-tieqa li giet miftuha fuq il-gallarija tan-naha tax-xellug.

L-attrici titlob li l-konvenut jigi ordnat jikkonsenja l-appartament fl-istat u l-kondizzjoni skont il-pjanta msemmija. Dan ikun jehtieg li l-gallarija tan-naha tax-xellug tersaq aktar lejn il-lemin u li fuq l-istess gallarija jkunu jifthu zewg aperturi tal-appartament in kwistjoni, u mhux tieqa tal-partijiet komuni. Ghalkemm ma tresqet l-ebda prova dwar dak li jkun mehtieg sabiex isir dan, il-Qorti tqis illi f'dan l-istadju huwa mpossibli li din il-gallarija tersaq aktar lejn il-lemin. Huwa indubitat li sabiex isir hekk ikun jehtieg permess mill-Awtorita tal-Ippjanar u kkonsidrat li hawn qed nitkellmu dwar blokka appartamenti, huwa ferm improbabbli li jinghata permess sabiex ikun hemm sular li l-faccata tieghu effettivament ma tkunx in linja mal-bqija tal-faccata tal-blokka. Ghalhekk il-Qorti tqis li huwa mpossibli ghall-konvenut li jikkonsenja lill-attrici l-appartament fl-istat li jidher fil-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Dicembru 2016. Detto dan, il-Qorti hija tal-fehma li t-tieqa tat-tarag komuni li tiftah ghal fuq il-gallarija tal-appartament in kwistjoni ghandha tigi maghluqa, minhabba r-ragunijiet hawn fuq spjegati.

L-gholi tal-appartament

L-attrici tilmenta wkoll dwar il-fatt li l-gholi tal-appartament gie ridott minn 2.83m ghal 2.61m. Il-Qorti tosserva li bejn il-partijiet hemm disgwid dwar jekk il-konvenut huwiex marbut li jittrasferixxi appartament ta' gholi ta' 2.83m ghaliex skont il-konvenut l-ebda gholi ma gie indikat fil-konvenju. Il-konvenut isostni li fil-konvenju huwa intrabat biss li jitrasferixxi appartament li jirrispetta l-ligijiet sanitarji u ghalhekk, peress li skont il-ligi sanitarja appartament ghandu jkollu gholi minimu ta' 2.6m, l-appartament in kwistjoni

huwa gholi bizzejjed sabiex jissodisfa l-obbligi tieghu skont il-konvenju ffirmat mill-partijiet. L-attrici tikkontendi minn naha l-ohra li l-gholi tal-appartament kien filfatt gie indikat fuq il-pjanti sottomessi lil Awtorita tal-Ippjanar u li dan huwa sufficjenti sabiex jorbot lill-konvenut f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-appartament.

Il-Qorti tibda billi tosserva li mix-xhieda mhux kontradetta tal-attrici jirrizulta li qabel ma gie ffirmat il-konvenju in kwistjoni hija kienet giet moghtija sett ta' pjanti mid-ditta Engel & Volkers tal-blokka t'appartamenti li kienet ser tigi zviluppata mill-konvenut. Jirrizulta li wahda minn dawn il-pjanti kienet turi l-gholi tal-appartamenti peress illi l-pjanta saret *to scale* (*fol.* 63) u ghalhekk kien possibli li jigi ddeterminat l-gholi tal-appartamenti mill-istess pjanta. Ghaldaqstant m'huwiex minnu l-argument tal-konvenut li l-attrici qatt ma giet imwieghda xi gholi partikolari. Inoltre, l-Qorti tosserva li mill-pjanta li tinsab a *fol.* 324 tal-process jirrizulta li l-gholi tal-appartament anke skont l-ahhar pjanti approvati mill-Awtorita tal-Ippjanar huwa ta' 2.83m. Ghalhekk jirrizulta li l-appartament in kwistjoni m'huwiex konformi mal-permessi mahruga mill-Awtorita tal-Ippjanar ghaliex l-gholi tieghu huwa anqas minn dak indikat fuq il-pjanti approvati. Dan ifisser li ghalkemm huwa minnu li l-gholi tal-appartament huwa konformi mal-ligijiet sanitarji, m'huwiex konformi pero mal-permessi mahruga mill-Awtorita tal-Ippjanar, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-konvenut, u ghaldaqstant il-konvenut ma jistax jonora l-obbligu assunt minnu fil-klawsola 9 tal-konvenju skont liema l-konvenut ghandu jiddikjara u jiggarantixxi fuq il-kuntratt finali li

> "*b) the Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance will the all the plans approved by the competent authorities."*

Il-Qorti tosserva inoltre li skont il-klawsola numru 3 tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015 il-partijiet qablu li:

> "*The parties hereby agree that they shall reciprocally be bound to honour this agreement if the size of the Property as indicated in the abovementioned plans varies by not more than five percent (5%)."*

Ghalhekk jirrizulta li skont il-ftehim konkluz bejn il-partijiet l-attrici intrabtet li taccetta varjazzjoni fid-daqs tal-appartament, basta din ma teccedix il-5%. Skont il-Perit Sciortino (*fol.* 141), originarjament l-appartament kellu jkollu volum ta' 257.53 metri kubi. Dan ifisser illi skont il-konvenju hija permessa riduzzjoni ta' 12.88 metri kubi. Pero

minhabba t-tnaqqis fl-gholi tal-hitan, l-appartament effettivament ghandu volum ta' 236.60 meti kubi, li jfisser li dan wassal ghal telf ta' 20.93 metri kubi fil-volum totali tal-appartament, u cioe ferm aktar mill-varjazzjoni massima ta' 5% permessa mill-konvenju. Ghalhekk dan l-ilment tal-attrici huwa wkoll fondat.

Tnaqqis fil-prezz tal-appartament

L-attrici titlob li jekk l-appartament ma jistax jigi trasferit lilha fl-istat u l-kondizzjoni skont kif imwieghed lilha fl-iskrittura msemmija, il-prezz dovut minnha ghall-istess appartament ghandu jigi ridott. Minn naha tieghu il-konvenut isostni li l-attrici qed tinvoka kuncetti legali li japplikaw ghall-kuntratt ta' bejgh meta fil-kaz in ezami l-bejgh prospettat ma giex formalizzat.

Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-konvenut hija infondata. Mill-provi jirrizulta li huwa mpossibli ghall-attrici li takkwista l-appartament skont kif imwieghed fil-konvenju u fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti u dan minhabba tibdil maghmul mill-konvenut minghajr il-kunsens tal-attrici. Ghalhekk l-attrici ghandha mhux biss l-ghazla li ma tixtrix l-appartament in kwistjoni, izda ghandha wkoll l-ghazla li tixtri l-appartament fl-istat li fih jinsab issa, bi prezz ridott sabiex dan jirraprezenta d-danni sofferti minnha talli l-bejgh ma jistax isir kif imwieghed. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Mario Camilleri vs Mario Borg pro et noe** (PA, 25/05/2004) fejn intqal illi:

> "Il-perit tekniku mahtur mill-qorti biex, fost hwejjeg ohra, ighid jistax ikun illi l-appartamenti mwieghda lill-atturi jkollhom l-uzu tal-bejt sab illi dan ma jistax ikun. Dan ifisser illi l-bejgh, kif imwieghed, ma jistax isir ghax jista' jsir biss minghajr l-uzu tal-bejt. Ifisser ukoll illi jista' jsir ilbejgh ta' l-appartament minghajr l-uzu tal-bejt bil-prezz miftiehem izda bi tnaqqis li jkun jirrapprezenta d-danni talli l-bejgh ma jistax isir kif imwieghed.
> Tassew illi l-atturi setghu ghazlu illi jew jixtru dak kollu mwieghed jew ma jixtrux, flok jixtru bi prezz imnaqqas. Izda l-ghazla kienet taghhom, ghax in-nuqqas li wassal biex il-bejgh, kif imwieghed, ma jistax izjed isir kien nuqqas tal-konvenuti, u l-konvenuti ma jistghux, minhabba nuqqas taghhom stess, jiksbu l-jedd illi jinhallu mill-obbligazzjonijiet taghhom billi jnaqqsu l-ghazla li l-ligi taghti lill-atturi."

Il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-ragunament u taghmlu taghha, u qieghda ghaldaqstant tichad din l-eccezzjoni.

Mill-provi, u senjatament mir-rapport tal-Perit Ruben Sciortino (*fol.* 141 u *fol.* 370), jirrizulta li l-valur tal-proprjeta naqas b'cirka €18,000 minhabba tlett fatturi u cioe :
i. ic-caqliq tal-gallarija tan-naha tax-xelluq u r-riduzzjoni fid-daqs tal-aperturi relattivi li jwassal sabiex l-appartament ikun aktar mudlam;
ii. il-ftuh ta' tieqa ghal fuq il-gallarija fl-appartament in kwistjoni;
iii. ir-riduzzjoni fl-gholi tal-appartament.

Peress li l-Qorti ser tordna l-eghluq tat-tieqa li tiftah ghall-fuq il-gallarija ta' dan l-appartament, dan m'huwiex fattur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fid-determinazzjoni tas-somma li ghandha titnaqqas mill-prezz tal-bejgh tal-appartament. Fir-rigward taz-zewg fatturi l-ohra pero il-Qorti tqis illi huwa lecitu li l-prezz li ghalih ghandu jinbiegh l-appartament lill-attrici ghandu jitnaqqas sabiex jirrifletti dawn it-tibdiliet maghmula mill-konvenut minghajr il-kunsens tal-attrici li jnaqqsu mill-valur u mill-godiment tal-istess appartament. Wara li rat ir-rapport ulterjuri tal-Perit Ruben Sciortino esebit a *fol.* 370, u in vista tal-fatt li l-ebda tnaqqis m'hu ser isir ghall-ftuh tat-tieqa msemmija minhabba l-ordni ghall-eghluq taghha, il-Qorti tillikwida arbirtio boni viri s-somma ta' sittax-il elf ewro (€16,000) bhala s-somma li ghandha titnaqqas mill-prezz tal-appartament in kwisjtoni.

Ix-xoghlijiet li ma sarux jew li saru hazin
L-attrici tilmenta wkoll illi parti mix-xoghlijiet ta' *finishing* li kellhom isiru fl-appartament skont il-konvenju ma sarux sew jew ma sarux bil-materjali pattwita jew maghzula minnha, filwaqt li hemm xogholijiet ohra li ghadhom ma tlestewx.

Parti minn dan l-ilment jitratta madum ta' kmamar tal-banju li l-attrici tilmenta m'huwiex il-madum li gie maghzul minnha. Jirrizulta li li l-attrici kienet libera li taghzel liema madum trid ghall-kmamar tal-banju, basta li thallas hi id-differenza jekk is-somma globali dovuta ghall-madum maghzul minnha tkun aktar minn dik prevista fil-konvenju. Jirrizulta li l-attrici ma riditx il-madum li kien ser jintuza ghal kmamar tal-banju mill-konvenut u kienet ghazel madum differenti mill-istess hanut, u cioe Moda Bagno. L-attrici xehdet illi wara li kienet ghazlet il-madum kienet intalbet li thallas depozitu li kien jammonta ghan-nofs id-differenza msemmija. Jirrizulta mill-provi li inizjalment l-attrici ma riditx thallas dan l-ammont ghaliex riedet li jigi pacut ma ammonti li hi kienet qed

tikkontendi kellhom jithallsu lilha mill-konvenut minhabba t-tibdil li kien sar fl-appartament minghajr il-kunsens taghha. Jirrizulta wkoll li sussegwentement l-attrici kienet talbet lil Rueben Micallef ta' Moda Bagno sabiex jaghtiha numru ta' IBAN fejn hi setghat titrasferixxi l-flus li kienu qed jigu mitluba izda dan l-IBAN baqa' ma inghatax lilha. Dan huwa korroborat mix-xhieda ta' Rueben Micallef li ammetta li huwa ma riedx jaghti u filfatt ma tax IBAN lill-attrici, ghalkemm ir-raguni ghal dan ir-rifjut m'hijiex cara. Jirrizulta li l-attrici kienet proponiet ukoll li Micallef jew xi hadd minn Moda Bagno imur jigbor il-flus dovuti minghandha mill-hotel fejn kienet qed toqghod, pero dan ma sarx. Ghalhekk l-ammont li gie mitlub minn Moda Bagno minghand l-attrici baqa' ma thallasx, filwaqt li l-attrici kienet minghaliha li l-madum li kien ser jigi imwahhal fil-kmamar tal-banju kien ser ikun dak maghzul minnha xorta wahda. Sussegwentement irrizulta pero li l-madum li twahhal fil-kmamar tal-banju ma kienx dak maghzul mill-attrici izda dak li kien qieghed jigi offrut bhala *default* mill-konvenut. L-attrici ghalhekk tippretendi li l-konvenut ghandu jhallas sabiex dan il-madum jinqala' u minflok jitwahhal il-madum li ghazlet hi.

Il-Qorti tqis pero li din il-pretensjoni tal-attrici hija nfondata fid-dritt. Huwa car li ma twahhalx il-madum maghzul mill-attrici minhabba malintiz li nqala' bejn l-attrici u r-rapprezentanti ta' Moda Bagno, u ghal dan ma jahtix il-konvenut. L-obbligu tal-konvenut kien li jaghti lill-attrici l-opportunita li taghzel madum tal-gosti taghha, haga li ghamel, u li jkopri l-ispiza tal-madum sa ammont massimu, haga li ghamel ukoll. Mill-provi ma jirrizultax li l-madum imwahhal fil-kmamar tal-banju huwa ta' kwalita inferjuri u inaccettabbli, u ghaldaqstant fil-fehma tal-Qorti il-konvenut wettaq l-obbligi assunti minnu f'dan ir-rigward.

Mir-rapport tal-Perit Ruben Sciortino (*fol.* 263) jirrizulta li fil-gallarija tal-faccata ta' quddiem ma intuzax "*rimless timber glass"* kif indikat fil-konvenju izda intuza railing vertikali tal-*aluminium* biss, filwaqt li fil-gallarija tal-faccata ta' wara ma intuzax "aluminium and laminated glass" izda *railing* vertikali biss. Fir-rigward tal-argument tal-konvenut li skont il-kuntratt huwa kellu dritt li jaghmel tibdiliet unilaterali fil-*finishings* basta ma jkunux ta' kwalita inferjuri, il-Qorti tibda billi tosserva li dan it-tibdiliet ma kienux semplici tibdiliet ta' *finishing,* izda bidlu l-estetika tal-proprjeta. Inoltre, il-Qorti tqis illi l-inferjorita tal-materjal uzat ghall-gallarija hija cara, ikkonsidrat li gie uzat

aluminium biss, u mhux ukoll il-hgieg kif gie pattwit. Ghalhekk din is-sottomissjoni tal-konvenuti hija ghal kollox infondata. Pero, peress illi l-blokka kollha diga giet mibnija u l-gallariji kollha ghandhom railing vertikali biss skont il-pjanti awtorizzati mill-Awtorita tal-Ippjanar il-Qorti tqis illi m'huwiex il-kaz li l-konvenut jigi ordnat li jaghmel xi tibdil f'dan ir-rigward. Ghalhekk il-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghad-differenza fil-valur bejn dak pattwit u dak li effettivament gie installat. Wara li rat ir-rapport tal-Perit Ruben Sciortino esebit a *fol.* 370 il-Qorti tqis illi l-attrici ghandha tithallas mill-konvenut is-somma ta' elfejn ewro (€2,000) sabiex taghmel tajjeb ghal dawn it-tibdiliet.

Mir-relazzjoni imbaghad tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jirrizulta li meta inzamm access mill-istess Perit fit-28 t'April 2014:
i. il-bibien interni kienu nieqsin;
ii. parti mix-xambrella tal-bieb ta' barra hija nieqsa;
iii. l-i*skirting* m'huwiex installat;
iv. il-ventilaturi ghadhom minghajr ghatu;
v. ghad irid isir *expandable foam* mal-katusi ta' wara ;
vi. jehtieg li jitranga l-kisi li sar hazin fejn hemm id-*distribution box* ;
vii. il-grouting u sealer mas-*shower basin* tal-*en-suite* huwa nieqes;
viii. hemm bzonn ta' tindif generali.

Peress illi mill-konvenju jirrizulta li l-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-attrici appartament fi stat *finished,* u bil-bibien interni mwahhlin, il-Qorti hija tal-fehma illi t-talbiet relattivi tal-attrici huma wkoll fondati. Ikkonsidrat illi l-konvenut obbliga ruhu li jikkonsenja l-appartament lill-attrici fi stat *finished* f'Dicembru 2016 u li dan l-appartament ghadu filfatt m'huwiex lest aktar minn hames snin wara, u ikkonsidrat l-atteggjament tal-konvenut kif jirrizulta mill-provi u mill-imgieba tieghu quddiem din il-Qorti, il-Qorti tqis li ma jkunx ghaqli li taghti lill-konvenut xi zmien sabiex iwettaq ix-xogholijiet necessarji huwa nnifsu. L-attrici ilha snin tistenna li tixtri dan l-appartament u taghmel uzu minnu, u ghalhekk ghandu kemm jista' jkun jigi evitat aktar dewmien li jkompli jipprekludiha mill-godiment ta' dan l-appartament.

Mit-tieni rapport tal-Perit Ruben Sciortino (*fol.* 370) jirrizulta li x-xiri u installazzjoni tal-bibien interni, it-tiswija tal-bieb ta' barra u t-tindif tal-appartament jinvolvu spiza ta'

€1,605. Ma jirrizultax pero kemm hi l-ispiza relattiva ghax-xogholijiet li ghad iridu jsiru skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi. Ghalhekk il-Qorti qed tillikwida *abitrio boni viri* s-somma ta' elfejn u hames mitt ewro (€2,500) li ghandha tigi mhallsa lill-attrici ghax-xogholijiet li jridu jsiru skont ir-relazzjoni teknika.

L-attrici talbet sabiex l-ammont li ghandu jithallas mill-konvenut minhabba x-xoghol li ma giex esegwit u li ma giex esegwit skont kif pattwit ghandu jigi pattwit mal-ammont dovut minnha ghall-akkwist tal-appartament. Il-konvenut minn naha tieghu isostni li l-prezz tal-bejgh ma jistax jigi ridott minhabba xi ammonti dovuti minnu li huma marbuta mal-kuntratt t'appalt. Il-Qorti tosserva pero illi t-tpaccija mitluba mill-attrici legalment ma tfissirx illi l-prezz ta' bejgh ser jigi ridott, peress li legalment it-tpacija hija mod ta' estinzjoni ta' dejn. Ghalhekk jekk issir tpacija ma jkunx ifisser li qed jitnaqqas il-prezz tal-bejgh tal-appartament izda biss li d-dejn dovut mill-konvenut lill-attrici qed jigi estint bit-tpacija tal-ammont dovut minnu lilha ma' parti mill-ammont dovuta minnha lilu.

Wara li rat l-artikolu 1196 u l-artikolu 1197 tal-Kodici Civili, il-Qorti hija tal-fehma li s-somma ta' elfejn ewro (€2,000) likwidata iktar -il fuq minhabba tibdiliet maghmula fir-*railing* tal-gallarija mhux skont dak pattwit fil-konvenju u l-emendi u estensjonijiet sussegwenti u s-somma ta' elfejn u hames mitt ewro (€2,500) ghax-xogholijiet li ghad irid isiru kif ukoll is-somma ta' €1,605 ghal bibien, tiswija ta' bibien u tindif tista' filfatt tigi pacuta mal-ammont dovut mill-attrici lill-konvenut.

Danni ghad-dewmien fil-konsenja

L-attrici qed titlob danni ghad-dewmien fil-konsenja ghaliex hija riedet tixtri l-appartament in kwistjoni sabiex tuzah biex tikrih lil terzi bi profitt. L-attrici tilmenta li minhabba d-dewmien fil-konsenja tal-appartament hija tilfet diversi snin ta' kera.

Id-dewmien fil-konsenja tal-appartament jirrizulta car. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut isostni li kienet l-attrici li kapriccozament naqset milli tersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh, kif diga gie spjegat aktar il-fuq, id-dewmien kollu huwa attribwibbli lill-konvenut li naqas milli jonora l-obbligi li huwa ghazel li jintrabat bihom. L-appartament kellu jigi kkonsenjat lill-attrici f'Dicembru 2016 izda sa dak iz-zmien kien ghadu kif ser jibda jinbena. Id-dewmien kompla zdied imbaghad wara li l-

konvenut iddecieda li jzid appartament iehor u ghalhekk kien hemm bzonn ukoll li terga tigi sottomessa applikazzjoni ta’ zvilupp mal-Awtorita tal-Ippjanar.

Il-Qorti tqis pero li din it-talba tal-attrici ma tistax tigi milqugha ghaliex m’hemmx prova dwar it-telf li attwalment gie subit mill-attrici. Huwa minnu li fl-affidavit taghha l-attrici xehdet li kien hemm persuni li urew interess f’dan l-appartament u li hi kienet qieghda dejjem ikollha tghidilhom li ghadu mhux lest u li ma tafx meta ser ikun lest. Pero din m’hijiex prova sufficjenti. Mill-provi ma jirrizultax kemm kien hemm persuni li kienu disposti li jikru din il-proprjeta, ghal kemm zmien u ghal liema ammont kienu interessati li jikru. Fl-assenza ta’ dawn il-provi ghalhekk din il-Qorti ma tistax hlief tichad din it-talba.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad ir-raba’, hames, sitt u d-disa’ talba attrici, u t-tielet talba attrici safejn tirrigwarda materjal, ossia madum, mhux maghzul mill-attrici, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut safejn kompatibbli ma’ din is-sentenza, u tilqa’ l-bqija tat-talbiet attrici u:

1. Tikkundanna lill-konvenut jitrasferixxi lill-attrici l-appartament internament markat bin-numru 3 u li jinsab fit-third floor level, formanti parti minn blokk li gie zviluppat fuq is-sit originarjament okkupat mill-fondi bin-numri ufficjali 48 u 50 fi Fleet Street, il-Gzira a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta' registrazzjoni PS201511505, billi jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri relattiv;

2. Tordna li l-prezz tal-bejgh tal-appartament imsemmi ghandu jonqos b’sittax-il elf ewro (€16,000);

3. Tinnomina lin-Nutar Nicholas Vella sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv u lil Dr Carlos Bugeja bhala kuratur sabiex jirraprezenta lill-konvenut fl-eventwali kontumacja tieghu fuq l-att ta' trasferiment li ghandu jsir fil-bini tal-Qorti sal-ahhar ta’ Mejju 2022;

4. Tordna lill-konvenut sabiex jaghlaq it-tieqa li giet miftuha mit-tarag tal-partijiet komuni ghal fuq il-gallarija tan-naha tax-xellug tal-appartament in kwistjoni taht is-sorvelljanza tal-Perit Elena Borg Costanzi u dan fi zmien xahar mid-data ta’ din is-sentenza, u tawtorizza lill-attrici taghlaq din it-tieqa hi fil-kaz li l-konvenut jonqos milli jesegwixxi dan l-ordni fiz-zmien stabbilit mill-Qorti, u dan a spejjez tal-konvenut u taht is-sorveljanza tal-istess Perit;

5. Tiddikjara li l-konvenut naqas milli jwettaq dawk ix-xoghlijiet li obbliga ruhu li jwettaq fl-appartament aktar il-fuq deskritt skont it-termini u pattijiet sitpulati fl-iskrittura tal-15 ta' Ottubru, 2015 u dan skont ma jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi tad-29 t’April 2021;

6. Tiddikjara li l-konvenut uza materjal fil-gallariji mhux skont kif pattwit fil-konvenju tal-15 ta’ Ottubru 2015 u l-emendi u estensjonijiet;

7. Tordna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma globali ta’ erbat’elef u hames mitt ewro (€4,500) rapprezentanti in kwantu ghal elfejn ewro (€2,000) ghall-uzu ta’ materjal fil-gallariji mhux skont kif pattwit fil-konvenju tal-15 ta’ Ottubru 2015 u l-emendi u estensjonijiet sussegwenti u in kwantu ghal elfejn u hames mitt ewro (€2,500) rapprezenanti x-xoghlijiet li ghad irid li jsiru skont ir-relazzjoni teknika tal-Perit Elena Borg Costanzi, kif ukoll is-somma ulterjuri ta’ elf sitt mija u hames ewro (€1,605) ghal bibien, tiswija fil-bibien u tindif skont ir-rapport tal-perit Sciortino tas-16 ta’ Ottubru 2018 u tawtorizza lill-attrici tpaci is-somma kollha ta’ sitt elef mija u hames ewro (€6,105) mas-somma dovuta minnha lill-konvenut ghall-bejgh tal-appartament in kwistjoni.
Spejjez ghall-konvenut.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur