PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAD-29 TA' SETTEMBRU 2022

Kawża Numru: 8

Rik. Ġur. nru. 639/2017

Simon Fabri (K.I.216166(M)) u martu
Mariella Fabri (K.I. 261868(M))

vs.

Alicia Sammut (K.I. 502286(M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Simon Fabri u martu Mariella Fabri** ppreżentat fl-14 ta' Lulju, 2017 li permezz tiegħu wara li ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti dahlu f'konvenju ma' l-intimata nhar it-tnejn u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (2016) in atti Nutar Dottor John Gambin (kopja hawn anness u mmarkat bhala Dok. A:

Il-flat internament mmarkat bin-numru tlieta (3), fi blokk bini minghajr numru u minghajr isem, prezentament mahsub li sejjer jikkonsisti f'blokk bini ta' seba' (7) sulari (li jinkludu d-duplex penhouse), liema korp ta' bini ser jinbena fuq is-sit gia okkupat mill-fond numru 49 (gia numru 119) Viani Street Sliema

2. Illi dan il-konvenju gie debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi.

3. Illi meta r-rikorrenti gew biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh, sabu li l-intimata ma kienitx pronta li taghti esekuzzjoni ghal dak li wieghdet u tbiegh, tassenja u tittrasferixxi l-fondi in kwistjoni kif pattwit u skond il-kondizzjonijiet pattwiti;

4. Illi r-rikorrenti huma interessati li dan il-kuntratt isir u li l-intimata tigi kkundannata taghti esekuzzjoni ghall-konvenju fuq premess;

5. Illi ghaldqstant ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok B) sabiex taddivjeni ghall-kuntratt definittiv skond it-termini u garanziji pattwiti izda inutilment;

6. Illi bhala konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti batew u ghadhom qed ibaghtu danni;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh tal-proprjeta` mertu tal-konvenju bejn il-partijiet in atti Nutar John Gambin tat-tnejn u ghoxrin ta' Dicembru elfejn u sittax fit-termini, u bil-pattijiet, kondizzjonijiet u garanziji tal-konvenji fuq premess;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-att u tiffissa data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;

3. U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli;

4. Tiddikjara lill-intimata responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;

5. Tillikwida anke okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti;

6. tikkundanna lill-intimat thallas d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimata thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza.

Bl-ispejjez, inkluzi izda mhux biss dawk ta' l-ittra ufficjali numru 2087/17 u bl-imghaxijiet kontra l-intimata u li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Alicia Sammut** ippreżentata fil-25 ta' Settembru, 2017 fejn jingħad kif ġej:

1. Fl-ewwel lok, b'riferenza ghal-ewwel zewg talbiet rikorrenti, jinghad illi l-intimata la ghandha u lanqas qatt ma kellha l-ebda oggezzjoni illi taddivjenu ghall-att finali ta' bejgh skont l-iskrittura tat-22 ta' Dicembru 2016; dan sakemm ir-rikorrenti jaderixxu ruhhom mal-kondizzjonijiet kollha hemmhekk pattwiti u dawk sussegwentement pattwiti bejn il-kontendenti (Dok. 'A').

2. Fit-tieni lok, u bla hsara ghall-premess it-talbiet numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6) huma insostenibbli stante illi ma jistghux ir-rikorrenti javvanzaw pretensjoni ghall-kundanna ta' danni jekk qabel ma jkunux uzufruwew mir-rimedju ex-contractu, u cioe` illi jitlob lill-intimati eccipjenti sabiex jaddivjenu ghall-bejgh tal-immobbli *de quo*; talba din li l-eccipjenti qatt ma opponew.

3. Fit-tielet lok, u bla hsara ghall-premess, it-talbiet numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6) huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fil-Ligi: ir-rikorrenti mhux biss ma sofrew l-ebda danni izda huma unikament responsabbli ghal kull dewmien minnhom lamentat.

4. Fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, b'zieda mal-istess, il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh ta' dan ir-rikors guramentat.

5. Fil-hames lok, fid-dawl tas-suespost huma r-rikorrenti li ghandhom jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, skont il-htiega, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lil-intimata, skont ic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti, illi jinsabu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi b'digriet tat-12 ta' Diċembru 2017, il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba tal-partijiet tas-26 t'Ottubru 2017 u ordnat li l-kawża 640/2017MCH tibda tinstema' kontestwalment mal-kawża odjerna;

Rat illi b'digriet tas-26 ta' Frar 2018 il-Qorti nominat lil Perit Mario Cassar, sabiex li wara li jeżamina il-permessi kollha fuq il-proprjetajiet meritu tal-kawża, jaċċedi fuq il-post u jieħu l-kejl kollu neċessarju u relevanti sabiex jirrapporta lill-Qorti kemm-il darba il-kejl huwiex konformi mal-permessi u l-Ligi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentat fit-18 t'April 2018 u maħluf seduta stante fid-19 t'April 2018;[1]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-konvenuta Alicia Sammut ippreżentati fil-11 ta' Ġunju 2018;[2]

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ppreżentati fil-21 ta' Ġunju 2018;[3]

Rat it-tieni rapport imħejji mill-Perit Tekniku u ppreżentat fit-8 ta' Lulju 2018 u maħluf fit-28 ta' Novembru 2018;[4]

Rat illi b'digriet tat-3 t'Ottubru 2019 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi sabiex il-Perit Tekniku jirrelata ulterjorment wara li jieħu konjizzjoni tal-permess tal-iżvilupp bin-numru PA3278/19 u jivverifika jekk il-fond mertu tal-kawża fl-istat attwali tiegħu huwiex in konformita mal-liġi u ma' dan il-permess;[5]

Rat it-tielet rapport imħejji mill-Perit Tekniku ippreżentat fit-13 ta' Mejju 2020 u maħluf fis-26 ta' Mejju 2021 fir-rigward tal-permess ta' *regularisation*;[6]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fil-15 ta' Frar 2022[7] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fl-24 ta' Marzu 2022[8];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet;[9]

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[1] Paġna 50 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 70A et seq tal-proċess.
[3] Paġna 75 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 86 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 99 tal-proċess 640/2017.
[6] Paġna 142 et seq tal-proċess 640/2017.
[7] Paġna 225 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 234 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 240 et seq tal-proċess.

Fatti fil-Qosor

L-atturi daħlu f'konvenju mal-konvenuta fit-22 ta' Diċembru 2016 sabiex jakkwistaw flat internament immarkat bin-numru 3 fi blokk mingħajr numru u isem, li kellu jiġi kostruwit fuq sit okkupat mill-fond 49, Viani Street, Sliema għal prezz ta' €100,000.

Fuq il-konvenju l-atturi ħallsu lill-konvenuta s-somma ta' €10,000 bħala depożitu akkont tal-prezz.[10] Ma' dik l-iskrittura ġew annessi l-pjanti approvati. Il-konvenju kellu validita' sal-15 ta' Ġunju 2017.

Permezz ta' ittra uffiċċjali tat-8 ta' Ġunju 2017[11] l-atturi interpellaw lill-konvenuta taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' compro-vendita'..

Il-kuntratt ma ġiex ippubblikat u l-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni.

Ikkunsidrat

Provi

L-attur Simon Fabri xehed permezz t'affidavit fejn spjega li hu u martu Mariella Fabri flimkien ma' Dennis Gatt u martu Maria Stella kienu fuq konvenju sabiex jixtru mingħand il-konvenuta l-appartamenti internament immarkati 2 u 3 fi blokk bini mingħajr numru u isem, liema korp ta' bini kellu jinbena fuq is-sit gia okkupat mill-fond 49, Viani Street, Sliema.

Jgħid li fuq il-konvenju huma għamlu depożitu ta' €10,000 filwaqt li l-konjuġi Gatt għamlu depozitu ta' €10,500. Jgħid li meta' ġie ffirmat il-konvenju l-appartamenti kienu għandhom ma nbnewx pero huma kienu ingħataw pjanta ta' kif kellhom jiġu l-appartamenti.

Spjega li malli beda tiela l-bini huma ordnaw il-madum u l-għamara sabiex sal-kuntratt finali, il-post ikun lest għall-fdkiri. Jgħid li huma kienu qegħdin jiġru wara Alicia Sammut sabiex jitlesta l-bini malajr kemm jista' jkun ħalli jkunu jistgħu jibdew ix-xogħol ta' dawl u ilma u jagħmlu l-madum.

Jgħid li minkejja li l-bini tal-blokka ma kinitx lest, kienu tħallew jibdew ix-xogħol tad-dawl, ilma u twaħħil ta' madum. Jgħid li kien meta wasal il-madum li ndunaw li kien hemm xi ħaġa mhux sew fil-kejl u kien għalhekk li inkarigaw lil Perit Godwin Abela sabiex imur jara l-post u jagħtihom parir.

[10] Paġna 5 et seq tal-proċess.
[11] Paġna 18 tal-proċess.

Il-Perit Abela kien sab li l-post kellu kejl anqas minn dak permess mill-Awtorita tal-Ippjanar. Jgħid li huma avviċinaw lill-konvenuta dwar dan iżda hija insistit li l-Perit Abela kien żbaljat u li skont il-Perit minnha inkarigat, il-Perit Grixti Soler, kollox kien sew u skont il-permess.

Ikompli jgħid li "sa meta nfethet il-kawza, certament li Alicia Sammut ma setghetx tersaq ghall-kuntratt ghaliex il-post li kienet ser tbieghlna ma kienx skont il-permess u l-anqas skont il-ligi."[12]

Dennis Gatt, attur fil-kawża li nstemat kontestwalment mal-kawża odjerna, xhed li huwa jaqbel max-xhieda tal-attur Simon Farbri. In-kontro-eżami kkonferma li huwa flimkien ma' Simon Fabri kien imur frekwenti waqt li kien qiegħed isir il-bini tal-appartamenti, iżda ma kienx ikun hemm persuna teknika magħhom. Ix-xhud spjega li l-madum kienu ordnawh fuq il-pjanta u li l-post kien għadu mhux lest. Dwar il-kmamar tal-banju jgħid li mal-konvenju kienet ser tkun il-konvenuta li tieħu ħsieb tagħmilhom iżda imbagħad l-ammont tnaqqas biex jagħmluh huma u Sammut kellha ttihom cekk għall-flus tal-istess kmamar. Dwar l-art, jgħid li huma kienu qablu ma' Sammut li l-post kellu jkun miksi bil-*parquet* iżda imbagħad qablu li jsir madum u d-differenza bejn il-madum u *parquet* kellha ittihomlohom lura. Ix-xhud jgħid li l-madum tal-kamra tal-banju ma tlestix għax inqala' dak li inqala u inħoloq ħafna ostakoli li ma ppermettewx lil tal-madum imur jaħdem. Meta ġie mistoqsi jekk hux vera li huma kienu mitluba jersqu għall-kuntratt u huma ma ridux, ix-xhud jgħid li dak mhux minnu. Meta ġie mistoqsi jekk għadux interessat jixtri l-post ix-xhud wieġeb li skont ir-rapport tal-perit il-post mhux abitabbli.

Xehed **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar fejn spjega li l-applikazzjoni 3278/2018 ġiet sottomessa minn Alicia Sammut fuq il-fond 49, Viani Street, Sliema u hi għal sanzjonar ta' *alignment* tas-sit u tibdil fuq il-faċċata u anke internament. L-applikazzjoni ffirmata daħlet fl-1 t'April 2019, liema applikazzjoni sal-1 ta' Lulju 2019 kienet għada qed tiġi pproċessata.

Il-**konvenuta Alicia Sammut** ippreżentat affidavit fejn spjegat li hija kienet xtrat post u l-perit tagħha Patrick Griscti Soler kien applikalha għall-permessi u wara li nħarġu l-permessi hija baqgħet taħt id-direzzjoni tal-istess Perit. Tgħid li l-appartamenti kienet għamlithom għall-bejgħ. Hija tgħid li meta kienet bniet il-blokka kienet ġiet informata li Dennis Gatt u martu Maria Stella kif ukoll Simon Fabri u martu Carmen kienu interessati li jakkwistaw l-appartamenti bin-numru 2 u 3 u fil-fatt kien sar konvenju fuqhom għand in-Nutar John Gambin.

[12] Paġna 110 tal-proċess.

Tgħid li wara li kienu iffirmaw il-konvenju hija kienet tathom l-aċċess sabiex jibdew jirranġaw l-appartamenti.

Ix-xhud tgħid li m'huwiex minnu li l-atturi lestew xi xogħlijiet fl-appartamenti u lanqas mhu minnu li huma kienu għamlu xi depożitu fuq xi għamara tant li ma ġabux prova ta' dan. Tgħid li hija ma kinitx tarahom fil-post. Rigwardanti l-kejl tgħid li hija dejjem ħalliet f'idejn il-Perit tagħha. Dwar l-ordni tal-madum hija tgħid li kien ġie ordnat anqas madum minn dak li kien hemm fil-pjanta.

Il-konvenuta xehdet **in kontro-eżami** u hawn qalet li meta għamlet l-ewwel konvenju ma' Gatt u Fabri, il-proprjeta li kienet qiegħda tbiegħ kienet għada ma telgħatx. Ix-xhud ikkonfermat ukoll li l-post inbena differenti minn dak li hemm fuq il-pjanta tal-2016. Qalet ukoll li hija bidlet il-pjanta sabiex jinħareġ il-*compliance certificate* u biex jiġi skont il-liġi. Hija ma taqbilx ma' dak li ingħad mill-Perit Cassar li l-post kif inhu xorta mhux skont il-pjanti. Ix-xhud tikkonferma li sa Ġunju 2017 il-post kien għadu ma tlestix.

Ikkunsidrat

Kondiserazzjonijiet Legali

L-azzjoni kif imressqa mill-atturi hija waħda għall-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ u jekk dan mhux possibbli, sabiex il-Qorti tillikwida d-danni. Il-wegħda ta' bejgħ hija regolata bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk:

> "(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.
>
> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża **Ciro Del Negro et vs. Victor Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994:

> "L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghalhekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Fil-każ odjern m'huwiex ikkontestat li l-kompraturi prospettivi ppreżentaw ittra uffiċċjali fit-8 ta' Ġunju 2017 u ċioe qabel għalaq iż-żmien miftiehem, il-15 ta' Ġunju 2017. B'din l-ittra uffiċċjali l-atturi kellhom tletin (30) jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sabiex jistitwixxu l-kawża ai termini tal-Artikolu 1357.

L-atturi intavolaw l-azzjoni odjerna fl-14 ta' Lulju 2017, qabel ma skada t-terminu imsemmi ta' tletin jum.

Jirriżulta mill-provi illi l-atturi kienu disponibbli li jersqu għall-kuntratt finali kemm-il darba l-konvenuta kienet f'posizzjoni li titrasferihom dak li wegħdithom fuq il-konvenju.

Il-vertenza prinċipali bejn il-partijiet hija dwar jekk il-fond mertu tal-kawża huwiex mibni skont il-permessi tal-iżvilupp u skond il-liġi.

Waqt il-prosegwiment tal-kawża l-partijiet inkarigaw lill-periti rispettivi tagħhom sabiex jagħtu l-opinjonijiet tagħhom, iżda l-opinjonijiet tal-Periti huma diverġenti.

Il-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi għamel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rapport tiegħu datat 13 ta' Settembru 2017:

> *"3.03 The proposed and approved plan for the 3rd floor apartment, shown hereunder, indicates a gross internal floor area of 46.26 square metres; when measured by the undersigned the internal floor area was approximately 32 square metres, excluding the bathroom service shaft. This goes against the provisions of Policy P32 – Minimum Dwelling Areas – as set out in DC2015 [...]*
>
> *3.04 The floor plan as built differs from the approved plan in that an entrance lobby was formed in the L-shaped open space [...]*

[...]

4.02 The standard of construction and finish were unsatisfactory and in certain areas very poor. The undersigned noted the following visible defects:

- *Walls were out of plumb with very visible curved and uneven surfaces;*
- *Walls were not in line with an upstand beam;*
- *The ceiling was not level.*

4.03 As a consequence of the above, the wall plastering will have to be redone with the use of either plaster board or metal lathes to be able to reduce the thickness of the plastering and make the walls with even surfaces.

5. The undersigned also noted the poor standard of rendering on the exposed party walls [...] and suggested that these be re-rendered using GR1000 or equivalent or alternatively applying a vertical water proofing membrane on the party walls and painting same with external paint.

6. The undersigned is of the opinion that the estimated cost of removing the existing internal plastering on the walls and ceiling and replacing same using plasterboard or metal lathes to obtain a smooth flat even surface, would be approximately €2,500 including VAT."[13]

Mill-banda l-oħra, **l-Perit Patrick Griscti Soler, inkarigat mill-konvenuta,** spjega f'ittra datata 24 ta' Novembru 2017 li "*a site measurement has yielded a gross floor area which is within five percent of the 45m^2 as was required in the Building Regulations applicable at the time. The difference is due to the larger lift and services shaft constructed than what has been planned."*[14]

In vista ta' dawn l-opinjonijiet diversi, il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħatra ta' Perit Tekniku u n-nominat lill-Perit Mario Cassar.

Fir-rapport tekniku tiegħu l-**Perit Tekniku Mario Cassar** irrelata kif ġej:

"1. Illi hemm diskrepanzi bejn il-pjanti kif sottomessi ghal permessi, mill-Perit Patrick Griscti Soler, ghal kif fil-fatt inbnew iz-zewg appartamenti.

[13] Paġna 65 et seq tal-proċess. Rapport ġie maħluf mill-Perit Godwin Abela quddiem din il-Qorti fid-19 t'April 2018.
[14] Paġn 42G tal-proċess.

Illi l-permessi relattivi gew approvati fuq din l-informazzjoni zbaljata illi pprezenta il-perit tal-konvenuta.

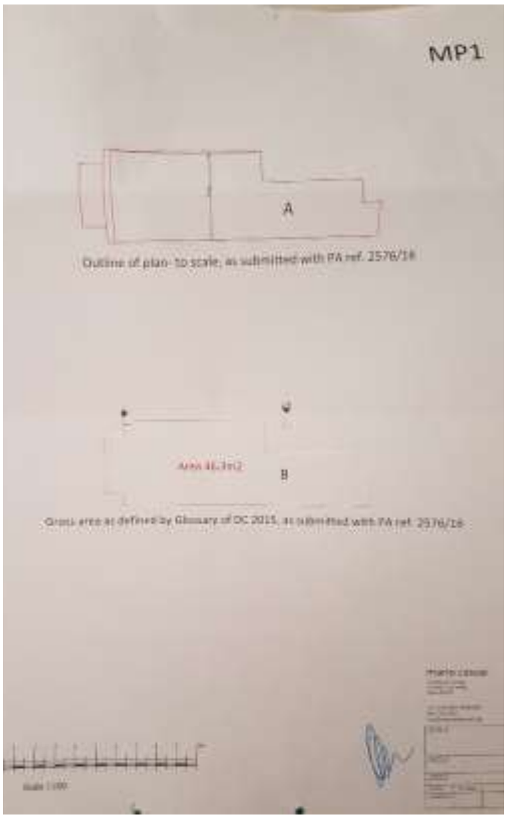
2. Illi kif fil-fatt inbnew l-appartamenti, dawn ma jirriflettux dak approvat fil-permessi ta' zvilupp relattivi, minhabba illi kif inbnew l-appartamenti, varjaw minn dak illi fil-fatt kien approvat fil-permessi ta' zvilupp. Il-varjazzjoni kienet tinkludi wkoll il-fatt illi l-porzjoni ta' art in kwistjoni (il-*footprint*) ma kienitx ta' qisien regolari, izda kien fiha xtur, element illi il-Perit Griscti Soler ma hax in-konsiderazzjoni.

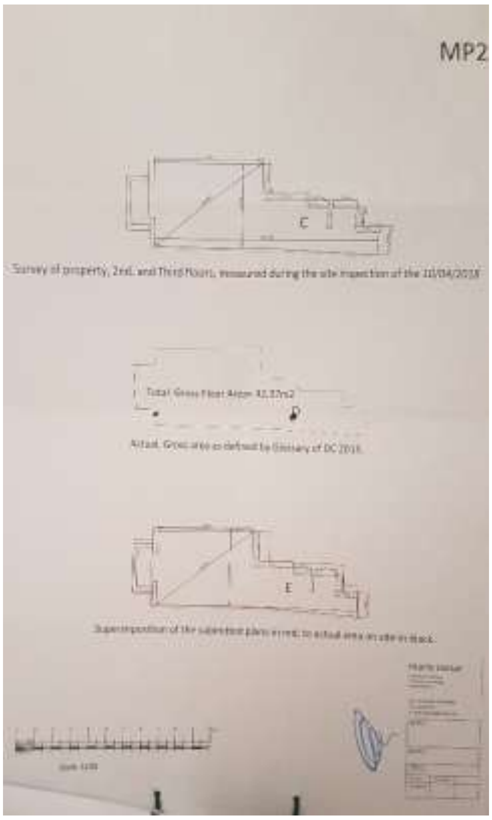
3. Illi mill-kejl illi ha l-esponent fuq il-post u mill-pjanti illi qieghed jipprezenta, jirrizulta illi l-arja tal-appartamenti bin-numru 2 u 3, skont il-*policies* illi ghalihom ghamel referenza l-esponent [Design Policy P32 fid-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015*] huma ta 42.37 metri kwadri, meta dawn kellhom ikunu, minimament ta' 45 metri kwadri.

4. L-esponent qieghed jaghmel distinzjoni bejn dak illi huwa permess mill-*policies* permezz ta' l-izvilupp, u dak fir-rigward tal-arja minima permessa ghal dan it-tip ta' zvilupp, u fatturi ohra legali marbuta ma kundizzjonijiet fil-kuntratt ta' akkwist."[15]

Mar-rapport l-Espert Ġudizzjarju ħejja żewġ pjanti: MP1 li hija *outline* tal-pjanta sottomessa mal-applikazzjoni tal-permess ta' żvilupp in kwistjoni mill-Perit Patrick Griscti Soler u MP2 hija pjanta bbażata fuq il-kejl illi ħa l-Perit Tekniku waqt l-aċċess tiegħu:

[15] Paġna 56 et seq tal-proċess.





Mir-risposti tal-Perit Ġudizzjaru għad-domandi in eskussjoni lilu magħmula ħareġ li l-kejl ta 42.37 metri kwadri hija l-*gross floor area* kif speċifikat fil-Glossary tal-*policy* bl-isem *Guidelines 2015*.

Meta ġie mistoqsi jekk ħax kont li l-ħajt laterali tal-appartamenti in kwistjoni huwa kollu proprjeta tal-konvenuta, il-Perit spjega li skont l-applikazzjoni tal-iżvilupp PA2576/16, "hemm kull indikazzjoni illi l-Perit [Griscti Soler] qieghed jindika *center line* fl-appoggi kollha, hlif fil-faccata."[16] Rigwardanti li l-ħajt ta' wara tal-appartamenti huwa wisa' ta 30ċm, il-Perit Tekniku jgħid li huwa talab biex jivverifika dan billi jitla fil-livell tal-*penthouse* iżda l-aċċess ma kienx possibbli.

In segwietu għal dawn ir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni, l-konvenuta talbet lil Perit Tekiniku sabiex jaġġunġi mal-kejl tal-appartament fuq indikati, nofs il-wiesgħa tal-kantun tal-ħajt laterali fuq in-naħa tal-lemin kif wieħed qiegħed iħares minn barra lejn il-faċċata tal-bini u nofs il-wisgħa tal-ħajt posterjuri tal-istess fond.

Wara li għamel dan l-eżerċizzju, il-Perit Tekniku Mario Cassar ikkonkluda li "l-fond in kwistjoni ghandu arja ta' 43.83 metri kwadri. Jgħid li fit-tieni relazzjoni tiegħu hu kien mitlub jirrelata kemm tammonta l-arja superfiċjali

[16] Paġna 77 tal-proċess.

tal-appartament kieku wieħed kellu jieħu in konsiderazzjoni nofs żewġ ħitan oħra. Jemfasizza pero' li fl-ewwel relazzjoni huwa strah fuq dak li jipprovdu l-policies tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-konvenuta għamlet proposta għall-emendi fi pjanta eżistenti sabiex iżżid il-metraġġ sa 45m^2 u dan għamlitu billi ċeknet is-*service shaft* u l-entrata għallappartament ġiet imċaqalqa 'l quddiem "*in line with the stairwell so that ultimately the size of the apartment is the necessary 1.2m^2 larger to bring up the total size of the footprint to 45m^2."*[17]

Mill-atti jirriżulta li t-talba tal-konvenuta sabiex tagħmel xi tibdil ġiet milqugħa mill-Awtorita tal-Ippjanar. Kien in segwietu għal dan li l-atturi għal darb'oħra talbu lill-Qorti tinkariga lill-Perit Tekniku sabiex jirrediġi rapport dwar l-aħħar tibdiliet li saru fil-fond.

Il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi sabiex il-Perit Tekniku jirrelata wara li jieħu konjizzjoni tal-permess tal-iżvilupp bin-numru PA3278/19 u jivverifika jekk il-fond mertu tal-kawża fl-istat attwali tiegħu huwiex in konformita mal-liġi u ma' dan il-permess. Il-Perit wara li għamel aċċess fuq il-post, irrelata hekk:

> "1. Illi hemm diskrepanzi bejn il-pjanti kif sottomessi ghal permess ta' zvilupp ref. PA/03278/19, mill-Perit Patrick Griscti Soler u dak li sab l-esponenti fuq il-post.
>
> 2. Illi mill-kejl illi ha l-esponent fuq il-post u mill-pjanti illi qieghed jipprezenta, <u>jirrizulta illi l-arja tal-appartamenti bin-numru 2 u 3, illi ghalihom ghamel referenza l-esponent huma ta' 45 metru kwadru kull wiehed, u ghalhekk jirrizulta illi dawn huma skont l-arja superficjali minima rikjesta fid-DC2015; *minimum dwelling areas.*</u>"[18]

Kien ċar mill-ewwel rapport tal-Perit Tekniku li kien hemm diskrepanza bejn il-pjanti kif sottomessi lill-Awtorita tal-Ippjanar u eventwalment approvati għal kif inbnew iż-żewġ appartamenti.

Kien hemm varjazzjoni li tinkludi l-fatt li l-*footprint* kien 3m^2 iċken minn dak indikat mill-perit tal-konvenuta. Żgħir kemm hu żgħir din il-varjazzjoni fil-*footprint* il-Qorti tagħraf li b'din id-differenza, l-appartament kif mibni ma kienx isegwi l-*policies* tal-ippjanar viġenti dak iż-żmien u dan kif aħjar spjegat mill-Perit Tekniku fil-konklużjonijiet fir-relazzjoni teknika minnu redatta.

[17] Paġna 104 tal-proċess.
[18] Paġna 147 tal-proċess 640/2017.

Nonostante li fil-mori tal-kawża saru l-emendi meħtieġa biex hekk issa jidher li l-fond għandu l-metraġġ minimu ta' $45m^2$ kif rikjest bil-*policies*, jidher mill-aħħar rapport tal-Perit Cassar li għadd hemm diskrepanza bejn l-aħħar pjanti sottomessi u ċioe l-applikazzjoni u permess ta' żvilupp PA 3278/19 u dak li sab il-Perit fuq il-post.

Minn dawn l-osservazzjonijiet misluta mir-rapporti tekniċi, joħorġu primarjament żewġ punti legali li għandhom jiġu kkunsidrati:

(a) il-fatt li l-fond diġa kellu diskrepanza fil-mument li l-konvenju wasal fi tmiemu, u

(b) illum il-ġurnata l-fond lanqas m'hu mibni skont il-pjanti u l-permess approvati nonostante li saru t-tibdiliet fil-pjanti.

(a) Sakemm wasal biex jiskadi t-terminu tal-konvenju pattwit bejn il-partijiet l-fond de quo ma kienx konformi mal-permess tal-iżvilupp

Il-venditriċi fil-konvenju intrabtet fit-tielet premessa li "fuq l-Att finali ghandha tiddikjara u tiggarantixxi versu u affavur tal-kompraturi li jaccettaw illi l-proprjeta in vendita hija mibnija skond il-Ligi, skond l-arti u s-sengħa, b'materjal ta' kwalita tajba, u bil u skont il-permessi kollha necessarji u relattivi u skond il-pjanti approvati [...]"[19] Sar qbil ukoll fuq il-konvenju li "sal-kuntratt il-blokk kollu irid ikun lest kif ukoll il-komun, internament u esternament."[20]

Sentenza seminali in tema legali hija dik fl-ismijiet **Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et** (App Ċiv 665/1986) mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju 2005:

> "La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom assunti fil-konvenju, u cioe` li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza ta' l-istess konvenuti.
>
> [...]
>
> L-atturi, pero`, jidher li ghazlu t-triq li hija prospettata fis-subinciz tnejn (2) ta' l-istess artikolu billi interpellaw lill-konvenuti, qabel l-iskadenza

[19] Paġna 6 tal-proċess.
[20] Paġna 7 tal-proċess.

ta' l-istess konvenju, biex dawn jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "*taht il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta' Dicembru, 1985.*" Din l-interpellazzjoni saret ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l-'permess' ghall-kostruzzjoni ta' l-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u ghalhekk il-kuntratt qatt ma seta' jigi pubblikat b'mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet wahda fiergha u bla bazi legali billi 'a priori' l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qeghdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehema li kemm l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll l-proceduri gudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setghet taghti ezekuzzjoni ghall-konvenju."

Il-prinċipju li l-venditur għandu fuq il-kuntratt finali jkun f'posizzjoni li jonora l-obbligi minnu assunti fil-konvenju ġie elaborat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Byers et vs. Paul Carauna et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar 2015:

"wiehed irid ihares lejn l-ezegwibilita` o meno ta' konvenju fil-mument li kellu jsir il-kuntratt, u cioe`, sad-data tal-gheluq tieghu. Hekk, per ezempju, permessi tal-bini li johorgu wara li jiskadi l-konvenju jew xoghlijiet ta' tiswija fil-fond li wkoll isiru wara dik id-data, ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tieghu, esegwibbli (ara **Galea v. Calleja** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju 2001 u **Vella v. Farrugia** deciza wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 2001, fejn intqal li bdil ta' cirkostanzi wara li l-pozizzjoni tkun kristallizzata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbiddel xejn mis-sitwazzjoni tal-kaz)."[21]

Din il-Qorti tagħraf ukoll iżda li hemm sentenzi li applikaw il-prinċipju ta' *ius supervenies*. Il-ħsieb wara l-applikabbilita ta' dan il-prinċipju huwa l-fatt li l-konvenju inżamm fis-seħħ mill-mument li ġiet segwita l-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357 u ġew intavolati proċeduri ġudizzjarji fejn għalhekk ikkonsidraw li l-konvenju kien għadu in vigore.

Fis-sentenza **Cissa Ltd vs. Madliena Village Ltd** deċiża fis-27 ta' Jannar 2012 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Mejju 2013 ġie dikjarat illi:

[21] Ara wkoll (i) **Carmel Grech et vs. Karkanja Ltd et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, (ii) **Av. Dr. Edward Debono nomine vs. John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Mejju 2019.

> “il-kondizzjoni stabbilita fil-konvenju in kwestjoni hi validament applikabbli jekk tavvera ruhha l-kondizzjoni stipulata anke wara t-terminu stipulat fil-konvenju pero’ l-kondizzjoni trid tavvera ruhha meta l-konvenju jkun ghadu validu u anke fil-mori tal-proceduri li jistghu jwasslu sabiex il-kuntratt definittiv jigi pubblikat. Is-sopravenienza tal-fatt rilevanti tissana l-proceduri li jkunu gia nbdew.
>
> Is-socjeta konvenuta mhux korretta meta tissottometti li peress li l-kondizzjoni stipulata fil-konvenju ma avveratx ruhha, l-konvenju ghandu jitqies li hu null. Fil-kaz in kwestjoni jirrizulta li l-konvenju nzamm fis-sehh meta saru l-proceduri li trid il-ligi appuntu biex il-konvenju jkun jista jigi esegwit.”

Ingħad ukoll fis-sentenza **Joanne Vella vs. Andre Cassar** mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim’Awla fit-3 ta’ Jannar 2018 li:

> “Dwar jus superveniens il-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fil-kawza **Marianna Cini pro et noe vs Paolo Galea et** (Kollez. Vol. XLII.I.517) kienet osservat li ddottrina giet applikata mill-qrati taghna l-aktar meta l-obbligazzjoni li tkun il-bazi tal-azzjoni tkun sospiza b`kundizzjoni jew terminu, u l-kundizzjoni tavvera ruhha jew it-terminu jaghlaq waqt il-kawza. Dawn huma l-kazi tipici fejn tapplika tteorija imma l-ghadd tal-kazi jew cirkostanzi mhux tassattiv jew assolut. Di piu` jus superveniens ghandu effett retroattiv u kien applikat mill-qrati taghna anke meta difett tal-bidu jkun gie sanat bis-sopravenjenza tad-dritt, wara l-eccezzjoni, sahansitra fl-istadju ta` appell. Jus superveniens huwa applikabbli anke meta leccezzjoni tkun ta` natura dilatorja, ghaliex din l-eccezzjoni m`ghandhiex effett iehor hlief li tikkostringi lill-attur jerga` jipproponi l-azzjoni tieghu. Jekk waqt kawza jkun intervjena dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi rimedjata.
>
> Fl-isfond tal-premess, u b`referenza ghall-kaz tal-lum, il-Qorti tqis illi ladarba saret din il-kawza, il-konvenju baqa` fis-sehh.”

F’din l-aħħar sentenza il-Prim’Awla ikkonkludiet li “Ladarba l-konvenju baqa` fis-sehh, u ladarba fil-mori tal-kawza hareg il-permess, ghandha tigi applikata d-dottrina ta` jus superveniens.”

Fil-każ in eżami mill-affidavit tal-attur deher ferm ċar li l-atturi kienu lesti li jersqu fuq il-kuntratt finali jekk il-binja tiġi regolarizzata.

Fil-mori tal-kawża l-konvenuta ħadet dawk il-passi neċessarji sabiex tirregolarizza l-binja u dan billi ppreżentat applikazzjoni ġdida fis-sena 2019 b’emendi li hija xtaqet tagħmel sabiex l-appartament ikollu metraġġ ta’ mill-

anqas 45m^2. Dawn l-emendi eventwalment ġew approvati iżda mir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar jirriżulta li l-konvenuta xorta naqset milli segwi l-permess kif approvat. Dan iwassal lill-Qorti sabiex tqis it-tieni punt.

(b) Sallum il-ġurnata l-fond de quo ma hux mibni skont il-permess ta' żvilupp maħruġ fil-mori tal-kawża.

Tenut kont li skond l-aħħar rapport tal-Perit Tekniku il-permess ta' żvilupp maħruġ fil-mori tal-kawża ma ssanax kompletament l-apparament de quo, l-atturi jissottomettu illi l-kuntratt ta' bejgħ ma jistax isir tort tal-konvenuta.

Jissottomettu wkoll illi fi kwalunkew każ, illi l-appartament kif inhu llum ma hux skond il-pjanti li dwarhom sar qbil fl-istadju tan-negozjati għax-xiri u li ġew annessi mal-konvenju.

Għalkemm kif ingħad aktar 'l fuq li l-atturi wrew li kienu disposti li jersqu għall-kuntratt finali jekk l-appartament ikun regolarizzat, kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet finali kif ukoll fit-trattazzjoni finali insistew li għalkemm b'sempliċi sanzjoni l-appartament jista' jiġi sanzjonat, xorta jibqa' l-fatt li l-pjanti kif inhuma llum il-ġurnata m'humiex l-istess kif qablu fuqhom waqt il-konvenju u għalhekk mhux aċċettabbli għalihom..

Fil-fehma tal-Qorti l-atturi għandhom raġunijiet validi għaliex iqisu illi l-konvenuta ma hiex f'posizzjoni li tbiegħilhom dak li wegħdithom fuq il-konvenju.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Joseph Muscat vs. Sebastian Muscat et** (Rik Ġur 223/2013) mogħtija fil-25 ta' Frar 2021 (mhux appellata):

> "Illi l-imħarrkin jgħidu li kellhom għalhekk raġuni tajba biex ma jimxux mas-sejħa tal-attur biex jersqu fuq il-kuntratt. Meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti [App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet **Brinx Ltd. vs Francis Said et**; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet **George Farruġia et v. Paċifika Masini et**], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari [Ara, per eżempju, App. Ċiv. 6.10.2000 fil-kawża fl-ismijiet **Micallef v. Axiaq et** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt [P.A.

RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Cassar Ltd v. Joseph Beżżina e**t (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha [Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet **David Falzon v. Mario Formosa et**]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju [App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet **Paul Scicluna v. Mons Nikol G. Cauchi noe et**];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt [Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Galea et v. Calleja pro et** noe (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**)];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjoni u dik il-kundizzjoni ma tkunx inkisbet saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni [Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet **Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borġ et** (mhix appellata)]."

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża **William Gatt vs. Real Co Development Ltd** (Ċit Nru 1702/1996), deċiża fit-23 ta' Ottubru 2011, fejn hemm raġuni valida l-kompratur mhux tenut jersaq għall-kuntratt. Il-konvenju qiegħed hemm għal verifiki u meta l-kompratur għandu mottiv validu jista' ma jersaqx għall-kuntratt anki jekk wara li jiskadi l-konvenju l-ostakolu jitneħħa. Dan in omaġġ fost l-oħrajn għall-prinċipju tal-*buona fede*. Intqal ukoll li: "Hu ormai paċifiku fil-gurisprudenza meta wieħed ghandu motiv ġust biex jirreselixxi minn dik il-promessa ma tistax il-parti l-oħra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun skada ż-żmien tal-promessa, tobbligah jeżegwiha." (Volum XLVIII.i.336)."

Il-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza **Lawrence Axiak vs Raymond Galea et** (Ċit Nru 60/2005) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fit-2 ta' Mejju 2008 fejn ġie ritenut li:

> “Fil-fehma tal-Qorti f’kaz ta’ bejgh ta’ immobbli l-permess ta’ zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-*res vendita* jkun munit b’permess ta’ zvilupp hi kwalita’ essenzjali. Fil-kaz ta’ bejgh ta’ fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta’ xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabilita’ tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b’mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta’. F’dan il-kuntest il-permess ta’ zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita’ tal-oggett. Dan apparti l-fatt li x-xerrej ma ghandux jitqieghed f’posizzjoni li jista’ jsofri molestja jew evizjoni mill-proprjeta’. In-nuqqas ta’ permess ta’ zvilupp tal-fond mibjugh igieb mieghu tali periklu. Konsiderazzjoni li tapplika wkoll fl-istadju meta l-partijiet ikunu ghadhom fuq konvenju, fis-sens li l-kompratur ma jistax jigi mgieghel jaffronta periklu simili u f’tali cirkostanzi jkun hemm raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh jekk jezisti periklu simili. Dan ikompli jikkonferma kemm il-permess ta’ bini hu wiehed mill-kwalitajiet li ghandu jkollu fond, in-nuqqas ta’ liema jista’ jwassal ukoll ghal zball ta’ fatt skuzabbli fuq is-sustanza jew kwalita’ sostanzjali ta’ fond (ara f’dan is-sens is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine** tal-25 ta’ Mejju 2001).”

Konsiderata l-ġurisprudenza in materja u kkonsidrat il-fatt stabbilit mill-aħħar relazzjoni tal-Perit Tekniku illi sal-ġuranta tallum il-fond de quo ma hux konformi mal-permessi tal-iżvilupp, il-Qorti ma tistax tordna l-bejgħ ta’ fond immobiljari li ma hux konformi mal-permessi ta’ żvilupp.

Hemm ukoll l-aspett daqstant ieħor rilevanti illi l-appartament kif kostruwit ma hux konformi mal-pjanti li ġew annessi mal-konvenju. Tajjeb li jiġi sottolineat illi it-tibdiliet li l-konvenuta għamlet fil-mori tal-kawża ma ntalbux mill-atturi xerrejja prospettivi fejn allura s-sitwazzjoni kienet tkun ben diversa.

In konklużżjoni dwar dan l-aspett tal-vertenza, ta’ rilevanza hu jekk il-kondizzjoni stipulata fil-wegħda ta’ bejgħ, u ċioe li l-fond hu konformi mal-permessi ta’ żvilupp, avveratax ruħha saż-żmien meta t-terminu patwit tal-konvenju ma jkunx skada. Fin-nuqqas ix-xerrej għandu raġuni tajba sabiex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ. Ingħad hekk fir-rigward fis-sentenza **Avant Garde Design and Management Technologies**

Ltd vs. E & M Bajada Ltd (Rik Ġur 952/2002) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 t'Ottubru 2011:

> "Illi mill-provi prodotti jidher illi huwa minnu li l-permessi maħruġa mill-allura Awtorita' tal-Ippjanar kien differenti mill-pjanta li dwarha kienu ftehmu l-partijiet fuq il-konvenju, u wkoll li dak li s-soċjeta' attriċi ntendiet li tuża bħala store ġie mibdul li jintuża bħala car park skond il-pjanti approvati. Dan jirriżulta l-aktar ċar mid-depożizzjoni ta' Joseph Farrugia, rappreżentant tal-MEPA fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2004 u 24 ta' Novembru 2004. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti anke tenut kont ta' dak li setgħet tasal għalih mis-smiegħ tad-depożizzjonijiet ta' Joseph Vella għas-soċjeta attriċi u ta' Michael Bajada għal dik konvenut, it-talba attriċi għar-rifużjoni tad-depożitu għandha tiġi milqugħa għaliex id-diretturi tas-soċjeta' attriċi kellhom kull dritt li ma jersqux għall-kuntratt."

Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tagħraf li l-konvenuta ma tistax tiggarantixxi li l-bini huwa mibni skont il-pjanti approvati u dan għaliex kif intwerra mill-aħħar rapport tal-Perit Tekniku Cassar, xorta hemm diskrepanzi bejn il-pjanti approvati fil-permess ta' żvilupp bin-numru PA 3278/19 u dak li sab il-Perit Tekniku fuq il-post.

Il-vista ta' dawn ir-riżultanzi kif ukoll tenut kont il-ġurisprudenza in materja, l-Qorti tqis illi l-konvenuta la fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna, u lanqas fil-jum li fih qed tingħata din is-sentenza, ma kienet jew ma hi f'posizzjoni li titrasferixxi l-appartament de quo konformi mal-permessi ta' żvilupp. Għaldaqstant tiddikjara li l-bejgħ ma jistax isir tort tal-konvenuta.

Konsegwentement tiddikjara illi għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta ma hux possibbli li l-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-immobblki mertu tal-kawża odjerna, u ser tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel żewġ talbiet attriċi għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuti, u tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet attriċi l-oħra mressqa b'mod sussidjarju.

Ikkunsidrat

Imiss issa l-Qorti tindaga r-rimanenti talbiet sussidjarji u ċioe t-talbiet fejn qiegħed jintalab il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni. L-**Artikolu 1357 (1) tal-Kapitolu 16** fil-fatt jagħti lill-aċċentant il-possibilita li jitlob id-danni jekk il-bejgħ ma jkunx jista jsir: "jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant."

Ġaladarba il-wegħda ta' bejgħ mhux ser titwettaq u ġaladarba wkoll li x-xerrejja m'għandhom l-ebda tort minħabba azzjoni jew inazzjoni min-naħa tagħhom, iżda huwa imputabbli solament għall-konvenuta li ma tistax

tiggarantixxi li l-appartament huwa mibni skont il-permessi approvati, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tqis dawn it-talbiet.

A kuntrarju ta' dak li ingħad fit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, qabel resqu t-talbiet għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni, l-istess użufruwew mir-rimedju *ex contractru* billi fl-ewwel talba talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta sabiex tersaq għal bejgħ tal-immobbli.

Fuq il-konvenju, l-atturi ddepożitaw is-somma ta' €10,000 akkont tal-prezz. Fl-istess skrittura qablu li "l-kompraturi ghandhom jitilfu favur il-venditrici dan id-depozitu jekk minghajr ebda raguni valida fil-ligi il-kompraturi ma' jersqux ghal kuntratt finali tax-xiri fiz-zmien hawn taht stipulat".[22]

In tema legali, l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Martin Frederick Searle et vs. Jonathan Wayne Marks et** (App Ċiv 233/2007) tat-13 ta' Marzu 2018, fejn il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) ikkonsidrat klawsola f'konvenju li tgħid li l-pagament sar bħala akkont tal-prezz u li f'każ li x-xerrej ma jersaqx id-depożitu jitlef id-depożitu, proprju bħal m'għandha fil-konvenju de quo. Ġie ritenut li

> *"..... in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale for a reason that is not valid at law, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was for a reason that is valid at law."*

Kif intwera aktar 'l fuq, l-atturi ma jaħtu għal xejn li l-kuntratt finali ma jistax isir u għalhekk is-somma ta' €10,000 imħallsa akkont għandha terġa tiġi rifuża lilhom u dan anke in linea ma' dak li qablu fuqu l-partijiet fil-konvenju.

Fl-affidavit tiegħu l-attur jagħmel elenku tad-danni li qed jippretendi li l-konvenuta tagħmel tajjeb għalihom. Isegwu l-konsiderazzjonijiet tal-Qorti fir-rigward ta' kull ammont reklamat mill-atturi:-

1. Spejjeż tal-Perit Godwin Abela - €424.80

Huwa minnu li sar rapport tal-Perit Godwin Abela, pero l-atturi naqsu milli jġibu kopja tal-irċevuta li huma ħallsu kemm mal-istess kopja tar-rapport kif ukoll mal-affidavit. L-istess perit tela' jixhed quddiem il-Qorti u fl-ebda stadju ma ġie mistoqsi dwar l-ammont li kien imħallas lilu mill-atturi sabiex

ħejja dak ir-rapport. Għaldaqstant dan l-ammont ma ġiex sodisfaċentement ippruvat.

2. Spejjeż tan-Nutar Gambin - €480

Dawn l-ispejjeż ġew sodisfaċentement ippruvati bil-kont/riċevuta eżebita li jinsab eżebit f'paġna 111 tal-proċess.

3. Depożitu mħallas fuq il-konvenju - €10,000

Il-Qorti diġa kkunsidrat dan il-punt, u għalhekk qed tiddeċiedi illi dan l-ammont għandu jiġi rifuż lill-atturi in linea ta' danni.

4. Spejjeż tal-madum - €1175

Il-fatturi annessi mal-affidavit tal-attur isejħu lil Dennis Gatt u mhux lil Simon Fabri, pero hemm nota li kien hemm bżonn *high up* għal flat fit-tieni u t-tielet sular u għalhekk il-Qorti sejra tqis li s-somma indikata fuq il-fattura fis-somma ta' €1160[23] għandha tinqasam fi tnejn u għalhekk l-atturi f'din il-kawża huma ntitolati għal €580 bħala spejjeż tal-madum.

5. Steel corners - €72

Ma nġabitx prova suffiċjenti ta' dan l-allegat dannu. Il-fotokopja (Dok SFX5) f'paġna 115 tal-proċess ma hiex suffiċjenti sabiex tikorrobora l-pretensjoni tal-atturi fir-rigward.

6. Spejjeż ta' tqegħid tal-madum - €1,500

Mill-atti jidher li din is-somma hija verament dovuta. Apparti li ġiet ippreżentata kopja tal-fattura[24], l-istess ġiet ikkonfermata bil-ġurament minn Edisher Bodokia, il-persuna li waħal madum fl-appartament mertu tal-kawża. Għalhekk mas-somma ta' danni dovuti mill-konvenuta għandha tiżdied is-somma ta' €1,500.

7. Spejjeż tal-pajpijiet tal-Air Coinditioning - €200
Spejjeż tal-Electricians - €500

Dawn iż-żewġ allegati spejjeż ma ġewx ippruvati mill-atturi u għalhekk mhux qed jiġu inklużi fil-likwidazzjoni tad-danni.

8. Spejjez tal-Perit Mario Cassar - €480

Il-Qorti sejra tipprovdi għal ħlas ta' dawn l-ispejjeż fil-parti deċiżorja tagħha taħt il-kappa tal-ispejjeż.

9. Telf ta' kirjiet bir-rata ta' €800 fix-xahar bejn il-15 ta' Lulju 2017 sal-15 t'April 2019 li jammonta għal €16,800

Fl-ewwel lok il-Qorti tinnota li għalkemm it-talba għall-kumpens ta' telf ta' kera tirreferi għall-perijodu mill-15 ta' Lulju 2017 id-*delivery note* tal-madum hijda datata 31 ta' Lulju 2017, ħmistax wara d-data indikata mill-atturi. Fit-tieni lok, l-atturi naqsu milli jġibu prova li turi li huma kienu ser ikunu f'pożizzjoni li jikru l-fond għal dak il-prezz għal perjodu minnhom mitlub. Fit-tielet lok b'konsegwenza tal-konvenju l-konvenuta iggarantit lill-atturi li jixtru l-appartament bil-prezz u bil-kondizzjonijiet l-oħra hemm indikati u mhux li l-appartament jinkera fil-perijodu indikat mill-atturi. Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad it-talba tal-atturi għall-ħlas ta' kera allegatament mitluf.

10. Sabiex tinxtara proprjeta ohra bħala llum tiswa €70,000 aktar mill-prezz tal-bejgħ

Il-provi tal-atturi fir-rigward huma skarsi għall-aħħar. Kull ma resqu fir-rigward huwa reklami wieħed fuq sit elettronika. Il-Qorti tinnota wkoll li bħala kriterju għat-tfittxija (*search filter*) l-attur beda l-prezz minn €150,000 u mhux bil-prezz tal-konvenju.[25] It-testimonjanza tal-attur ibbażata unikament fuq reklam wieħed fuq sit elettroniku ma hiex prova suffiċjenti sabiex tissostanzja adegwatament il-pretensjoni tal-atturi fir-rigward. Għalhekk l-ammont reklamat dwar żieda fil-prezz qed tiġi respinta.

In vista tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula il-Qorti qed tillikwida d-danni sofferti mill-atturi bil-mod kif ġej:

Depożitu	:	10,000.00
Spejjeż Nutar	:	480.00
Spejjez rigward madum	:	580.00
Tqegħid madum	:	1,500.00
Total	**:**	**12,560.00**

[25] Paġni 123 u 124 tal-proċess

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta għar-raġunijiet fuq mogħtija,

1. Tilqa' t-tielet talba attriċi, tiddikjara illi l-bejgħ tal-flat numru 3 fi blokk ta' bini mingħajr numru mibni fuq sit ġia' okkupat mill-fond numru 49, Viani Street, Sliema, ma jistax isir għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta; konsegwentement tiċħad l-ewwel żewġ talbiet attriċi;

2. Tilqa' r-raba' talba attriċi, tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi;

3. Tilqa' l-ħames talba attriċi, tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' tnax-il elf, ħames mija u sittin ewro (€12,560);

4. Tilqa' s-sitt talba attriċi, tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-atturi s-somma likwidata ta' €12,560.00;

5. Bl-imgħax legali kif ġej, fir-rigward tas-somma ta' €10,000 depożitu mit-13 ta' Ġunju 2017, id-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali numru 2087/17, u dwar il-kumplament millum, sad-data tal-effettiv pagament.

In vista li d-danni mitluba mill-atturi mhux kollha ġew akkolti, b'applikazzjoni tal-artikolu 223 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati in kwantu għal nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuta ħlief għall-ispejjez relatati mal-perizja teknika liema spejjeż għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur