QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Marzu, 2023.

Numru 9

Rikors numru 935/2017/1 MCH

Sandra Rainieri

v.

Mohib sive Michael Abouzidan

Il-Qorti:

1. Dawn huma żewġ appelli, wieħed tal-attriċi u l-ieħor tal-konvenut, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Frar 2022, u li hija dwar kwistjoni marbuta ma' skrittura ta' konvenju u appalt li ġiet iffirmata bejn il-kontendenti fil-15 ta' Ottubru 2015, u sussegwentement emendata u mġedda;

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-12 ta' Ottubru 2017, l-attriċi spjegat li fil-15 ta' Ottubru 2015, il-partijiet daħlu f'konvenju li ġie sussegwentement emendat u mġedded għal tliet darbiet, u li bis-saħħa ta' dak kollu hemmhekk miftiehem, il-konvenut intrabat li jittrasferixxilha l-appartament fi stat *shell*, internament immarkat bin-numru 3 u li jinsab fit-tielet sular, formanti minn blokk bini li kien għad irid jiġi żviluppat fuq is-sit oriġinarjament okkupat mill-fondi bin-numri uffiċjali 48 u 50, fi Fleet Street, il-Gżira, u dan bil-patti u kundizzjonijiet kollha kif maqbula f'dak l-istess konvenju. L-attriċi tgħid li l-intimat kien intrabat li jittrasferilha dan l-appartament bħala mibni skont il-pjanta li ġiet annessa mal-emenda tal-15 ta' Diċembru 2016 u wkoll skont il-permessi meħtieġa u l-pjanti approvati mill-awtoritajiet kompetenti. Tilmenta li minkejja dak kollu miftiehem, il-konvenut bena l-appartament b'għoli anqas minn dak li ġie dikjarat fuq il-pjanti; u b'waħda miż-żewġ galleriji li jagħtu għal fuq il-faċċata tat-triq, f'pożizzjoni differenti minn kif oriġinarjament ġiet indikata fil-pjanta, u dan bil-konsegwenza li ġiet tmiss mal-partijiet komuni li minnhom infetħet tieqa li tagħti għal fuq dik il-gallerija. Tgħid ukoll li l-ħajt tal-faċċata ġie mibni itwal minn dak li kellu jkun skont il-pjanta, u konsegwentement minn żewġ aperturi li jagħtu għal fuq il-gallerija saret biss apertura waħda u b'hekk tnaqqas id-dawl naturali fl-appartament;

3. B'żieda ma' dan, l-attriċi ppremettiet li permezz tal-istess skrittura tal-15 ta' Ottubru 2015, l-intimat kien intrabat ukoll li sad-data li fiha kellu jsir it-trasferiment tal-appartament, huwa kellu wkoll iwettaq xogħlijiet fl-istess appartament skont livell għoli ta' sengħa u arti, u skont lista ta' speċifikazzjonijiet li ġew mehmuża mal-istess skrittura. Tgħid li hija kellha stipulat favur tagħha d-dritt li tagħżel ċertu materjal li kellu jintuża għal uħud minn dawn ix-xogħlijiet, u tilmenta li sad-data li fiha kellu jsir it-trasferiment u l-konsenja tal-istess appartament, kien għad jonqos diversi xogħlijiet li kienu għad mhux lesti, mentri kien hemm xogħlijiet oħra li saru ħażin u/jew b'materjal m'hux skont dak magħżul minnha;

4. Fl-aħħar parti tar-rikors maħluf, l-attriċi tgħid li t-terminu tal-konvenju hekk kif imġedded kien stipulat li jagħlaq fil-15 ta' Settembru 2017, u li lejliet dik id-data hija preżentat ittra uffiċjali li biha nterpellat lill-konvenut sabiex jersaq għall-kuntratt finali relattiv bil-pattijiet hekk kif miftiehma. Spjegat ukoll li għalkemm il-konvenut ippreżenta wkoll ittra uffiċjali kontriha fil-14 ta' Settembru 2017, fil-verità huwa kien irrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv, u b'hekk hija ma kien baqgħalha l-ebda għażla oħra, għajr li tibda dawn il-proċeduri. Tistqarr li fiċ-ċirkostanzi hija trid li takkwista l-appartament lilha imwiegħed, u targumenta li f'każ li l-konvenut ma jkunx kapaċi jew inkella ma jkunx jista' jikkonsenjalha l-appartament skont kif imwiegħed, l-istess konvenut

għandu jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tiegħu. Tagħlaq billi tgħid li qed issofri dannu għal kull jum sakemm isir l-att finali tal-bejgħ;

5. Fuq is-saħħa ta' dak kollu hawn fuq spjegat, l-attriċi mbagħad talbet lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tikkundanna lill-intimat jitrasferixxi lir-rikorrenti l-appartament, internament markat bin-numru 3 u li jinsab fit-third floor level, formanti parti minn blokk li gie zviluppat fuq is-sit originarjament okkupat mill-fondi bin-numri ufficjali 48 u 50 fi Fleet Street, il-Gzira bhala liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghal u jgawdi minn dawk is-servituijiet kollha naxxenti mill-pozizzjoni tieghu fil-blokk, inkluz ukoll parti indiviza pro rata minn dawk il-partijiet tal-blokk intenzjonati ghall-uzu komuni mill-proprjetarji jew okkupanti tal-fondi formanti parti mill-istess blokk, a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta' registrazzjoni PS201511505, billi jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri relattiv;*
>
> *2. Tinnomlna lin-Nutar Nicholas Vella jew kwalunkwe Nutar iehor li jidhrilha xieraq sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv fid-data, hin u lok li jigu minnha stabbiliti, bin-nomina ta' kuratur sabiex jirraprezenta lill-intimat fl-eventwali kontumacja tieghu fuq l-att ta' trasferiment;*
>
> *3. Tiddikjara li l-intimat naqas milli jwettaq dawk ix-xoghlijiet li obbliga ruhhu li jwettaq fl-appartament aktar il-fuq deskritt skont it-termini u pattijiet sitpulati fl-iskrittura tal-15 ta' Ottubru, 2015 u dan billi parti mix-xoghlijiet saru hazin u/jew ma sarux b'materjal skont kif maghzul mir-rikorrenti mentri parti mix-xoghol ghadu lanqas gie mitmum;*
>
> *4. Tordna lill-intimat jesegwixxi dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex jigi rettifikat dak ix-xoghol li sar hazin anke billi jigu adoperati l-materjali maghzula mir-rikorrenti u sabiex il-ftehim ta' appalt jkun jista' jigi ritenut illi gie esegwit fit-totalita tieghu skont it-termini u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet u dan taht is-sorveljanza ta' perit tekniku li ghandu jinhatar minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop;*
>
> *5. Tiffissa zmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jaghmel tali xogholijiet;*
>
> *6. Tordna lill-intimat jikkonsenja l-appartament aktar il-fuq deskritt favur ir-rikorrenti fl-istat u kundizzjoni skont kif miftiehem sija permezz*

tal-weghda ta' bejgh tal-appartament kif ukoll permezz tal-ftehim ta' appalt, kollox a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017;

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

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

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

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

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

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

6. Permezz ta' risposta maħlufa li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Diċembru 2017, il-konvenut laqa' għall-azzjoni u t-talbiet tar-rikorrenti billi ppreżenta għadd ta' eċċezzjonijiet, li jaqraw hekk: -

"1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti kien ghamilha cara sa minn qabel ma skada l-konvenju li huwa kien dispost li jiffirma l-att definittiv ta' bejgh. Fil-fatt il-kuntratt notarili ma giex iffirmat ghaliex kienet l-attrici li ma

resqitx ghall-pubblikazzjoni tieghu, u wara rrizulta li riedet tixtri bi prezz inferjuri ghal dak patwit fil-konvenju. L-ewwel zewg talbiet tal-attrici huma ghalhekk rizolti.

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

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

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

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

6. Illi l-attrici ma tistax tuza l-kuntratt ta' appalt, li huwa distint minn dak tal-wieghda ta' bejgh konkordat bejn il-kontendenti, sabiex trazzan il-bejgh jew titlob riduzzjoni fil-prezz tal-bejgh.
7. Illi anke ghal dak li jrrigwarda l-appalt, u dana qieghed jigi eccepit minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ezegwixxa l-kuntratt skont kif patwit, u skont is-sengha u l-arti. Inoltre, l-eccipjenti ma jistax jigi penalizzat minhabba nuqqasijiet jew dewmien tal-attrici jew terzi inkarigati minnha f'dak ir-rigward.

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

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

7. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-23 ta' Frar 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, għar-raġunijiet hemmhekk imfissra, iddeċidiet din il-kwistjoni bil-mod segwenti: -

> *"Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad ir-raba', hames, sitt u d-disa' talba attrici, u t-tielet talba attrici safejn tirrigwarda materjal, ossia madum, mhux maghzul mill-attrici, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut safejn kompatibbli ma' din is-sentenza, u tilqa' l-bqija tat-talbiet attrici u:*
>
> *1. Tikkundanna lill-konvenut jitrasferixxi lill-attrici l-appartament internament markat bin-numru 3 u li jinsab fit-third floor level, formanti parti minn blokk li gie zviluppat fuq is-sit originarjament okkupat mill-fondi bin-numri ufficjali 48 u 50 fi Fleet Street, il-Gzira a tenur tal-konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mgedded fil-15 ta' Dicembru 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April 2017 u mgedded fl-20 ta' Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta' registrazzjoni PS201511505, billi jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri relattiv; .*
>
> *2. Tordna li l-prezz tal-bejgh tal-appartament imsemmi ghandu jonqos b'sittax-il elf ewro (€16,000);*
>
> *3. Tinnomina lin-Nutar Nicholas Vella sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv u lil Dr Carlos Bugeja bhala kuratur sabiex jirraprezenta lill-konvenut fl-eventwali kontumacja tieghu fuq l-att ta' trasferiment li ghandu jsir fil-bini tal-Qorti sal-ahhar ta' Mejju 2022;*
> *4. Tordna lill-konvenut sabiex jaghlaq it-tieqa li giet miftuha mit-tarag tal-partijiet komuni ghal fuq il-gallarija tan-naha tax-xellug tal-appartament in kwistjoni taht is-sorvelljanza tal-Perit Elena Borg Costanzi u dan fi zmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, u tawtorizza lill-attrici taghlaq din it-tieqa hi fil-kaz li l-konvenut jonqos milli jesegwixxi dan l-ordni fiz-zmien stabbilit mill-Qorti, u dan a spejjez tal-konvenut u taht is-sorveljanza tal-istess Perit;*
>
> *5. Tiddikjara li l-konvenut naqas milli jwettaq dawk ix-xoghlijiet li obbliga ruhu li jwettaq fl-appartament aktar il-fuq deskritt skont it-termini u pattijiet sitpulati fl-iskrittura tal-15 ta' Ottubru, 2015 u dan skont ma jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi tad-29 t'April 2021;*
>
> *6. Tiddikjara li l-konvenut uza materjal fil-gallariji mhux skont kif pattwit fil-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015 u l-emendi u estensjonijiet;*
>
> *7. Tordna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma globali ta' erbat'elef u hames mitt ewro (€4,500) rapprezentanti in kwantu ghal elfejn ewro (€2,000) ghall-uzu ta' materjal fil-gallariji mhux skont kif pattwit fil-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015 u l-emendi u estensjonijiet*

sussegwenti u in kwantu ghal elfejn u hames mitt ewro (€2,500) rapprezenanti x-xoghlijiet li ghad irid li jsiru skont ir-relazzjoni teknika tal-Perit Elena Borg Costanzi, kif ukoll is-somma ulterjuri ta' elf sitt mija u hames ewro (€1,605) ghal bibien, tiswija fil-bibien u tindif skont ir-rapport tal-perit Sciortino tas-16 ta' Ottubru 2018 u tawtorizza lill-attrici tpaci is-somma kollha ta' sitt elef mija u hames ewro (€6,105) mas-somma dovuta minnha lill-konvenut ghall-bejgh tal-appartament in kwistjoni.

Spejjez ghall-konvenut."

8. Kemm l-attriċi kif ukoll il-konvenut ħassewhom aggravati minn dik is-sentenza, u filwaqt li l-attriċi ppreżentat rikors ta' appell fit-23 ta' Marzu 2022, il-konvenut interpona appell ieħor l-għada;

9. Min-naħa l-waħda, l-attriċi qed titlob lil din il-Qorti sabiex: *"Tilqa l-appell tagħha, u b'hekk tirriforma s-sentenza fl-ismijiet fuq premessi mogħtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Frar, 2022 u dan billi: filwaqt illi tirrevokaha in kwantu ċaħdet id-disa' talba attriċi u ċaħdet ukoll it-tielet talba attriċi sa fejn tirrigwarda l-madum mhux magħżul mill-attriċi; tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut hawn appellat mingħajr ebda riżervi, tilqa it-tielet talba attriċi anke fejn jirrigwarda l-madum; tilqa wkoll id-disa' talba attriċi; tillikwida d-danni sofferti mill-appellanti fir-rigward tal-madum u minħabba fid-dewmien fil-konsenja tal-appartament mertu tal-proċeduri odjerni; u tordna t-tpaċija tas-sommom hekk likwidati, metri tikkonferma l-bqija tas-sentenza."*;

10. Min-naħa l-oħra, il-konvenut qiegħed imbagħad jitlob lil din il-Qorti sabiex *"tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tgħaddi sabiex tilqa' l-aggravji u l-eċċezzjonijiet [tiegħu] u hekk tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata"*;

11. Kemm l-attriċi kif ukoll il-konvenut wieġbu għall-appelli ta' xulxin, u filwaqt li l-attriċi talbet lill-Qorti biex *"tiċħad l-appell tal-intimat bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu salv dejjem għall-appell tal-esponenti għal liema hija tagħmel referenza u permezz ta' liema hija qegħda titlob ir-riforma tas-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti"*; min-naħa l-oħra l-konvenut wieġeb li huwa wkoll appella mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u qal li l-appell tal-attriċi *"għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-attriċi Sandra Ranieri"*;

12. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti, kif ukoll wara li qieset li l-fażi tal-proċedura bil-miktub ingħalqet, din il-Qorti ma jirriżultalhiex li hemm il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk ser tkun qed tgħaddi minnufih għas-sentenza u dan fuq is-saħħa tal-**Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Ikkunsidrat

13. Wara li qieset x'qed jitolbu l-partijiet fl-appelli rispettivi tagħhom, din il-Qorti tqis li għandha tibda billi tindirizza l-aggravji mqajma fl-appell tal-konvenut, u dan għaliex, jekk jinstab li dawk l-aggravji huma siewja, dan iwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet kollha tal-attriċi, bil-konsegwenza li ma jkunx jifdal l-ebda ħtieġa għal din il-Qorti li tqis ukoll l-aggravji tal-istess attriċi;

14. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** l-konvenut jisħaq li l-azzjoni hekk kif proposta mill-attriċi hija 'proċeduralment insostenibbli'. Filwaqt li jibda biex jilmenta li l-Ewwel Qorti skartat għal kollox dan l-element għaliex is-sentenza appellata ma tgħid xejn dwar dan; jispjega li 'l-parametri stretti' tal-proċedura kkontemplata mill-**Artikolu 1357 tal-Kap. 16** ma tippermettix 'azzjoni mista' bħal dik li ġiet proposta mill-attriċi. Jgħid li l-azzjoni tal-attriċi titratta żewġ kuntratti (dak tal-konvenju u l-appalt) li huma *"totalment distinti minn xulxin b'obbligazzjonijiet u konsegwenzi legali li huma separati u totalment differenti minn xulxin".* Fuq dan il-ħsieb jixli lill-attriċi, li bi ħsieb għaqdet iż-żewġ kuntratti flimkien, biex b'hekk tikkonfondi l-kunċetti legali rispettivi, u dan unikament sabiex tikseb tnaqqis fil-prezz miftiehem;

15. L-attriċi tilqa' għal dan l-aggravju billi tgħid li hija għamlet distinzjoni netta bejn: (i) dak li l-intimat wegħda li ser ikun qed jikkonsenjalha bħala binja/struttura, u (ii) ix-xogħlijiet li kellhom isiru mill-istess intimat fl-appartament imwiegħed, u dan sad-data tal-att finali. Tispjega li anke t-talbiet li ressqet fir-rikors maħluf jittrattaw dawn iż-żewġ aspetti b'mod separat u tinsisti li fl-ebda waqt ma ħolqot xi konfużjoni fl-azzjonijiet rispettivi. Tgħid li l-azzjoni li qed tressaq hija proċeduralment korretta u tammonta għal kumulu ta' azzjonijiet u mhux għal azzjoni mista kif qed jgħid ħażin il-konvenut. Tinnota wkoll li l-Ewwel Qorti lanqas ma ħolqot xi konfużjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet, tant li l-ewwel trattat il-kwistjoni tal-bejgħ tal-immobbli, u wara trattat il-kwistjoni marbuta max-xogħlijiet li kellhom isiru mill-konvenut u minflok jew ma sarux jew saru ħażin. Għalqet imbagħad billi tgħid li, fuq kollox, il-konvenut ma ressaq l-ebda eċċezzjoni speċifika dwar dan u għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellha ebda eċċezzjoni x'titratta u tiddeċiedi dwarha;

16. Ikkunsidrat dak li qed jgħidu ż-żewġ naħat, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa manifestament infondat. Għalkemm ma jistax jingħad li l-argumenti tal-konvenut jikkostitwixxu *noviter deductus*, għaliex diġà ġew mqajma minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet,[1] din il-Qorti tara li l-attriċi għandha raġun tgħid li l-konvenut ma ressaq l-ebda eċċezzjoni speċifika dwar dak li qed

[1] Fol. 625.

jargumenta issa. Fil-fehma tal-Qorti, l-argumenti tal-konvenut safejn għandhom x'jaqsmu mal-ewwel aggravju huma fihom infushom eċċezzjoni vera u proprja, u b'hekk ma setgħux jiġu mqajjma fis-sottomissjonijiet. (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Emmanuele Busuttil v. Francesco Mercieca**,* deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-15 ta' April 1950). Għaldaqstant, bħalma ntqal minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ta' ***Maria Debono v. Dolores Portelli***: -*"meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment qisha m'hijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti mhijiex tenuta milli tiddeċidiha."*.[2] Għaldaqstant, huwa kollu ta' xejn li l-konvenut issa qed jilmenta li l-Ewwel Qorti ma qalet xejn dwar dan;

17. Irrispettivament minn dan kollu li għadu kif qed jingħad, anke li kieku stess l-argumenti li ġew imqajma fl-ewwel aggravju kellhom jiġu msawra f'eċċezzjoni speċifika, xorta waħda jibqa' l-fatt li tali argumenti huma fihom infushom ħżiena. Kif tgħid tajjeb l-attriċi, dak li qed tagħmel f'din il-kawża huwa li qed tressaq żewġ azzjonijiet f'kawża waħda. Fis-sistema legali tagħna, ma hemm xejn xi jżomm lill-attur milli jiġma' f'azzjoni waħda aktar minn talba waħda li jkunu msawra fuq elementi ġuridiċi differenti. (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Paul Bonello et. v. Ramel u Żrar Limited et.*** deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju 2021).[3] Dak li hu importanti huwa li l-kawżali u t-talbiet ma jkunux

---

[2] Deċiża fit-22 ta' Ottubru 1954, (Vol. XXXVIII.I.I. p.207). Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet: ***Joseph Mifsud v. Paul Cutajar**,* 13.06.2008, (App. 369/2004/1PS); u ***Joseph Muscat v. Josephine Camilleri,*** 15.07.2009 (App.11/2000/2PS).
[3] App. Ċiv. Nru. 295/06/1JZM.

konfliġġenti ma xulxin; mill-bqija l-liġi tħalli għal kollox f'idejn il-parti li tiddeċiedi u tagħżel x'għamla ta' kawża tixtieq tressaq. (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ta' ***Mary Grech et. v. Maria Borġ***, deċiża fit-28 ta' Marzu 2014,[4] u ***Arthur Xuereb v. Silvio Borg et.*** deċiża fil-25 ta' Ġunju 2019[5]). Ikkunsidrat dan, din il-Qorti ma tarax li l-kawżali u t-talbiet tal-attriċi huma b'xi mod jew ieħor konfliġġenti ma xulxin, u għaldaqstant ma jistax jingħad li l-azzjoni tal-attriċi hija 'proċeduralment insostenibbli'. L-ewwel aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud;

18. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** l-konvenut imbagħad jargumenta li l-attriċi ma kellhiex raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt finali tal-akkwist tal-appartament mertu tal-konvenju, u konsegwentement dan wassalha biex titlef id-dritt li titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju. Jgħid li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata għal kollox meta naqset li tindaga u tikkonkludi dwar dan u jargumenta li kieku saret din l-indaġni, l-Ewwel Qorti kienet issib li ma kien hemm l-ebda ostaklu biex jiġi ffirmat il-kuntratt finali u dan għaliex fil-wegħda ta' bejgħ l-appartament kien imwiegħed fi stat ta' ġebel u saqaf. Jargumenta li l-*'finishing works'* kienu mertu ta' kuntratt distint bi prezz speċifiku u indipendenti minn dak tal-bejgħ, u b'hekk jekk l-attriċi kellha xi lment marbut mat-twettiq tal-*'finishing works'* dan ma kienx jintitolaha li tirrifjuta milli tikkompleta l-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament fi stat ta'

[4] App. Ċiv. Nru. 123/2012/1.
[5] App. Ċiv. Nru. 561/14/1LSO.

ġebel u saqaf. Il-konvenut imbagħad jgħaddi biex iressaq għadd ta' argumenti li fihom jinsisti kif l-Ewwel Qorti żbaljat għal kollox meta sabet li l-appartament ma kienx tal-għamla pattwita fuq il-konvenju. Fost l-oħrajn, jilmenta li l-Ewwel Qorti njorat għal kollox il-fatt li l-blokk ta' appartamenti kien ilu lest fi stat ta' ġebel u saqaf minn tal-anqas il-5 ta' April 2017 u peress li l-attriċi kienet taf sewwa x'ser tixtri, b'hekk kien hemm 'akwijixxenza assoluta' min-naħa tagħha. Jikkritika wkoll bl-aħrax lill-Ewwel Qorti li kienet 'totalment żbaljata' meta kkonkludiet li l-partijiet kienu annettew pjanta li kienet turi l-appartament 'il-ġdid' fit-tielet sular;

19. Meqjus dan flimkien ma' dak kollu li wieġbet għalih l-attriċi safejn għandu x'jaqsam ma' dan l-aggravju, din il-Qorti ma tarax li dan l-aggravju huwa siewi. Ibda biex li rrispettivament mill-argumenti kollha tal-konvenut, jibqa' xorta waħda l-fatt li fi klawsola 9 tal-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015 (li baqgħet vinkolanti, anke bl-emendi sussegwenti li saru għall-konvenju), il-konvenut wiegħed lill-attriċi hekk:

> "*On the notarial deed of sale the Vendor shall declare and guarantee in favour of the Purchasers that and consequently this agreement is subject in favour of the Purchasers that:*
>
> *a) the title of the Vendor over the Property, as described above, is a good and certain title.*
> *b) the Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, <u>and in compliance with the (sic) all the plans approved by the competent authorities</u>. The Vendor is to give a (sic) one compliance certificate covering the Property upon being requested to by the Purchaser, the cost of which shall be borne by the Purchaser."*[6] (enfasi miżjuda)

[6] Dok A. Fol. 13.

20. Issa dwar dan il-punt, l-Ewwel Qorti osservat tajjeb li mill-kostatazzjonijiet tal-Perit Reuben Sciortino rriżulta li l-għoli tal-appartament mhuwiex skont l-aħħar pjanti li ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, u dan għaliex filwaqt li skont il-permess bin-numru PA1361/2017, l-għoli tal-appartament kellu jkun ta' 2.83m, l-għoli attwali tal-appartament huwa fid-daqs ta' 2.61m. Din il-Qorti ma ssibx xi raġuni għalfejn m'għandiex temmen lill-Perit Sciortino. Apparti li r-rapport ta' Sciortino ġie kkonfermat bil-ġurament,[7] u reġa' xehed dwaru meta ġie mressaq in kontroeżami fis-seduta tal-15 ta' Mejju 2019,[8] il-Qorti nnutat ukoll li l-konvenut ma ġabx xi provi biex jirribatti li l-għoli attwali tal-appartament huwa ta' 2.61m. Barra minn hekk, dak li qal il-Perit Sciortino *viz.* li skont l-aħħar pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-għoli kellu jkun ta' 2.83m, ġie wkoll ikkorroborat mid-dokumentazzjoni li ġew eżebiti mir-rappreżentat tal-Awtorità tal-Ippjanar waqt is-seduta tal-4 ta' Diċembru 2018, u speċifikament minn fol. 324 ta' 'Dokument OM2'. Meqjus dan kollu, din il-Qorti tara li b'dan il-fatt biss, u ċjoè li l-għoli tal-appartament ma kienx skont il-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, kienet fiha nfisha, raġuni tajba biżżejjed biex l-attriċi ma tersaqx għall-kuntratt finali u b'hekk din il-Qorti ma jirriżultaliex li l-konvenut għandu raġun meta jgħid li l-attriċi ma kelliex raġuni tajba biex ma resqitx għall-att finali;

---

[7] Ara ir-rapport maħluf tal-Perit Sciortino (Dok SR2 – fol 141), u l-kontro eżami tal-istess Perit Sciortino waqt is-seduta tal-15 ta' Mejju 2019, (fol. 365 et .seq.)
[8] Fol. 365 et. seq.

21. F'kull każ, din il-Qorti lanqas ma tara li l-konvenut għandu raġun meta jgħaddi biex jikkritika qatta bla ħabel lill-Ewwel Qorti fuq ir-raġuni li kienet 'totalment żbaljata' meta kkonkludiet li l-pjanta hekk kif annessa mat-tieni modifika tal-konvenju baqgħet vinkolanti, anke meta l-appartament fit-tieni sular ġie eventwalment sostitwit b'ieħor fit-tielet sular. Fil-fehma tal-Qorti, dak li qed jagħmel il-konvenut m'huwa xejn għajr li jipprova jgħatti x-xemx bl-għarbiel. Kemm hu hekk, l-argumenti kollha tal-konvenut f'dan ir-rigward jisfaw fix-xejn b'dak li ġie mniżżel fl-iskrittura tal-aħħar estensjoni tal-20 ta' Ġunju 2017, u li fiha ngħad proprju hekk:

> *"Now therefore the parties are appearing hereon and mutually hereby agree to extend the validity of the preliminary agreement of the 15th day of October of the year 2015, as modified by virtue of the subsequent agreements of the 15th December 2016 and of the 7th April 2017 up to the 15th September 2017* ***it is being understood that the apartment shall be delivered by the vendor unto the purchaser in the state and condition and according the plans, as described in the agreements concluded between the parties previous to the date hereof."***[9] (enfasi tal-Qorti)

22. Ikkunsidrat dan, din il-Qorti tara li l-Ewwel Qorti kellha raġun tasal għall-konklużjoni li l-pożizzjoni tal-konvenut li huwa ma kienx marbut bl-ebda pjanta jew disinn hija 'manifestament żbaljata';

23. Din il-Qorti lanqas ma ssib siewi l-argumenti tal-konvenut safejn qed jinsisti li l-attriċi akwijixxiet għall-bdil fl-istruttura tal-appartament meta

[9] Ara Dok D, fol. 27.

ffirmat l-aħħar żewġ estensjonijiet, u dan għax il-blokk ta' appartamenti kien diġà nbena meta ġiet biex tiffirma dawn l-estensjonijiet. Barra mill-fatt li dan l-argument huwa nkompatibbli ma' dak li ġie mniżżel fl-aħħar estensjoni tal-20 ta' Ġunju 2017; f'kull każ, din il-Qorti ma ssibx li t-teżi tal-konvenut hija fondata, anzi tara li hija pjuttost perikoluża u tistieden il-*mala fides.* Dan qiegħed jingħad għaliex, li kieku l-konvenut kellu jingħata raġun, dan ikun ifisser li jekk ikun hemm konvenju li wasal biex jiskadi, u fil-fażi tal-kostruzzjoni l-kuntrattur jidhirlu li għandu jibni b'mod differenti mill-pjanti annessi mal-konvenju, u dan mingħajr il-kunsens tal-kompratur prospettiv, allura f'sitwazzjonijiet bħal dawn il-pjanta fil-konvenju ma tibqa' tiswa xejn għaliex il-kompratur prospettiv jiġi f'sitwazzjoni fejn jiġi mpoġġi dahru mal-ħajt u ma jifdallu l-ebda għażla bejn jew li jitlef kollox u jwaqqa l-konvenju għax ma jaqbilx mal-istruttura l-ġdida, jew inkella li jiffirma l-estensjoni u 'impliċitament' ikun qiegħed jaqbel mal-istruttura l-ġdida. Dan żgur li m'għandux ikun il-każ!

24. Fl-aħħarnett, din il-Qorti lanqas ma tara li huwa minnu li l-Ewwel Qorti ma daħlitx dwar din il-kwistjoni ta' 'akwijixxenza assoluta'. F'dan ir-rigward, kulma kellu jagħmel l-konvenut hu li partikolarment jaqra paġni 9 u 10 tas-sentenza tal-Ewwel Qorti;

25. Meqjus dan kollu, din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li t-tieni aggravju tal-konvenut lanqas m'huwa siewi u b'hekk qiegħed jiġi miċħud;

26. Ngħaddu issa għat-**tielet aggravju** li prattikament jikkonsisti fi tlett aggravji u b'hekk ser jiġi ndirizzat biċċa biċċa. Fl-ewwel parti tat-tielet aggravju l-konvenut jargumenta li fl-eżekuzzjoni ta' konvenju wieħed ma jistax jistrieħ fuq kondizzjonijiet li ma jkunux espressament inkorporati fil-konvenju nnifsu. Fid-dawl ta' dan, jilmenta li kemm il-konvenju oriġinali kif ukoll fit-tlett estensjonijiet sussegwenti ma hemm l-ebda referenza għall-għoli intern tal-appartament, u li l-pjanta li fiha ġie ndikat l-għoli ngħatat lill-attriċi mis-sensara u ma kinitx taqbel mal-pjanta finali approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jgħid ukoll li l-kwistjoni tal-għoli kienet biss skuża fiergħa li ma kelliex tintitola lill-attriċi biex ma tersaqx għall-kuntratt finali;

27. Għalkemm huwa minnu li la fil-pjanti annessi u lanqas fil-korp tal-konvenju ma hemm l-ebda referenza speċifika lejn x'kellu jkun l-għoli tal-appartament; il-konvenut ma jistax jinsa li fil-konvenju huwa intrabat li jibni l-appartament skont il-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Kemm l-Ewwel Qorti, kif ukoll din il-Qorti osservaw li skont l-aħħar permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-għoli tal-appartament kellu jkun ta' 2.83m, u għaldaqstant, ġjaladarba dan kien l-għoli approvat skont

il-permessi, u fil-konvenju hemm imniżżel li l-konvenut kellu jibni skont il-permessi, allura tali għoli ġie awtomatikament jifforma parti integrali mill-istess konvenju. Żgur li għalhekk ma jistax jingħad li l-attriċi qed tistrieh fuq xi kondizzjoni li ma tirriżultax mill-konvenju u għaldaqstant l-ewwel parti tat-tielet aggravju tal-konvenut qed tiġi miċħuda;

28. Fit-tieni parti tat-tielet aggravju, il-konvenut imbagħad jilmenta dwar il-konklużjoni tal-ewwel Qorti fejn sabet li t-tibdil fil-galleriji tal-faċċata tal-appartament, il-ftuħ ta' tieqa li tagħti mill-komun għal fuq il-gallerija u t-tnaqqis fil-qies tal-aperturi "*ma kinux aċċettabbli u kienu jawtorizzaw lill-attriċi ma tersaqx għall-akkwist sakemm ma jkunx hemm tnaqqis fil-prezz*". Jerġa' jinsisti li ma kien hemm l-ebda pjanta li turi kif kellu jkun 'l-appartament il-ġdid' u li l-appartament kien diġà mibni meta ġew iffirmati l-estensjonijiet, u b'hekk l-attriċi kienet taf tajjeb b'dawn it-tibdiliet. Jagħmel ukoll referenza għal paragrafu (f) tal-iskrittura tal-estensjoni tal-15 ta' Diċembru 2016 li jaqra hekk: *"The Vendor further undertakes in favour of the Purchaser that the front balconies of the apartment shall once built have a depth of not less than one meter (1m) as long as permitted by the planning authority"*, u li skontu ma ġiex meqjus mill-Ewwel Qorti. Jgħid li ma jistax jifhem kif huwa qatt seta jiġi ppenalizzat u l-attriċi ngħatat id-dritt li ma tidhirx għall-att finali meta l-partijiet ftehmu b'dak il-mod, u li mill-provi rriżulta li t-tibdiliet fil-faċċata u l-pożizzjoni tal-galleriji kienu imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar fuq bażi ta' simetrija. Fl-

aħħar imbagħad isemmi l-qies tal-aperturi u jistaqsi minn fejn il-Qorti rriżultalha dwar liema qisien kienu ftehmu l-partijiet;

29. Din il-Qorti lanqas ma tista' taqbel ma' din il-parti tat-tielet aggravju. Fl-ewwel lok, sa fejn il-konvenut jerġa' jargumenta li ma hemm l-ebda pjanta li turi kif kellu jinbena l-appartament li ġie sostitwit b'dak tat-tieni sular, u dwar li t-tibdiliet fil-faċċata kienu diġà evidenti għall-attriċi meta ġiet biex tiffirma l-estensjonijiet tal-konvenju; din il-Qorti tara li dawn l-ilmenti diġà ġew imqajma fit-tieni aggravju, u b'hekk il-Qorti tagħmel referenza għal dak li diġà qalet aktar kmieni fis-sentenza. Safejn imbagħad għandu x'jaqsam mal-argumenti tal-konvenut li ġew imqajma b'konnessjoni ta' dak li ġie mniżżel f'paragrafu (f) tal-iskrittura tal-estensjoni tal-15 ta' Diċembru 2016, din il-Qorti taqbel ma' dak li qalet l-attriċi fit-tweġiba tagħha għall-appell tal-konvenut, u ċjoè li tali klawsola tirrigwardja biss dwar il-fond tal-galleriji u ma titratta xejn dwar il-pożizzjoni tal-galleriji li ġiet definita b'mod ċar fil-pjanti. Hekk ukoll, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li ġjaladarba l-konvenut intrabat li jgħaddi lill-attriċi appartament b'*layout* speċifiku skont kif indikat mal-pjanta annessa mal-ftehim tal-15 ta' Diċembru 2016, allura kwalunkwe argument li t-tibdiliet fil-faċċata u l-pożizzjoni tal-galleriji kienu mposti fuqu mill-Awtorità tal-Ippjanar, huwa rrelevanti għall-finijiet ta' dan l-aggravju. Fl-aħħarnett u safejn għandu x'jaqsam mal-qies tal-aperturi u mal-mistoqsija tal-konvenut, dwar minn fejn l-Ewwel Qorti rriżultalha x'kien il-

qies oriġinarjament miftiehem bejn il-partijiet, din il-Qorti tfakkru li l-pjanti annessi mal-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015, u mal-iskrittura tal-15 ta' Diċembru 2016, huma *'to scale 1:100'*, u b'hekk żgur li ma kienx impossibbli għall-Ewwel Qorti li tasal għal dawk il-qisien;

30. Fl-aħħar parti tat-tielet aggravju, il-konvenut imbagħad jisħaq li l-**Artikolu 1357 tal-Kap. 16** ma jagħtix is-setgħa lill-Qorti li tibdel dak li jkunu ftehmu dwaru l-partijiet fil-konvenju, fosthom il-prezz, u jagħmel xi referenza għall-ġurisprudenza biex isostni li f'azzjoni taħt l-Artikolu 1357 ma jgħoddux in-normi applikabbli fl-istitut tal-bejgħ;

31. Għalkemm huwa minnu li fil-passat kien hemm ġurisprudenza li ssostni dak li qed jgħid il-konvenut, tali ġurisprudenza ma tirriflettix il-pożizzjoni l-aktar riċenti ta' din il-Qorti. Kemm hu hekk, fis-sentenza fl-ismijiet ***'Tal-Markiż Group Limited v. George Galea et.*** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar 2017,[10] din il-Qorti kienet qalet hekk:

> *"15. It-tielet eċċezzjoni tolqot il-meritu tal-aggravju tal-attriċi, viz. jekk ir-rimedju tat-tnaqqis tal-prezz jistax jingħata qabel ma jkun sar il-bejgħ jew jistax jintalab biss wara li l-bejgħ ikun ġà sar. Il-qorti sejra għalhekk tqis l-aggravju tal-attriċi u l-eċċezzjoni tal-konvenuti flimkien.*
>
> *16. Essenzjalment ir-raġuni mogħtija mill-ewwel qorti għala ċaħdet it-talba għat-tnaqqis tal-prezz kienet illi l-prezz kien miftiehem bejn il-partijiet u l-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-ftehim. Din tidher illi hija wkoll il-posizzjoni tal-ġurisprudenza sallum.*

[10] App. Ċiv. 87/2011/1JD.

17. Il-qorti iżda ma tarax illi din hija raġuni valida. Wara kollox, meta tintlaqa' t-talba tal-attur fl-azzjoni dwar nuqqas ta' kwalità miftiehma taħt l-art. 1390, jew fl-azzjoni dwar nuqqas jew żjieda fil-kejl taħt l-artt. 1400 u 1401, jew fl-azzjoni quanti minoris taħt l-art. 1427 tal-Kodiċi Ċivili, il-qorti tkun qiegħda effettivament tbiddel il-ftehim bejn il-partijiet għax iżżomm il-ftehim fis-seħħ iżda tibdel wieħed mill-pattijiet, viz. il-prezz. Għaldaqstant ir-rimedju mitlub mill-attriċi fil-kawża tallum jista' jingħata b'anoloġija mad-disposizzjonijiet imsemmija fuq.

18. Għalhekk ma huwiex korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "l-qorti ma tistax tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet": jekk il-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-kunsens tal-partijiet lanqas jekk tintwera raġuni tajba għalhekk, dan ma tkun tista' tagħmlu la qabel u lanqas wara li jkun sar il-bejgħ; jekk tista' tagħmlu wara, tista' tagħmlu wkoll qabel.

19. Jekk jingħata raġun lit-teżi tal-konvenuti, viz. illi sakemm ma jkunx laħaq sar il-bejgħ, ix-xerrej imwiegħed, jekk isib illi l-kwalitajiet tal-ħaġa mwiegħda nbidlu wara li jkun sar il-konvenju, għandu biss l-għażla li jew jixtri xorta bil-prezz miftiehem jew inkella jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, dina tkun stedina għall-mala fides, għax il-bejjigħ imwiegħed li jrid jinħall mill-wegħda għax ikun sab offerta aħjar jew għal xi raġuni oħra jista' faċilment jagħmel hekk billi jbiddel xi kwalità tal-ħaġa li ma tagħmilhiex aktar ekonomikament fattibbli għax-xerrej imwiegħed li jixtriha bil-prezz imwiegħed, u dan tal-aħħar ikollu biss pratikament ir-rimedju li jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, li mhux dejjem u bilfors ikunu biżżejjed biex ipattu għall-opportunità mitlufa u mhux dejjem tkun faċli l-prova tagħhom.

20. Min-naħa l-oħra, is-soluzzjoni proposta mill-konvenuti – illi l-attriċi tixtri bil-pattijiet miftiehma u mbagħad tagħmel kawża oħra għal tnaqqis fil-prezz – ma hijiex soluzzjoni pratika u ekonomika, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed.

21. Lanqas ma hu fatali għall-attriċi l-argument tad-dekadenza. Il-fatt li ż-żmien tad-dekadenza ma bediex igħaddi għax il-bejgħ għadu ma sarx ma jfissirx illi l-azzjoni ma tistax issir, għax, ladarba l-premessa għall-azzjoni – li sar bdil fil-kwalità tal-ħaġa li għandha tinbigħ – ġà seħħet, l-azzjoni ma tkunx intempestiva.

22. Għal dawn ir-raġunijiet l-eċċezzjoni tal-konvenuti kellha tiġi miċħuda, mingħajr preġudizzju, naturalment, għall-eċċezzjonijiet l-oħra."

32. Din il-Qorti ma tarax li għandha x'iżżid aktar ma' dak hawn fuq mislut, u b'applikazzjoni ta' dawk il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti qed

tgħaddi biex tiċħad ukoll it-tielet parti tat-tielet aggravju tal-konvenut. Għaldaqstant, it-tielet aggravju qed jiġi miċħud fis-sħiħ tiegħu;

33. Fir-**<u>raba' aggravju</u>**, il-konvenut imbagħad jerġa' jargumenta li ġjaladarba r-raġunijiet li għalihom l-attriċi ma ressqitx għall-att finali huma nfondati, allura l-istess attriċi hija prekluża milli titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju anke saħansitra bi prezz sħiħ. Jgħid li dan l-aggravju huwa msejjes fuq żewġ prinċipji bażilari; dak ta' '*electa una via non datur recursus ad alteram'*, u *'inadimplenti non est adimplendum'*. Fir-rigward tal-ewwel, il-konvenut jargumenta li ladarba l-attriċi ħadet it-triq tal-eżekuzzjoni bi prezz imnaqqas, hija ma tistax titlob eżekuzzjoni bil-prezz sħiħ '*wara li tkun indunat li ma kelliex bażi biex titlob riduzzjoni fil-prezz'*. Fir-rigward tat-tieni prinċipju, il-konvenut imbagħad jargumenta li peress li l-attriċi ma ressqitx għal kuntratt tal-bejgħ mingħajr raġuni valida fil-liġi, hija kienet għalhekk inadempjenti u konsegwentement tilfet id-dritt li teżiġi l-eżekuzzjoni tal-konvenju. Minħabba f'hekk, il-konvenut jgħid li jemmen li *"għandu jkun hemm dikjarazzjoni li l-konvenju skada u ma għandu ebda effett legali fuq il-kontendenti"*;

34. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-aggravju kien ikun biss ta' siwi għall-konvenut li kieku din il-Qorti laqgħet l-aggravji ta' qabel dan u sabet li: (i) l-attriċi ma kelliex raġuni valida għalfejn ma resqitx għall-att finali, u (ii) li l-attriċi ma tistax titlob riduzzjoni fil-prezz tal-proprjetà soġġetta għall-

wegħda tal-bejgħ. Ġjaladarba din il-Qorti sabet proprju l-kuntrarju, dan l-aggravju ma jibqax jagħmel sens u ma jistax jintlaqa';

35. Fil-**<u>ħames aggravju</u>**, il-konvenut imbagħad jagħmel referenza lejn żewġ klawsoli tal-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015, u dan biex jargumenta li fil-konvenju oriġinali huwa kien żamm id-dritt li jbiddel il-kwalità tal-*'finishes'* u l-*'front elevation'* tal-blokka tal-appartamenti. Dawn il-klawsoli jaqraw hekk: *"The Vendor shall have the right to alter the said specifications on the condition that the alternatives offered are of a similar or better quality"* <u>u</u> *"The external plan or elevation (including fixtures, apertures and finishes thereon), the external appearances, and the front doors of the properties forming part of the Block may not be altered except without the prior written consent of the Vendor or of the Administrator of the block once the association is set up"*. Jerġa' jgħid li tibdiliet fil-faċċata saru fuq insistenza tal-Awtorità tal-Ippjanar, u li fir-rigward tal-*'finishes'* ma nġabux provi quddiem l-Ewwel Qorti li l-alternattivi li implimentà kienu ta' kwalità inferjuri għal dawk oriġinarjament miftiehma. Jgħid li għalhekk it-tnaqqis mill-prezz tal-appalt m'għandux jiġi applikat;

36. Fir-rigward tal-*'finishes',* din il-Qorti tibda' biex tirrileva li t-tnaqqis li għamlet l-Ewwel Qorti mill-prezz tal-appalt jirriżultaw fis-seba' paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza li taqra hekk:

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

37. Għandu jkun għalhekk ċar biżżejjed li t-tnaqqis safejn għandu x'jaqsam mal-bidla fil-kwalità ta' finituri kien biss fir-rigward tal-materjal li ġie wżat fil-poġġamani tal-galleriji u li ma kienx skont kif pattwit fil-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2015. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li t-tibdil li għamel il-konvenut fil-poġġamani minn *'rimless timber glass'* u *'aluminium and laminated glass'* għal sempliċi *'railing'* vertikali tal-aluminju, jammonta għal bidla li żgur ma tistax titqies bħala *'of a similar or a better quality'*. Mill-bqija, it-tnaqqis l-ieħor huwa dovut għal xogħol li ma sarx, u b'hekk, kull argument tal-konvenut li l-alternattivi implimentati minnu ma kinux ta' kwalità inferjuri huwa *non sequitur*;

38. Safejn imbagħad għandu x'jaqsam mal-argument li skont il-konvenju oriġinali, il-konvenut kien żamm id-dritt li jbiddel l-*'external plan or elevation',* din il-Qorti ma taqbilx li l-klawsola misluta minnu, u li ġiet riprodotta aktar-il fuq, kienet b'xi mod jew ieħor tagħti lill-konvenut il-jedd li jbiddel il-*layout* tal-faċċata u dan bi ħsara għall-pjanta li ġiet annessa

mal-istess konvenju. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi wkoll miċħud;

39. Fis-**sitt aggravju** l-konvenut imbagħad jgħid li fl-agħar ipotesi li din il-Qorti jidhrilha li l-attriċi għad fadlilha d-dritt li tinforza l-konvenju, ma għandu jkun hemm ebda tnaqqis fil-prezz. Jgħid li żgur li ma hemmx lok għal tnaqqis fil-prezz minħabba l-għoli, it-twieqi u l-galleriji u *'li diġa spjega fid-dettal f'dak ir-rigward'*;

40. Għalkemm il-konvenut jgħid li '*diġà spjega fid-dettal f'dak ir-rigward'*, din il-Qorti, ma tarax li l-konvenut qed ikun ċar. Jekk il-konvenut qiegħed jgħid hekk fuq is-saħħa tar-raġunijiet li qajjem fl-aggravji ta' qabel dan, allura ġjaladarba dawk l-aggravji ġew ukoll miċħuda, dan l-aggravju għandu jiġi miċħud ukoll. Jekk però l-konvenut qed jargumenta li ma hemmx lok għal tnaqqis fil-prezz minħabba raġunijiet oħra, il-konvenut kien messu spjega sewwa x'inhu l-ilment tiegħu, ħaġa li m'għamilx u li jwassal biex dan l-aggravju jiġi miċħud ukoll. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Jesmond Grixti v. Dr. Mark Mifsud Cutajar noe. et.,*** deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Mejju 2022).[11] F'kull każ, din il-Qorti tqis li kull tnaqqis li sar mill-Ewwel Qorti huwa fiċ-ċirkostanzi korrett u ġust, u għaldaqstant ma tarax li tali tnaqqis ma kellux isir;

[11] App. Ċiv. 80/2018/3AGV).

41. Miċħuda l-aggravji kollha tal-konvenut, jifdal biss li jiġu meqjusa l-aggravji li ġew imqajma mill-attriċi;

42. Fir-rikors tal-appell li ġie ppreżentat fit-23 ta' Marzu 2022, l-attriċi tibda biex tgħid li filwaqt li taqbel u taċċetta d-deċiżjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti sa fejn indikat minnha, hija ħasset ruħha aggravata mill-fatt li l-Ewwel Qorti:

a *"ċaħdet it-tielet talba attriċi safejn din kienet tirrigwarda materjal, ossia madum, mhux magħżul mill-attriċi u konsegwentement ma llikwidatx id-danni sofferti mill-appellanti f'dan ir-rigward u ma tat l-ebda ordni kontra l-intimat għall-ħlas tad-danni relattivi sofferti mill-appellanti u ta' tpaċija"*;

b *"ċaħdet id-disa' talba tagħha billi rriteniet illi m'hemmx prova dwar it-telf attwalment subit mill-appellanti"*; u

c *"kkundizzjonat iċ-ċaħda tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat billi ddikjarat li tali ċaħda kienet sa fejn kompatibbli mas-sentenza mogħtija"*;

43. Nibdew bl-**<u>ewwel aggravju</u>**, li jitratta dwar il-madum tal-art. L-attriċi tibda biex tilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat meta rriteniet li l-ilment tagħha kien dwar l-għażla tal-madum tal-kmamar tal-banju. L-attriċi tgħid

li dan ma kienx korrett, għaliex meta ressqet l-affidavit tagħha fi stadju bikri tal-proċeduri, spjegat li l-ilment tagħha kien dwar il-madum tal-art, u fl-ebda punt ma qalet li kellha xi lment dwar il-kmamar tal-banju. Tgħid ukoll li dan kellu jkun evidenti mir-rapport tal-Perit Reuben Sciortino datat 11 ta' Ġunju 2019 u li fih huwa jagħti stima dwar *'Removal of existing floor tiles including carting away', 'Supply and Delivery of new floor tiles'* u *'Laying of floor tiles'* bi spiża relattiva ta' €4,500. Barra minn hekk, l-attriċi tispjega li l-qofol tal-ilment tagħha jikkonsisti fil-fatt li l-Ewwel Qorti kkonkludiet li r-raġuni għalfejn ma twaħħalx il-madum magħżul minnha kien minħabba malintiż li nqala bejnha u bejn ir-rappreżentanti tal-fornituri tal-madum, u li l-konvenut ma kien jaħti xejn dwar dan. Tgħid li minn din il-konklużjoni, jidher evidenti li kien hemm diversi fatti kruċjali għad-determinazzjoni ta' dan il-punt li 'sfuġġew' lill-Ewwel Qorti. Fil-qosor dawn kienu:

i li l-għażla tal-fornitur tal-madum kien impost fuqha mill-konvenut;

ii li hekk kif hija rċeviet id-dettalji tal-fornitur tal-madum fl-24 ta' Mejju 2024,[12] hija għamlet kuntatt ma' dan il-fornitur u talbitu biex tingħata l-informazzjoni dwar l-għażla tal-madum, però sal-11 ta' Ġunju baqgħet ma rċeviet xejn minkejja li kienet qed tiġri warajhom. Tfakkar li meta rinfaċċjata b'dan id-dewmien hija

[12] Dok 40, fol. 98.

bagħtet messaġġ lill-konvenut li dan bagħtilha lura *"it's not my problem"*[13] u b'hekk targumenta li l-konvenut kien '*ħasel idejh mill-problema li ħoloq huwa stess'* meta impona fuqha dan il-fornitur tal-madum partikolari';

iii wara li kienet irċeviet diversi ritratti tal-għażla tal-madum, iżda m'għoġobha xejn minnhom, fid-19 ta' Ġunju 2017, hekk kif ġiet Malta, hija marret personalment għand il-fornitur tal-madum biex tagħżel il-madum, però l-madum tal-art li għoġobha ma kienx *'in stock'* u ried jiġi minn barra. Tenfasizza li l-ordni saret dakinhar stess tant li ngħatat karta fejn hemm indikat *'quotation/order',* bil-kelma *'quotation'* ingassata;[14]

iv il-konvenut kien ġie nfurmat li kien hemm bżonn perjodu ta' żmien biex il-madum magħżul mill-attriċi jasal Malta, u li wara li l-konvenut ġie nfurmat b'dan, huwa kien aċċetta li jistenna sal-aħħar ta' Lulju. Tgħid ukoll li din il-konferma ngħatat lilha kemm mill-*project manager*, Reuben Abdilla, kif ukoll mill-fornitur tal-madum u l-avukat tal-aġenzija Mark Agius Fernandez;

v Tiċħad li ma kienx il-każ li l-ordni ma saritx minħabba malintiż li nqala mal-fornitur tal-madum jew għaliex ma ġiex imħallas id-depożitu. Tgħid li l-*e-mails* skambjati juru li l-madum kien fil-fatt

[13] Dok 43, fol. 101.
[14] Dok 44, fol 102.

ordnat u li l-konsenja kellha tasal għall-aħħar ta' Lulju. Tilmenta li kien wara dan li Reuben Micallef semma għall-ewwel darba l-kwistjoni tad-depożitu. Tgħid ukoll li dan tal-aħħar qatt ma qalilha li l-ordni ma saritx għax ma tħallasx id-depożitu;

vi Tinnota li għalkemm il-konvenut wiegħed li kien ser jistenna sal-aħħar ta' Lulju huwa qabad u waħħal madum tal-għażla tiegħu qabel ma għalaq ix-xahar ta' Lulju u mingħajr ma avżaha. Tgħid li l-konvenut kien jaf li kellha d-dritt li tagħżel il-madum hi u l-anqas ħaġa li kellu jagħmel hu li jiddiskuti magħha għalfejn kien ser imur kontra dak li ftehmu;

44. L-attriċi mbagħad tagħlaq billi tgħid li fid-dawl ta' dawn il-fatti kollha, kif ukoll l-osservazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenut kien għamlilha ħajjitha ferm diffiċli, kien messhom wasslu lill-Qorti biex tasal għall-konklużjoni li l-konvenut kien kiser ukoll il-ftehim tiegħu fir-rigward tal-madum u b'hekk kellha tillikwida d-dannu soffert minnha;

45. Meqjusa l-argumenti kollha tal-attriċi safejn għandhom x'jaqsmu mal-ewwel aggravju, din il-Qorti tibda biex tosserva li l-attriċi għandha raġun meta tgħid li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li l-ilment tagħha kien dwar l-għażla tal-madum tal-kmamar tal-banju. Kif tgħid tajjeb l-attriċi, sa mill-bidu tal-kawża hija għamlitha ċara li qed tilmenta mill-madum tal-art għaliex dak li kien ġie mqiegħed mill-konvenut ma kienx tal-għażla

tagħha, u dan kien allegatament imur kontra dak li kien ġie miftiehem bejn il-partijiet. Jiġi nnutat ukoll li tul il-perkors tal-kawża, l-attriċi ma biddlitx din il-pożizzjoni, u fil-fatt, meta l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, ikkonstatat li *"jidher illi l-partijiet m'għandhomx kwistjoni fuq it-tip ta' madum li tpoġġa",*[15] l-attriċi pprotestat bil-qawwa dwar dan, kemm permezz ta' nota bid-domandi in eskussjoni,[16] kif ukoll fl-eskussjoni *viva voce* li saret lill-istess perit tekniku fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2021.[17] Barra minn hekk, minn 'Dok SR5' li ġie ppreżentat mill-Perit Sciortino fuq talba tal-avukat tal-konvenut, insibu speċifikat li d-danni reklamati *viz.* il-madum kien dwar *'"floor tiles"* u mhux dwar il-madum tal-kmamar tal-banju;[18]

46. Meqjus dan, din il-Qorti però xorta waħda ma taqbilx mal-attriċi li t-tielet talba kellha tiġi wkoll milqugħa *viz.* il-madum tal-art. Ibda biex li għalkemm huwa tassew minnu li fi klawsola 4 tal-iskrittura privata tal-15 ta' Ottubru 2015 il-konvenut kien obbliga ruħu li ser jeżegwixxi l-finituri skont l-ispeċifikazzjonijiet imniżżla f''Dokument B' anness ma' dik l-istess skrittura, u li skont 'Dokument B'[19] il-madum tal-art kellu jkun *"...600 x 600mm pressed ceramic tile of not more than €15.00 per SQM either polish or matt finish, as selected by purchaser"*; min-naħa l-oħra fi

---

[15] Taqsima 1.3 tar-Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, fol. 536.
[16] Ara mistoqsija numru 2, fol 555.
[17] Ara b'mod partikolari fol. 571 sa fol. 575.
[18] Ara Dok SR5, fol. 370.
[19] Fol 17.

klawsola 5 tal-istess skrittura tal-15 ta' Ottubru 2015, insibu li l-kontendenti kienu qablu li: ***"[t]he Vendor shall have the right to alter the said specifications on condition that the alternatives are of a similar or better quality".***[20] Bla dubju, l-'ispeċifikazzjonijiet' riferuti f'din l-aħħar klawsola huma l-istess speċifikazzjonijiet li ġew imniżżla f''Dokument B'; u ġjaladarba l-madum tal-art kien parti minn dawk l-ispeċifikazzjonijiet, allura jsegwi li l-konvenut kellu d-dritt li jbiddel l-ispeċifikazzjonijiet tal-madum, basta li dak il-madum ikun tal-istess kwalità jew aħjar. L-attriċi naqset milli tipprova li l-madum tal-art li ġie mwaħħal mill-konvenut kien ta' kwalità inferjuri, u b'hekk din il-Qorti ma tistax issib li l-konvenut għamel xi ħaġa li ma kienx intitolat li jagħmel, jew inkella li naqas milli jwettaq l-obbligi assunti minnu f'dan ir-rigward;

47. Barra minn hekk, din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-attriċi li qatt ma ġiet mogħtija xi ħjiel li l-ordni tal-madum ma kinitx saret għaliex ma ħallsitx id-depożitu. Għalkemm jista' jkun li għall-bidu l-attriċi setgħet ingħatat l-impressjoni li l-ordni tal-madum kienet saret, f'*e-mail* partikolari li ġiet mibgħuta lilha fil-25 ta' Lulju 2017 minn Reuben Micallef, dan tal-aħħar kien qalilha: *"Ciao Sandra, Poi abbiamo aggiunto per fare il battiscopa, se vuoi ordine 85 21.mt per me non ce problema".* Fil-fehma tal-Qorti, il-kliem *'se vuoi ordine'* kellu jkun ċar biżżejjed għall-attriċi li l-ordni tal-

[20] Fol 13.

madum kienet għadha ma ġietx iffinalizzata. B'żieda ma dan, din il-Qorti ma tarax li l-attriċi tista' tiġġustifika l-fatt għaliex baqgħet ma ħallsitx id-depożitu u dan minkejja li ġiet mitluba tagħmel hekk għal diversi drabi.[21] Mill-estratti tal-*e-mails* li ġew annessi flimkien mal-affidavit tal-attriċi, din il-Qorti tinnota li fil-perjodu tal-25 ta' Lulju 2017, l-attriċi kienet tinsab f'Malta,[22] u b'hekk ma kien hemm xejn xi jżommha milli taqbad u tmur fil-ħanut ta' Moda Bagno biex b'hekk tħallas id-depożitu u tiffinalizza l-ordni. F'dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti ma tarax li huwa inverosimili dak li qal Reuben Micallef waqt ix-xhieda tas-16 ta' Jannar 2019, u ċjoè li *"l-ordni weħħlet għax ma sarx il-payment"*;[23]

48. Ikkunsidrat dan kollu, din il-Qorti għalhekk ma ssibx li l-ewwel aggravju tal-attriċi huwa siewi, u b'hekk qiegħed jiġi miċħud;

49. It-**<u>tieni aggravju</u>** tal-attriċi huwa mbagħad marbut maċ-ċaħda tad-disa' talba, li fiha talbet lill-Qorti biex tillikwida d-danni minnha sofferti minħabba d-dewmien fil-konsenja tal-appartament. L-attriċi tilmenta li għalkemm l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet li d-dewmien fil-konsenja tal-appartament kien ċar u mputabbli għall-konvenut, dik il-Qorti ċaħditilha t-talba għad-danni għaliex irriteniet li ma ressqitx prova dwar it-telf

[21] Fol. 105, 106, u 107.
[22] Fol 106, 107 u 114.
[23] Fol. 334.

attwalment subit minnha. Tgħid li meta l-Ewwel Qorti ppretendiet li kellha tressaq provi li bihom turi li kien hemm persuni li kienu lesti li jikru l-proprjetà għal ċertu żmien u bil-kemm kienu interessati li jikru; hija kienet fi stat impossibbli li tressaq dik il-prova u dan għaliex ma kellhiex f'idejha l-pussess tal-appartament, u l-konvenut lanqas ma kien qed iħalliha tidħol fl-appartament. Tissottometti wkoll li peress li l-appartament kien għadu mhux lest, dan ma setax jiġi armat bl-għamara biex jiġi offrut għall-kiri, u peress li s-suq tal-kiri fil-Gżira u f'Tas-Sliema jindirizza lill-barranin li jkunu qed ifittxu fejn joqogħdu, dawn ifittxu appartament lest. Tgħid ukoll li kien minħabba f'hekk li hija ħasset li l-aħjar prova li setgħet tressaq kienet l-istima tal-Perit Sciortino li tikkonferma li l-valur lokatizju tal-appartament huwa ta' €1,000 fix-xahar. Barra minn hekk, tgħid li l-Ewwel Qorti 'sfuġġilha l-fatt' li l-konvenut stess ressaq prova li persuna oħra li xtara mingħand il-konvenut fl-istess blokka, xehed li kien kera l-appartament fi żmien qasir ta' xi xahar jew xahar u nofs, u dan juri li l-potenzjal għall-kiri kien jeżisti;

50. L-attriċi żżid tgħid li ladarba l-intimat aġixxa bi ksur tal-kuntratt, u dan ġie rikonoxxut mill-Ewwel Qorti, l-istess intimat għandu jwieġeb għad-danni skont **l-Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili**. Fuq dan il-ħsieb, l-attriċi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ta' ***Evan Tony Camilleri et***

v. Michelina Vella[24] u targumenta li anke f'kawżi fejn l-azzjoni tkun waħda abbażi tal-**Artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili**, l-attur ukoll ikollu l-jedd għal azzjoni separata għad-danni, liema danni jirreferu għaż-żmien kollu sas-sentenza finali. L-attriċi mbagħad tirreferi għal xi sentenzi biex turi li kien hemm każijiet fejn il-Qrati rritenew li għall-finijiet ta' telf ta' kirjiet ma hemmx għalfejn tinġieb prova ta' persuni li lesti jikru l-fond, u targumenta li tali prinċipji għandhom ukoll jgħoddu għal dan il-każ. Issostni wkoll li huwa fatt magħruf sewwa li l-appartamenti fl-inħawi tal-Gżira u Tas-Sliema jinkrew mingħajr ebda diffikultà, u jekk l-Ewwel Qorti kellha xi dubju dwar jekk l-attriċi kinitx ser issib li tikri l-appartament għall-perjodu kollu tad-dewmien, hija setgħet tagħmel tajjeb billi timponi tnaqqis fuq il-kera maħduma mill-Perit Sciortino. Fl-aħħarnett tgħid li l-abbuż tal-konvenut ma jistax jibqa' bla konsegwenza u d-danni għandhom jibqgħu jiġu kkalkulati saż-żmien li fih ser ikun qed jiġi deċiż dan l-appell;

51. Din il-Qorti hija tal-fehma, li fil-prinċipju, l-argumenti tal-appellanti huma siewja. Għalkemm 'l-aħjar prova' dwar telf ta' qligħ minn kirja ta' fond, ġeneralment tikkonsisti f'dawk il-provi li ġew imsemmija mill-ewwel Qorti; min-naħa l-oħra, bħalma ġie osservat minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ta' ***Myriam Fenech Adami v. Anna Gatt et*:**[25] - *"huwa wkoll magħruf fil-ġurisprudenza li huwa fid-diskrezzjoni tal-Qorti illi tiddetermina*

[24] Mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ġunju 2003 (App. Ċiv. Nru 786/1998).
[25] Deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, (App. Ċiv. Nru. 1103/07/1SM).

f'kull kawża partikolari u skont iċ-ċirkostanzi pertinenti għal dik il-kawża, liema prova tilħaq il-grad illi jista' jissejjaħ "l-aħjar". (ara Costantino Abela v. George Azzopardi deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005)". Mill-assjem tal-provi, din il-Qorti jirriżultalha, li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, l-attriċi tassew ma setgħetx toffri l-appartament għall-kiri, u konsegwentement għandha raġun tilmenta li ma setgħet qatt tkun f'pożizzjoni li tressaq dawk il-provi li ġew mistennija mill-Ewwel Qorti;

52. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ġaladarba li l-Ewwel Qorti sabet li *"d-dewmien kollu huwa attribwibbli lill-konvenut li naqas milli jonora l-obbligi li huwa għażel li jintrabat bihom",* u mill-atti jirriżulta li l-iskop prinċipali għalfejn l-attriċi riedet u għadha trid takkwista l-fond in mertu huwa biex tikrih lil terzi bi qligħ; u fl-istess waqt l-attriċi ġabet prova li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' madwar elf ewro fix-xahar; allura l-Ewwel Qorti kellha wkoll tilqa' id-disa' talba u tgħaddi biex tillikwida kumpens konsistenti f'telf ta' qligħ mill-kirjiet. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tillikwida kumpens mitlub mill-attriċi fid-disa' talba tar-rikors promotur;

53. Dwar il-kwantum tal-kumpens, diġà ġie msemmi li mir-rapport tal-Perit Sciortino jirriżulta li *"[t]he rental value of the said property, once*

complete, is of approx €1,000 per month".[26] Għalkemm huwa minnu li tali prova ġejja minn perit *ex-parte*, tali rapport ġie kkonfermat bil-ġurament, u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddubita dak li qed jgħid il-Perit Sciortino, li fuq kollox ma ġiex kontro-eżaminat dwar din il-konstatazzjoni mill-konvenut;

54. Il-fatt waħdu li l-attriċi ressqet prova li l-valur lokatizju tal-fond in mertu huwa ta' madwar elf ewro fix-xahar, ma jfissirx però li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens b'dik ir-rata, u dan għal diversi raġunijiet. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tqis li mill-istess valur lokatizju, għandu jkun hemm tnaqqis ta' 15% li huwa dovut għall-fatt li l-attriċi ma kienet qatt ser tirċievi elf ewro netti f'idha, iżda kien ser ikollha tħallas it-taxxa fuq id-dħul mill-kirjiet. Barra minn hekk, din il-Qorti jidhrilha wkoll li jkun ġust u ekwu li jsir tnaqqis ulterjuri ta' 10% li jirrappreżenta d-deprazzament fil-valur tal-għamara, *fixtures, fittings* u *soft furnishings* minħabba *'wear and tear'* u spejjeż għall-ħsarat, li ma jseħħux bl-istess mod u rata mgħaġġla li kieku l-fond ma jinkeriex, u li fl-aħħar mill-aħħar ikollhom impatt dirett fuq il-but tal-attriċi. Fl-aħħarnett, din il-Qorti lanqas ma tista' tassumi li l-attriċi kienet ser issib dejjem lil min tikri l-fond u dan mingħajr ma jkun hemm xi żmien li matulu l-fond jitħalla battal. F'dan ir-rigward, minkejja li l-attriċi tipprova tistrieħ fuq l-argument li fl-inħawi tal-Gżira u tas-Sliema, l-

[26] Dok SR2 fol. 141.

appartamenti jinkrew mingħajr ebda problema, dak li qed tgħid l-attriċi ma jirriżultax mill-atti għaliex ma ġabet l-ebda prova dwar dan. Din il-Qorti lanqas ma tara li l-attriċi tista' tpatti għal dan in-nuqqas billi tistrieħ fuq ix-xhieda ta' Stephen Abela, li huwa s-sid tal-appartament bin-numru wieħed f'dik il-blokka, u li xehed li huwa kera l-appartament fi żmien xahar jew xahar u nofs wara li xtrah.[27] Mit-tali xhieda joħroġ biss li dak l-appartament inkera wara xahar jew xahar u nofs, però mbagħad ma jirriżulta xejn dwar kemm dam mikri u jekk baqax jinkera. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi jkun ġust li timponi tnaqqis ulterjuri ta' 20% u dan sabiex jirrappreżenta dan l-istat ta' inċertezza;

55. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti sejra għalhekk tilqa' it-tieni aggravju tal-attriċi, u dan billi tilqa' d-disa' talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' €39,474 (a bazi ta' €7,344 fis-sena) li jirrappreżenta l-perjodu mill-15 ta' Settembru 2017 (id-data tal-iskadenza tal-konvenju), sad-data li fiha qed tingħata din is-sentenza;

56. Min-naħa l-oħra, u safejn imbagħad l-attriċi tgħid li ħassitha wkoll aggravata mill-fatt li l-Ewwel Qorti *"kkundizzjonat iċ-ċaħda tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat billi ddikjarat li tali ċaħda kienet sa fejn kompatibbli mas-sentenza mogħtija"* u qed titlob lil din il-Qorti biex

[27] Fol. 510.

"tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut hawn appellat mingħajr riżervi", din il-Qorti tosserva li l-attriċi ma sostnietx dan b'xi argumenti partikolari, u għaldaqstant peress li l-attriċi naqset mill tispjega sewwa x'inhu l-ilment tagħha, dan l-aħħar aggravju qiegħed jiġi miċħud;

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi; filwaqt li tiċħad l-appell tal-konvenut; tilqa' parzjalment l-appell tal-attriċi, u dan billi tilqa' t-tieni aggravju u tiċħad il-bqija tal-aggravji. Din il-Qorti qegħda għalhekk tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fit-23 ta' Frar 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u dan billi: tilqa' d-disa' talba tal-attriċi u tillikwida d-danni sofferti minħabba d-dewmien fil-konsenja fl-ammont ta' €39,474, kif ukoll tawtorizza lill-attriċi tpaċi dan l-istess ammont hekk kif qed jiġi likwidat favur tagħha, u dan b'żieda mal-ammonti li ġew indikati mill-Ewwel Qorti fis-seba' paragrafu tad-*decide*. Mill-bqija, tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti safejn kompatibbli ma din is-sentenza fis-sħiħ tagħha.

Il-konvenut għandu jħallas kemm l-ispejjeż kollha marbuta mal-appell tiegħu kif ukoll tlett kwarti ($^3/_4$) tal-ispejjeż marbuta mal-appell tal-attriċi. Min-naħa l-oħra, l-attriċi għandha tħallas kwart ($^1/_4$) mill-ispejjeż marbuta

mal-appell tagħha; filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż jibqgħu hekk kif deċiżi mill-Ewwel Qorti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr