



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMHALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION**

SEDUTA TAD-29 TA' SETTEMBRU 2022

Kawża Numru: 9

Rik. Ġur. nru 640/2017

**Dennis Gatt (K.I. 288088(M)) u
martu Maria Stella Gatt (K.I. 457089(M))**

vs.

Alicia Sammut (K.I. 502286(M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Dennis Gatt u martu Maria Stella Gatt ippreżentat fl-14 ta' Lulju, 2017 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segweni:

1. Illi r-rikorrenti dahlu f' konvenju ma' l-intimata nhar il-hdax (11) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) in atti Nutar Dottor John Gambin [kopja hawn anness u mmarkat bhala Dok. A], liema konvenju gie estiz u modifikat permezz ta' skrittura in atti Nutar John Gambin tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru elfejn u sittax (2016) fejn l-intimata obligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lir-rikorrenti :

Il-flat internament mmarkat bin-numru tnejn (2) (sovrappost ghal-3 livelli ta' bini u sottopost ghad-duplex penthouse), fi blokk bini minghajr numru u minghajr isem, liema korp ta' bini ser jinbena fuq is-sit gja okkupat mill-fond numru 49 (gja numru 119) Viani Street Sliema

Li gie sostitwit bl-appartament li jinsab taht id-duplex penthouse pero fl-istess korp ta' bini

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 kienetx 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 nteressati li dan il-kuntratt isir u li l-intimata tigi kkundannata taghti esekuzzjoni ghall-konvenji fuq premiss;
5. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali [kopji 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 jbatu 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-propjeta mertu tal-konvenju bejn il-partijiet in atti Nutar John Gambintal-hdax ta' Mejju elfejn u sittax kif estiz permezz ta' skrittura tat-tnejn u ghoxrin ta' Dicembru elfejn u sittax in atti Nutar John Gambin fit-termini, u bil-pattijiet,

kondizzjonijiet u garanziji tal-konvenji fuq premiss;

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;

U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibli:

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

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

5. Tikkundanna lill-intimata thallas d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

6. Tikkunanna lill-intimata thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza.

Bl-ispejjez, inkluzi izda mhux biss dawk ta' l-ittra ufficjali numru u bl-inghaxijiet kontra l-intimata u li hija min'issa ngunta insubizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Alicia Sammut ipprezentata fit-8 t'Awwissu, 2017 fejn jinghad kif ġej:

1. Fl-ewwel lok, b'riferenza ghall-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 tal-11 ta' Mejju 2016 u s-sussekwenti ftehim 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 tlieta (3), erbgha (4) u hames (5) 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 tlieta (3), erbgha (4) u hames (5) 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 se 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'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-intimata, skont ic-cirkostanzi.

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

Rat l-atti tal-kawza;

Rat illi b'digriet tat-12 ta' Dicembru 2017, din il-kawza giet imsejha minn quddiem din il-Qorti diversament preseduta sabiex tibda tinstema' kontestwalment mal-kawza bin-numru 639/2017 li giet deciza kontestwalment illum;

Rat illi b'digriet tas-26 ta' Frar 2018 il-Qorti nominat lil Perit Mario Cassar, li wara li jezamina il-permessi kollha fuq il-proprjetajiet meritu tal-kawza, jaccedi

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 ipprezentat fit-18 t'April 2018 u matul is-seduta tad-19 t'April 2018;¹

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

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku pprezentati fil-21 ta' Ġunju 2018;³

Rat it-tieni rapport imħejji mill-Perit Tekniku u pprezentat 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 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-ligi u ma' dan il-permess;⁵

Rat it-tielet rapport imħejji mill-Perit Tekniku wara li inħareg il-permess ta' *regularisation* ipprezentat fit-13 ta' Mejju 2020 u maħluf fis-26 ta' Mejju 2021;⁶

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata fil-15 ta' Frar 2022⁷ kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta pprezentata fl-24 ta' Marzu 2022⁸;

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

¹ Paġna 40 et seq tal-proċess.

² Paġna 70A et seq tal-proċess 639/2017.

³ Paġna 75 et seq tal-proċess.

⁴ Paġna 86 et seq tal-proċess.

⁵ Paġna 99 tal-proċess.

⁶ Paġna 142 et seq tal-proċess.

⁷ Paġna 225 et seq tal-proċess.

⁸ Paġna 234 et seq tal-proċess.

⁹ Paġna 240 et seq tal-proċess.

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

Ikkunsidrat;

Fatti fil-Qosor.

L-atturi daħlu f'konvenju mal-konvenuta fil-11 ta' Mejju 2016 sabiex jakkwistaw flat internament immarkat bin-numru 2 fi blokk mingħajr numru u isem pero f'sit okkupat mill-fond 49, Viani Street, Sliema għal prezz ta' €105,000 skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm miftehma filwaqt li thallas l-ammont ta' €10,500 lill-konvenuti bhala depożitu akkont tal-prezz.¹⁰ F'dak il-konvenju qablu li jekk waqt it-terminu tal-konvenju, jinkiseb permess tal-bini għal sular/i ohra, il-venditrici tkun obbligata li tbiegh lill-kompraturi li min-naħa tagħhom obligaw li jixtru minghand il-venditrici l-flat fil-livell ta' taht il-penthouse jew id-duplex penthouse bl-istess prezz. Il-konvenju kellu jsehh sal-15 ta' Mejju 2017. Ġara li bi skrittura ohra privata tat-22 ta' Diċembru 2016, il-partijiet alteraw u ziedu mal-konvenju tal-11 ta' Mejju 2016 fis-sens illi għadarba l-konvenuta kisbet permessi sabiex tibni sular jew sulari ohra, u għadarba l-venditrici obligat li tbiegh lill-kompraturi li da parti tagħhom ikunu obligati li jixtru l-flat ta' taht il-penthouse jew ta' taht id-duplex penthouse bl-istess prezz, il-partijiet issostitwixxew il-flat oriġinali bi flat ieħor fl-istess blokk li jigi l-flat ta' taht id-duplex penthouse u dan mingħajr zieda fil-prezz. B'din il-bidla, il-flat in vendita huwa għalhekk dak internament immarkat bin-numru 4. Il-partijiet issostitwew il-pjanti oriġinali bi pjanti godda.¹¹

B'din l-iskrittura agġornata sar qbil ukoll li l-perjodu tal-konvenju jigi imtawwal sal-15 ta' Ġunju 2017. F'din l-aħħar skrittura gie miftiehem li l-fond għandu ikun konsenjat lill-kompraturi fi stat komplut. Permezz ta' ittra ufficjali tat-8 ta' Ġunju 2017¹² il-konvenuta giet interpellata tddevjeni għal pubblikazzjoni tal-

¹⁰ Paġna 5 et seq tal-proċess.

¹¹ Nonostante li l-konvenju jsemmi li hemm pjanti annessi mal-istess, mal-konvenju pprezentat fl-atti ma gewx allegati miegħu pjanti.

¹² Paġna 10 tal-proċess.

kuntratt ta' bejgħ. Il-kuntratt baqa' ma ġiex ippubblikat u l-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni.

Ikkunsidrat;

Provi

L-attur Dennis Gatt xehed permezz t'affidavit fejn spjega li hu u martu Mariella Stella Gatt, flimkien ma' Simon u Mariella konjuġi Fabri, l-atturi fil-kawża konnessa mal-kawża odjerna, 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 ġia okkupat mill-fond 49, Viani Street, Sliema. Jgħid li fuq il-konvenju huma għamlu depożitu ta' €10,500 filwaqt li l-konjuġi Fabri għamlu depożitu ta' €10,000. Skont ix-xhud, meta sar 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-kiri. Jgħid li huma kienu qegħdin jiġru wara Alicia Sammut sabiex jitlesta l-bini malajr kemm jista' jkun halli 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 meta wasal il-madum indunaw li kien hemm xi haġa mhux sew fil-kejl u kien għalhekk li qabbd u lil Perit Godwin Abela sabiex imur jara l-post u jagħtihom parir.

Jgħid li l-Perit Abela kien sab li l-post kellu kejl anqas minn dak permess mill-Awtorita tal-Ippjanar. Jgħid li huma avviċinaw lil Sammut 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.

Jgħid li wara li l-Perit Ġudizzjarju f' din il-kawża pprezentat r-rapport peritali, l-konvenuta għamlet talba mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex l-appartament mertu tal-kawża jiġi regolarizzat. Ikompli jgħid li “sa meta nfethet il-kawża, certament li Alicia Sammut ma setgħetx tersaq għall-kuntratt għaliex il-post li kienet ser tbiegħna ma kienx skont il-permess u l-anqas skont il-ligi.”¹³

In-kontro-eżami Dennis Gatt ikkonferma 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 tiegħu 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 gie mistoqsi jekk hux veru li huma kienu mitluba jersqu għall-kuntratt u huma ma ridux, ix-xhud jgħid li dak mhux minnu. Meta gie mistoqsi jekk għadux interessat jixtri l-post ix-xhud wiegħeb 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 għal sanzjonar ta' *alignment* tas-sit u tibdil fuq il-faċċata u anke internament. ġiet sottomessa minn Alicia Sammut fuq il-fond 49, Viani Street, Sliema fl-1 t'April 2019, liema applikazzjoni sal-1 ta' Lulju 2019 kienet għada qed tiġi pproċessata.

Il-konvenuta Alicia Sammut ipprezentat affidavit fejn spjegat li hija kienet xtrat post u l-perit tagħha Patrick Griscti Soler kien applikalha għall-permessi u wara li nħargu 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

¹³ Paġna 110 tal-proċess.

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. Tgħid li wara li kienu iffirmaw il-konvenju hija kienet tathom l-aċċess sabiex jibdeu jirrangaw 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 għabux prova ta' dan. Tgħid li hija ma kinitx tarahom fil-post. Rigwardanti l-kejl tgħid li hija dejjem halliet f'idejn il-perit tagħha. Dwar l-ordni tal-madum li għamlu l-atturi hija tgħid li kien gie ordnat madum bin-nieqes meta komparat mal-pjanta.

Il-konvenuta xehdet **in kontro-eżami** u fejn ikkonfermat 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 jinħareg *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;

Konsiderazzjonijiet

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' haġa 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 jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicča 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-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att għudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi z-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 għuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata 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' wegħda ta' bejgħ jispicča **meta jagħlaq iż-żmien miftiehem** bejn il-partijiet għalhekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att għudizzjarju **pprezentat qabel ma jgħaddi z-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'citazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”

Fil-każ odjern m'huwiex ikkontestat li l-kompraturi prospettivi pprezentaw ittra uffiċċjali fit-8 ta' Ġunju 2017 u cioè 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 lesti jersqu għall-kuntratt finali kemm-il darba l-konvenuta kienet f'posizzjoni li titrasferihom dak li wegħdithom fuq il-konvenju.

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

Waqt il-prosewiment tal-kawża l-partijiet inkarigaw lill-periti rispettivi tagħhom sabiex jagħtu l-opinjoni tagħhom, iżda l-opinjoni tal-periti rispettivi 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.*"¹⁴

Mill-banda l-oħra, **I-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 45m² 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.*"¹⁵

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

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

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

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

¹⁵ Paġn 42G tal-proċess.

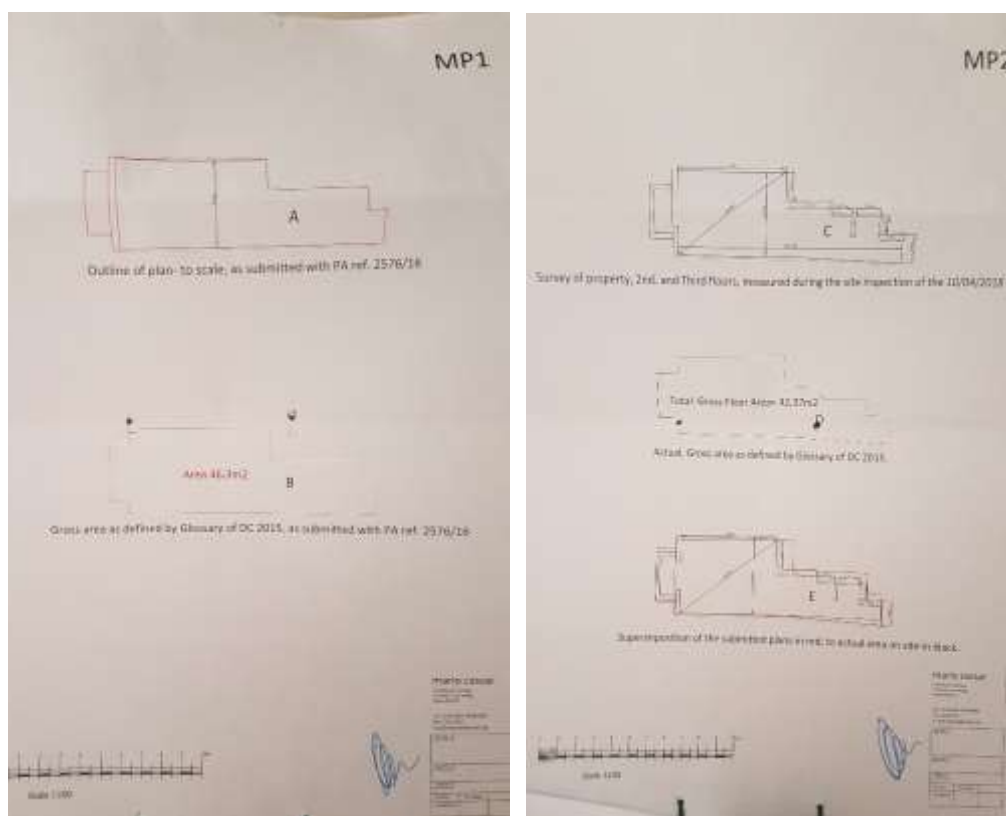
kienitx ta' qisien regolari, izda kien fiha xtur, element illi il-Perit Griscti Soler ma hax in-konsiderazzjoni.

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.”¹⁶

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

¹⁶ Paġna 56 et seq tal-proċess.



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

Meta gie 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.”¹⁷ Rigwardanti li l-ħajt ta’ wara tal-appartamenti huwa wisa’ ta 30cm, 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 lill-Perit Tekniku sabiex jaġġunġi mal-kejl tal-appartament fuq indikati, nofs il-wiesgħa tal-kantun tal-ħajt laterali fuq in-naħa tal-lemin kif wiehed

¹⁷ Paġna 77 tal-proċess.

qiegħed iħares minn barra lejn il-faċċata tal-bini u nofs il-wisgħa tal-ħajt posterjuri tal-istess fond.

Wara li għamel dan l-eżercizzju, il-Perit Tekniku Mario Cassar ikkonkluda li “l-fond in kwistjoni għandu arja ta’ 43.83 metri kwadri. Jgħid li fit-tieni relazzjoni tiegħu hu kien mitlub jirrelata kemm tammonta l-arja superficjali 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 fil-pjanta sabiex il-metraġġ jiżdied sa 45m² u dan għamlitu billi ċeknet is-*service shaft* u l-entrata għall-appartament giet imcaqalqa ‘l quddiem “*in line with the stairwell so that ultimately the size of the apartment is the necessary 1.2m² larger to bring up the total size of the footprint to 45m².*”¹⁸

Mill-atti jirrizulta li t-talba tal-konvenuta sabiex tagħmel xi tibdil giet milqugħa mill-Awtorita tal-Ippjanar. Kien in segwietu għal dan li l-atturi għal darb’oħra talbu lill-Qorti tinkariga lill-Perit Tekniku sabiex jirredigi 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 għal 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 qiegħed jipprezenta, jirrizulta illi l-arja tal-appartamenti bin-numru 2 u 3, illi

¹⁸ Paġna 104 tal-proċess.

*ghalihom ghamel referenza l-esponent huma ta' 45 metru kwadru kull wiehed, u ghalhekk jirrizulta illi dawn huma skont l-arja superficiali minima rikjesta fid-DC2015; minimum dwelling areas.*¹⁹

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 3m² iċken minn dak indikat mill-perit tal-konvenuta. B'din il-varjazzjoni fil-*footprint* l-appartament kif mibni ma kienx isegwi l-*policies* tal-ippjanar vigenti dak iż-żmien u dan kif aħjar spjegat mill-Perit Tekniku fil-konklużjonijiet fir-relazzjoni teknika minnu redatta.

Nonostante li fil-mori tal-kawża saru l-emendi fil-pjanti jirrizulta mill-aħħar rapport tal-Perit Cassar li għadd hemm diskrepanza bejn l-aħħar pjanti sottomessi u cioè 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

¹⁹ Paġna 147 tal-proċess 640/2017.

Fuq il-konvenju l-venditriçi intrabtet li “fuq l-Att finali ghandha tiddikjara u tiggarrantixxi 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 [...]”²⁰ Sar qbil ukoll fuq il-konvenju li “sal-kuntratt il-blokk kollu irid ikun lest kif ukoll il-komun, internament u esternament.”²¹

Sentenza seminali in tema legali hija dik fl-ismijiet **Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et** (App Ċiv 665/1986) 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 jiggarrantixxu 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 ta’ l-istess konvenju, biex dawn jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt “*taht il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta’ Dicembru, 1985.*” Din l-interpellazzjoni saret għalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l-‘permess’ għall-kostruzzjoni ta’ l-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u għalhekk il-kuntratt qatt ma seta’ jigi publikat 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 għalhekk hija tal-fehema li kemm l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll l-proceduri gudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti

²⁰ Paġna 6 tal-proċess.

²¹ Paġna 7 tal-proċess.

billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setghet taghti ezekuzzjoni għall-konvenju.”

Il-prinċipju li l-venditur għandu fuq il-kuntratt finali jkun f' posizzjoni li jonora l-obbligi minnu assunti fil-konvenju gie 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 jbidel xejn mis-sitwazzjoni tal-kaz).”²²

Din il-Qorti tagħraf ukoll iżda li hemm sentenzi fejn applikaw il-prinċipju ta' *ius supervenies*. Il-motivazzjoni wara l-applikabilita ta' dan il-prinċipju huwa li l-konvenju inżamm fis-seħħ mill-mument li giet 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** deciza fis-27 ta' Jannar 2012 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Mejju 2013 gie dikjarat illi:

“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 għadu

²² Ara wkoll (i) **Carmel Grech et vs. Karkanja Ltd et** deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, (ii) **Av. Dr. Edward Debono nomine vs. John Vella et** deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Mejju 2019.

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 nb dew.

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.”

Inghad 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, sahsitra fl-istadju ta` appell. Jus superveniens huwa applikabbli anke meta leccezzjoni tkun ta` natura dilatorja, ghaliex din l-eccezzjoni m`ghandhiex effett iehor hliet li tikkostrikti 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-ahħar 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 45m². 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-appartament de quo, l-atturi jissottomettu illi l-kuntratt ta' bejgħ ma jistax isir tort tal-konvenuta.

Jissottomettu wkoll illi fi kwalunkew każ, l-appartament kif inhu llum ma hux skond il-pjanti li dwarhom sar qbil fl-istadju tan-negożjati 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'semplici 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 tbiegħihom 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-sejha tal-attur biex jersqu fuq il-kuntratt. Meta wiehed jitkellem dwar raġuni tajba biex wiehed 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 iggib 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 Farrugia 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 Bezzina et** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)]. Tajjed li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, haġa 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 wiehed 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 titneħha minhabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegh isehħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien sugġett), 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 sugġetta 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 jagħzel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurij jirrinunzja għaliha u jagħzel 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 Borg 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 ommagġ fost l-oħrajn għall-prinċipju tal-*buona fede*. Intqal ukoll li: “Hu ormai paċifiku fil-gurisprudenza meta wieħed għandu 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 gie ritenut li:

“Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgħ ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli għal fini tar-realizzazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Għalhekk li *r-res vendita* jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalita' essenzjali. Fil-kaz ta' bejgħ ta' fond il-permess għandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv għal 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' jsufri 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 konstruwit 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 ntabx mill-atturi xerrejja prospettivi fejn allura s-sitwazzjoni kienet tkun ben diversa.

In konkluzzjoni dwar dan l-aspett tal-vertenza, ta' rilevanza jekk il-kondizzjoni stipulata fil-wegħda ta' bejgħ, u cioè 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 raguni tajba sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ. Inghad 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 ftehm u 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-smieġ 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.”

Il-Qorti ma tistax tordna li jiġi ppubblikat il-kuntratt una volta intwerra mill-aħħar rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar illi għalkemm l-appartament issodisfa issa l-*policies* 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 għet intavolata l-kawża odjerna, u lanqas fil-jum li fih qed tingħata din is-sentenza, ma hi f'posizzjoni li tittrasferixxi l-appartament de quo konformi mal-permessi ta' żvilupp. Għaldaqstant tiddikjara li l-bejgħ ma jistax isir u għalhekk tastjeni milli tikkonsidra aktar l-ewwel żewġ talbiet attriċi u ser tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet attriċi l-oħra mressqa b'mod sussidjarju.

Ikkunsidrat

Artikolu 1357 (1) tal-Kapitolu 16 jagħti lill-aċċentant il-jedd li jitlob id-danni jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir:

“jekk il-bejgħ ma jkunx jista’ iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.”

Ghaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-bejgħ ma jistax isir għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta u konsegwentement l-atturi għandhom id-dritt li jfittxu lill-konvenuta għad-danni konsegwenzjali. Għalhekk filwaqt li tqis illi l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta ma hi fondata u qed jiġu miċħuda, ssib illi it-tielet u r-raba’ talbiet attriċi huma fondati, qed tiddikjara illi l-konvenuta hija responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi.

Danni.

A kuntrarju ta’ dak li ingħad fit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, qabel resqu t-talbiet għal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni, l-istess użufuwew mir-rimedju *ex contractu* 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’ €10,500 akkont tal-prezz. Fl-istess skrittura qablu li “l-kompraturi għandhom jitilfu favur il-venditrici dan id-depożitu jekk minghajr ebda raġuni valida fil-ligi il-kompraturi ma’ jersqux għal kuntratt finali tax-xiri fiz-zmien hawn taht stipulat”.²³

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 klawwsola 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 jahtu għal xejn li l-kuntratt finali ma jistax isir u għalhekk is-somma ta’ €10,500 imħallsa akkont għandha terġa tigi rifiuza 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

Dawn l-ispejjeż saru mill-atturi sabiex jivverifikaw jekk il-fond kif konstruwit kienx kopert bil-permessi u kienx konformi ma’ dak stipulat fil-konvenut. Ir-rapport tal-Perit Abela gie eżebit kif ukoll il-kont tad-drittijiet professjonali u l-irċevuta relativa.²⁴ Għalhekk dan l-ammont gie sodisfaċentement ippruvat.

2. Spejjeż tan-Nutar Gambin - €480

Dawn l-ispejjeż ġew sodisfaċentement ippruvati bil-kont u referenza tac-cheque li permezz tiegħu thallas il-kont tan-nutar.²⁵

3. Depozitu mhallas fuq il-konvenju - €10,000

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

4. Spejjeż tal-madum - €1175

²⁴ Paġni 75 u 76 tal-proċess

²⁵ Paġna 77 tal-proċess

Il-fatturi annessi mal-affidavit tal-attur isejġu lil Dennis Gatt u mhux ukoll 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' €1160²⁶ għandha tinqasam fi tnejn u għalhekk l-atturi f'din il-kawża huma ntitolati għal €580 bħala spejjeż għax-xiri tal-madum.

5. Steel corners - €72

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

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

Mill-atti jidher li din is-somma hija verament dovuta. Apparti li għet ipprezentata kopja tal-fattura, ²⁷ l-istess għet ikkonfermata bil-ġurament minn Edisher Bodokia, il-persuna li qiegħed 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 inkluzi fil-likwidazzjoni tad-danni.

8. Spejjeż tal-Perit Mario Cassar - €480

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

²⁶ Paġna 79 tal-proċess

²⁷ Paġna 82 tal-proċess

9. Telf ta' kirjiet bir-rata ta' €800 fix-xahar bejn il-15 ta' Lulju 2017 sal-15 t'April 2019 li jammonta ghal €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 hija datata 31 ta' Lulju 2017, hmistax wara d-data indikata mill-atturi. Fit-tieni lok, l-atturi naqsu milli jgħibu prova li turi li huma kienu ser ikunu f'pożizzjoni li jikru l-fond għal dak il-prezz għal perijodu 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 tiċhad it-talba tal-atturi għall-ħlas ta' kera allegatament mitluf.

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

Il-provi tal-atturi fir-rigward huma skarsi għall-aħħar. Kull ma resqu fir-rigward huwa reklam wiehed fuq sit elettronika. Il-Qorti tinnota wkoll li bhala kriterju għat-tfittxija (*search filter*) l-attur beda l-prezz minn €150,000 u mhux bil-prezz tal-konvenju.²⁸ It-testimonjanza tal-attur ibbażata unikament fuq reklam wiehed fuq sit elektroniku ma hiex prova suffiċjenti sabiex tissostanzja adegwatament il-pretensjoni tal-atturi fir-rigward. Għalhekk l-ammont reklamat dwar zieda fil-prezz qed tigi respinta.

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

Depożitu	:	10,500.00
Spejjeż Perit Abela	:	424.80
Spejjeż Nutar	:	480.00

²⁸ Paġni 90 u 91 tal-proċess

Spejjez rigward madum :	580.00
Tqegħid madum :	<u>1,500.00</u>
Total :	<u>13,484.80</u>

Decide

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

1. Tilqa' t-tielet talba attriċi, tiddikjara illi l-bejgħ tal-flat mertu tal-kawża odjerna ma jistax isir għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta; konsegwentement tiċhad 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' tlettax-il elf, erba' mija u erbgħa u tmenin ewro u tmenin ċenteżmu (**€ 13,484.80**).
4. Tilqa' s-sitt talba attriċi, tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma likwidata ta' €13,484.80;
5. Bl-imgħax legali kif ġej, fir-rigward tas-somma ta' €10,500 depożitu mit-16 ta' Ġunju 2017, id-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali numru 2088/17, u dwar il-kumpliment 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 jigu sopportati in kwantu għal nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuta ħlief għall-ispejjeż relatati mal-perizja teknika liema spejjeż għandhom jithallsu kollha mill-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imhalef

29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul

Deputat Registratur