



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 24/2022 RM

Zammit Investments Group Limited (C 76302)

-Vs-

Luciano Bezzina

Illum, 5 ta' Diċembru 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-soċjeta' attriċi fir-Registru fis-27 ta' Jannar 2022 fejn talbet illi l-konvenut Luciano Bezzina jiġi kkundannat iħallasha s-somma ta' €15,000 olter l-imghax legali rappreżentanti depożitu li kellu jiġi imħallas u li ġie kkonvertit f'danni pre-likwidati u li jintilfu in segwitu għall-konvenju tat-28 ta' Lulju 2020 hawn anness u mmarkat Dok A, fejn huwa obbliga ruhu li jakkwista minghand is-soċjeta' attriċi li obbligat ruhha illi tbiegħhlek il-fond ossija l-penthous fi stat ġebel u saqaf, internament mmarkata bin-numru 4, li tiffirma parti mill-izvilupp magħruf bħala Southern Pearl Block B, fi Triq il-Kanonku Gun Guzepp Portelli, Zurrieq, kif ahjar deskritti fl-imsemmi konvenju skont il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm miftiehma. Illi

minkejja li l-konvenut gie debitament interpellat sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-atti ta' bejgħ finali permezz ta' ittra uffiċjali tat-23 ta' Diċembru 2021, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B, huwa xorta waħda baqa' inadempjenti. Illi minkejja li ai termini tal-konvenju dan id-depozitu kellu jithallas mal-ħruġ tas-sanction letter il-konvenut xorta waħda baqa' inadempjenti. Għaldaqstant, s-soċjeta' attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li jidhrilha xierqa u opportuna taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tordna lill-konvenut iħallas lill-esponent s-somma ta' €15,000 oltre l-imghax legali mid-data ta' l-iskadenza tal-konvenju.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali kontra l-intimat li minn issa ngunt għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-konvenut Luciano Bezzina ipprezentat fit-18 ta' Frar 2022 fejn gie eċċepit :-

- "1. Illi l-allegazzjonijiet huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante li kien hemm diversi nuqqassijiet kemm fl-applikazzjoni tal-MEPA kif ukoll fil-bini u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża kif ukoll għall-fatt li mhux mobni skont il-permess kif l-esponent inghata kopja fil-konvenju
2. Illi fit-tieni lok l-esponenti qatt ma gie notifikat bl-ittra uffiċjali sal-lum u għalhekk dan il-konvenju skada u huwa null u bla effett.
3. Illi l-effett tal-ittra uffiċjali se mai kienet li l-esponenti jersaq għall-pubblikazzjoni tal-konvenju u dan sabiex l-konvenju jigi estiz għal xahar liema notifika ma saritx u għalhekk hija nulla u bla effett u ikkontradixxi it-talba tal-kawża odjerna ghax ma talabx publikazzjoni"

Semgħet ix-xhieda u rat il-provi kif ukoll id-dokumenti kollha esebiti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata mis-soċjeta' attriċi kif awtorizzat, fis-6 ta' Novembru 2023;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentat mill-konvenut fil-31 ta' Ottubru 2023 u semgħet is-sottomissjonijiet orali tal-abbli avukati tal-partijiet fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawża kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Is-soċjeta' attriċi qed tfittex għall-ħlas ta' somma rappreżentanti danni pre-likwidati li allegatament ġew sofferti minnha bħala konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenut li jersaq għall-kuntratt tal-akkwist tal-fond ossia penthouse li jifforma l-oġġett tal-konvenju konkluż bejn il-partijiet fit-28 ta' Lulju 2020. Dan il-penthouse, li kellu jkun internament immarkat bin-numru 4 ġewwa blokk ta' appartamenti fi Triq Kanonku Dun Ġużepp Portelli Zurrieq kellu jiġi kostruwit u mibjugħ lill-konvenut-kompratur għall-prezz ta' €150,000 fi stat ta' ġebel u saqaf u skont kif muri fil-pjanta tal-permess ta' żvilupp approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema permess ġie anness mal-konvenju (Document P1). Skont il-patt konvenzjonali relattiv fil-konvenju, il-konvenut kien intrabat iħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' €15,000 bħala depożitu akkont tal-prezz tal-penthouse. Dan l-obbligu tal-ħlas tad-depożitu lis-soċjeta' attriċi kellu jiskatta mal-ħruġ minn bank lokali a favur tal-konvenut, ta' "*a positive sanction letter*", liema *sanction letter* kellu jinħareġ fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-konvenju. Il-partijiet ftiehm u wkoll illi f'każ li l-kompratur jonqos milli jersaq għall-kuntratt finali tal-bejgħ entro t-terminu stipolat mingħajr raġuni valida, id-depożitu mħallas lis-soċjeta' attriċi tintilef favur il-venditur "*which forfeiture shall represent the liquidated damages sustained by the Vendor for having taken the property off the market and which shall not be reviewable by any Court or authority*".

Mhux kontestat illi l-konvenut qatt ma ħallas lis-soċjeta' attriċi d-depozitu fis-somma ta' €15,000.

Is-soċjeta' attriċi tikkontendi wkoll illi l-konvenut naqas milli jgħarraf kemm lilha kif ukoll lin-Nutar li ma kienx kiseb self bankarju fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-konvenju skont kif kien marbut jagħmel. Skont dak li ġie stipolat fil-konvenju, fl-eventwalita' li l-kompratur jonqos milli jgħarraf lill-venditur u lin-Nutar bin-nuqqas tal-ħruġ ta' *sanction letter* entro t-terminu pattwit, il-kundizzjoni dwar il-ħruġ ta' *sanction letter* fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-konvenju, stipolata fil-paragrafu (ċ) tal-klawsola relattiva, ma kellhiex tibqa' titqies bħala kundizzjoni riżoluttiva tal-istess konvenju b'dan illi r-rekwiżit tal-ħruġ ta' *sanction letter* ma jkunx iktar meħtieġ għall-effikaċja kontinwata tal-konvenju u l-kompratur ikun marbut jersaq għall-akkwist tal-fond anke jekk ma jkunx irnexxielu jikseb *sanction letter* minn bank għall-finanzjament ta' parti mill-prezz fiż-żmien tmien ġimgħat. L-imsemmija klawsola (ċ) tgħid hekk:-

“This promise of sale agreement is being made on the following resolute conditions:

...

(c) that within 8 weeks from today the Purchasers obtain a sanction letter from a Bank approving a loan in order to fund part of the purchase price of the Penthouse (with it roof, airspace and the common parts of the Block), the construction and completion thereof. If the First (sic!) Purchasers fail to inform the undersigned Notary and the Vendor within such period that they have failed to obtain such sanction letter, this clause will no longer apply. ...”

Il-Qorti tosserva illi minn qari tal-konvenju, m'hemmx wisq dubju li l-effett tal-inadempjenza tal-kompratur mill-obbligu li jgħarraf lill-venditur u lin-Nutar dwar in-nuqqas ta' ħruġ ta' *sanction letter* għall-approvazzjoni ta' self bankarju għall-finanzjament parzjali tal-prezz, huwa ċirkoskritt għall-klawsola mmarkata (c) u l-Qorti fehmet illi l-unika klawsola li ma kellhiex tibqa' tkun applikabbli f'każ li l-kompratur

jonqos milli jwettaq l-imsemmi obbligu fiż-żmien stipolat, hija l-istess klawnsola (c) u mhux ukoll xi klawnsola oħra jew klawnsoli oħrajn li ma saritx ukoll riferenza espressa għalihom.

Il-kundizzjonijiet riżoluttivi l-oħra tal-konvenju li evidentement jibqgħu bla mittiefsa irrispettivament mill-adempjenza o meno tal-obbligi tal-kompratur taht il-klawsola (c) tal-konvenju huma:-

“(a) that the seaches on the property are in order;

(b) that the Property is constructed/built according to valid building permits and all relative fees have been paid;

...

(d) That the bank loan is actually granted on the Definitive Deed.

(e) That the buyer obtains the relevant Equity Sharing scheme from the Housing Authority.”

Minn dan jikkonsegwi illi għalkemm tassew l-effett tal-inadempjenza tal-kompratur fl-obbligu li jgħarraf lill-venditur u lin-Nutar bil-fatt li ma rnexxilux jikseb *sanction letter* fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-konvenju, hu li dan in-nuqqas ma jkunx riżoluttiv tal-konvenju, l-obbligu tal-ħruġ eventwali ta' self bankarju fuq l-att finali tal-bejgħ bħala kundizzjoni riżoluttiva tal-konvenju, baqa' fis-sehħ.

Kemm hu hekk, l-obbligu tal-konvenut-kompratur għall-ħlas tad-depożitu fis-somma ta' €15,000, ukoll m'huwiex milqut mill-inadempjenza tal-kompratur li jgħarraf lill-venditur u lin-Nutar dwar in-nuqqas ta' ħruġ ta' *sanction letter* fiż-żmien stipolat, liema obbligu għall-ħlas kif rajna, kellu jiskatta biss kemm il-darba jinhareġ *sanction letter* minn bank lokali. **Dan ifisser, neċessarjament, illi fin-nuqqas tal-ħruġ favur il-kompratur-konvenut ta' *sanction letter* minn bank lokali għall-finanzjament tal-akkwist, l-obbligu tal-ħlas tad-depożitu ma jiskattax.**

Il-konvenju ma jistipola xejn dwar x'jigri mill-obbligu tal-kompratur għall-ħlas tad-depożitu fl-eventwalita' li s-*sanction letter* ma jinħarigx entro t-terminu ta' tmien ġimgħat, u jew jekk il-kompratur jibqa' inadempjenti fl-obbligu tiegħu li jgħarraf dwar dan lill-venditur u lin-Nutar. **Għall-Qorti dan ifisser li l-obbligu għall-ħlas tad-depożitu baqa' marbut intrinsikament mal-ħruġ ta' *sanction letter*.**

Hu evidenti li l-partijiet sawru l-obbligu għall-ħlas tad-depożitu bħala wieħed li jiddependi fuq ġrajja li għad trid tigrigi u li m'hijiex żgura u konsegwentement, l-obbligu għall-ħlas tad-depożitu fil-konvenju merto ta' din il-kawża kien sugġett għal kundizzjoni sospensiva, li jfisser illi qabel ma dik il-ġrajja sseħħ, l-obbligazzjoni ma teżistix. Billi, kif rajna, il-klawsola (c) fil-konvenju ma għadx kellha iktar effett wara li għadda l-perijodu ta' tmien ġimgħat mingħajr ma l-konvenut għarraf lill-venditur u lin-Nutar li ma rnexxilux jikseb self bankarju (u l-partijiet taw żmien għall-ħruġ tas-self bankarju sal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ, skont klawsola d), allura tghodd ir-regola fl-artikolu 1058(1) tal-Kodiċi Ċivili li l-kondizzjoni titqies li ma seħhitx jekk jagħlaq iż-żmien mingħajr ma l-ġrajja tkun ġrat. U f'dan il-każ il-patt konvenzjonali hu fis-sens li s-self bankarju jrid f'kull każ jinħareġ sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ li kellu jsir sal-iskadenza taż-żmien għall-validita' tal-konvenju fil-21 ta' Diċembru 2021.

Illi peress li mhux kontestat li l-konvenut qatt ma kiseb self bankarju permezz tal-ħruġ ta' *sanction letter* kif imfisser fil-konvenju – f'kull każ ma nġiebet ebda prova fir-rigward - jikkonsegwi neċessarjament li l-kondizzjoni sospensiva li fuqha kienet tistrieħ l-obbligazzjoni għall-ħlas tad-depożitu, qatt ma avverat ruħha, bil-konsegwenza ulterjuri li l-obbligu tal-ħlas tad-depożitu qatt ma skatta. U billi l-obbligu tal-ħlas tad-depożitu qatt ma skatta, il-konvenut ma jistax jiġi kundannat iħallas dan id-depożitu la in linea ta' ħlas akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-penthouse u lanqas in linea ta' danni pre-likwidati. Dan qed jingħad anke għaliex mill-mod kif inhu mfassal il-klawsola relattiva fil-konvenju, dawn tal-aħħar huma pagabbli biss u unikament mid-depożitu li jkun tħallas lill-venditur, jekk tassew dan id-depożitu hu dovut.

Il-Qorti m'hijiex u ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għal dik tal-partijiet u tqis illi jekk il-partijiet riedu li f'din l-eventwalita' l-obbligu għall-ħlas tad-depożitu jiskatta anke fin-nuqqas ta' ħruġ ta' *sanction letter*¹, kienu jistipolaw dan espressament.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Clive Simpson noe vs John Saliba noe**², il-Prim'Awla tal-Qorti Civili qalet hekk in propositu:-

“... huwa prinċipju ta' dritt li meta ftehim jiġi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim għandu jgħod li mill-istess kitba, inatteż id-diskussjonijiet u kif dawn żvolgew. Hu preżunt li dak li l-partijiet ikunu ftehim fuqu, jkun għe mniżżel fil-kitba, u dak li jkun diskuss iżda ma jirriżultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li għe rinunzjat (ara Frendo vs. Caruana, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar, 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi ċara, dak li kien miftiehem għandu jgħod li mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'moħħom il-partijiet (ara Brincat vs. Saliba, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983).”

Fir-rigward ingħad ukoll hekk:-

*“Illi jiġi osservat li l-presunzjoni qawwija, logika u guridika, hija li meta l-partijiet jkun ftehim li jinkorporaw ftehim ta' bejniethom f' kitba, huma jkun nizzlu bil-kitba fl-iskrittura relattiva dak kollu li jkun ftehim fuqu. Dan huwa il-bazi tal-massima legali contra scriptum non est argumentum.”*³

F'kull każ, jekk id-depożitu baqa' qatt ma tħallas lis-soċjeta' attriċi, kif del resto affermat minnha stess, huwa f'it spjegabbli kif dan id-depożitu jista' jintilef jew jiġi konfiskat (*'forfeited'*) favur tagħha. Il-Qorti tfakkar li peress lil-konvenzjoni hija fis-

¹ U/jew li l-kompratur ikun obligat jixtri anke jekk ma jiksibx self bankarju.

² Deciża fit-22 ta' Gunju 2004.

³ **Joseph Aquilina noe vs Mark Portelli**, deciża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 2005.

sens illi d-depożitu jintilef (*'will be forfeited'*), dan jippresupponi neċessarjament li d-depożitu jkun ġie mħallas diġa' lill-venditur matul il-perijodu ta' validita' tal-konvenju. Ma jirriżultax li l-venditur ingħata jedd *ad hoc* li jithallas danni pre-likwidati, iżda l-jedd tiegħu jidher li huwa ċirkoskritt għall-konverżjoni tad-depożitu **li jkun ġia' ġie mħallas lilu** akkont tal-prezz tal-bejgħ mal-ħruġ ta' *sanction letter*.

Kuntrarjament għal dak li xehed Robert Zammit, id-depożitu kellu jithallas mal-ħruġ ta' *sanction letter* b'approvazzjoni ta' self bankarju għall-finanzjament tal-prezz tal-bejgħ, u mhux "*ftit granet wara l-konvenju*".

Ikkunsidrat;

Mhux hekk biss, iżda billi fil-każ in diżamina ma jirriżultax illi l-konvenut ingħata *sanction letter* minn xi bank lokali, u wisq anqas ingħata jew akkwista self bankarju għall-ħlas ta' parti mill-prezz tal-akkwist tal-proprjeta' in vendita, skattat ukoll il-kondizzjoni riżoluttiva stipolata fil-klawsola (d) tal-konvenju, bir-riżultat illi l-konvenju ġie riżolt hekk kif fid-data tal-iskadenza tal-validita' tiegħu ma kien inħareġ ebda self bankarju favur il-konvenut għall-akkwist tal-penthouse. Is-soċjeta' attriċi sostniet hija stess li l-konvenut kien naqas milli jgħarrafha li kien ottjena self bankarju entro t-terminu stipolat fil-konvenju, u ma ressqet ebda prova fil-kawża biex turi li f'xi waqt matul iż-żmien ta' validita' tal-konvenju, il-konvenut kiseb self bankarju għall-akkwist tal-penthouse. Għalhekk, skattat il-kondizzjoni riżoluttiva (d) tal-konvenju, liema kondizzjoni, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni u terga' tqiegħed il-ħwejjeg fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula⁴. Fil-każ in diżamina, il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-konvenju li jfisser illi il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall *ipso jure* skont kif maħsub fl-artikolu 1067 tal-Kap. 16⁵.

⁴ Artikolu 1066(1) tal-Kodiċi Ċivili.

⁵ Ma ntweriex lanqas illi l-konvenut akkwista "*the relevant Equity Sharing scheme*" mill-Awtorita' tad-Djar imsemmi fil-klawsola (e) tal-konvenju.

Applikat dan kollu għall-fatti tal-każ li għandha quddiemha, hija l-fehma tal-Qorti li s-soċjeta' attriċi ma tistax illum teżerċita jew tenforza xi jedd li kellha taht il-konvenju li gie riżolt u li ma baqagħlu ebda effikaċja legali, anke jekk, kif tikkontendi s-soċjeta' attriċi, hija ppreżentata att ġudizzjarju qabel għadda ż-żmien applikabbli. Dan qed jingħad għaliex l-obbligazzjoni li tkun inhallet *ipso iure* u b'effett tal-volonta' espressa tal-partijiet, ma tistax tissalva u tibqa' fis-sehħ b'effett tal-preżentata tal-att ġudizzjarju: il-pożizzjoni legali li nholqot b'effett tan-nuqqas ta' ħruġ tas-self bankarju hi dik li l-konvenju tilef irrimedjabbilment is-saħħa tiegħu, u ladarbda l-konvenju skada, il-kwestjoni dwar il-ħlas tad-depożitu li seta' kien dovut taht il-konvenju, intemmet definittivament malli ntemmu l-effetti ta' l-istess konvenju.

Ikkunsidrat;

Iżda fi kwalsiasi każ, u lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet appena magħmula, il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut kellu raġuni valida biex ma jersaqx għall-kuntratt definittiv tal-bejgħ għaliex kif sewwa gie eċċepit minnu fir-Risposta tiegħu, il-penthouse ma kienx mibni skont il-pjanti approvati li abbażi tagħhom gie konkluz il-konvenju tal-28 ta' Lulju 2020.

Il-partijiet qablu hekk fil-konvenju:-

“The Deposit shall be forfeited by the Buyers in favour of the Vendor, should the Buyers fail to acquire the Property and enter into the Definitive Deed within the time agreed to herein, without having a valid excuse at law which forfeiture shall represent the liquidated damages sustained by the Vendor for having taken the Property off the market and which shall not be reviewable (sic!) by any Court or authority.”

Mill-provi jirriżulta illi fl-24 ta' Ġunju 2021, gie sottomess applikazzjoni għall-modifika tal-pjanti approvati originarjament mill-Awtorita' tal-Ippjanar skont il-permess maħruġ fid-19 ta' Diċembru 2019 (Dok. IG1) fejn in kwantu jirrigwarda l-livell tal-penthouse, kellhom jiċċaqalqu xi hitan interni tal-penthouse (*minor*

amendments) biex titkabbar il-kamra mmarkata fuq il-pjanta bħala kamra tal-banju. Din l-applikazzjoni ġiet sottomessa minn ċertu Joseph Azzopardi fl-24 ta' Ġunju 2021, u l-emendi ġew approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar fid-9 ta' Settembru 2021 ċioe' fiż-żmien tal-validita' tal-konvenju⁶.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi l-permess mahruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bil-*floor plan* tal-penthouse in vendita, fejn il-fond kellu jkun immarkat bil-kulur aħmar - liema permess 'Document P1' kellu jifforma parti mill-konvenju - ma ġiex anness mal-kopja tal-konvenju esebit mis-soċjeta' attriċi, la mal-kopja mehmūza mar-Rikors promotur u lanqas mal-kopja awtentikata esebita mir-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi (Dok. CM1). Dan il-permess u l-*floor plan* relattiv ('P1') jinsab anness, madankollu, mal-kopja tal-konvenju esebita in atti mill-konvenut fix-xhieda tiegħu (Dok. LB1) u dan ma ġiex kontestat mis-soċjeta' attriċi.

Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, esebixxa kopja tal-permessi bil-pjanti tal-blokka kif approvati oriġinarjament (Dok. IG1) kif ukoll permess li nħareġ fid-9 ta' Settembru 2021 biex isiru *minor amendments* fil-livell tal-penthouse (Dok. IG2) u permess ieħor li nħareġ fis-7 ta' Jannar 2022 fuq applikazzjoni tal-14 ta' Diċembru 2021 biex isiru emendi minuri oħrajn fl-istess livell tal-penthouse. It-talbiet biex isiru ż-żewġ settijiet ta' modifiki fil-penthouse entrambi saru fiż-żmien tal-validita' tal-konvenju li kif rajna, kellu jibqa' validu sal-21 ta' Diċembru 2021.

Dan ifisser li l-penthouse inbena mhux skont il-pjanti li kienu annessi mal-konvenju u li abbażi tagħhom saru l-wegħdiet reċiproċi mill-partijiet kontraenti. Is-soċjeta' attriċi tikkontendi li kien il-konvenut innifsu li talab li jsiru l-modifiki interni fil-kostruzzjoni tal-penthouse iżda dan hu miċħud mill-konvenut.

Il-Qorti tosserva wkoll illi diffiċilment jista' jitwemmen il-verżjoni tas-soċjeta' attriċi illi kien il-konvenut li talab il-modifiki fil-ħitan interni tal-penthouse huwa stess. Ibda biex l-applikazzjonijiet bit-talba biex isiru dawn il-modifiki ġew sottomessi minn

⁶ Pagna 52 tal-atti tal-kawża.

ċertu Joseph Azzopardi u mhux mill-konvenut. B'zieda ma' dan il-fatt illi minkejja li, skont kif xehed Robert Zammit, il-konvenut baqa' qatt ma hallas id-depożitu li kellu jithallas ftit granet wara l-konvenju, is-soċjeta' attriċi ssostni li kienet hallset hija stess l-ispejjeż għall-bdil fil-pjanti approvati. L-allegazzjoni li sena u iktar wara l-iffirmar tal-konvenju, is-soċjeta' attriċi akkomodat lill-konvenut billi hallset darbtejn, fuq talba tiegħu, l-ispejjeż kollha biex jinbidlu l-pjanti approvati tal-penthouse u sottomettiet ukoll fuq talba tiegħu il-pjanti godda relattivi lill-Awtorita' tal-Ippjanar għall-approvazzjoni, ftit tagħmel sens meta sadanittant, id-depożitu li kien dovut ftit granet jew ġimghat wara l-konvenju, kien għadu qatt ma thallas tant illi, skont kif xehed Robert Zammit, *“ahna grejna warajh għal hafna żmien biex jonora l-obbligi tiegħu imma huwa la qatt wegħibna jew inkella ċempel”*.

Kuntrarjament għal dak li ġie asserit mis-soċjeta' attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet minnha preżentat, din l-allegazzjoni hi sewwa sew miċhuda mill-konvenut⁷ li sostna illi hu kien ġibed l-attenzjoni tal-Perit tal-proġett għad-diskrepanzi li kien osserva meta kien mar jispezzjona l-penthouse meta dan kien ġie mibni u għalkemm in segwitu kien għamel appuntament ma' Robert Zammit biex jiddiskuti miegħu dawn id-diskrepanzi, ma wasal imkien u qatt ma sema' xejn iktar mingħand il-vendituri.

Inoltre, il-konvenut ċaħad kategorikament illi huwa talab li jsiru l-modifiki fil-konfigurazzjoni interna tal-penthouse li jidhru fuq il-pjanti tal-penthouse kif approvati fid-9 ta' Settembru 2021 u fis-7 ta' Jannar 2022 u ddikjara li huwa qatt ma ra l-pjanti emendati hlief meta dawn ġew esebiti mil-mori tas-smiġħ tal-kawża odjerna. Fuq kollox mhux verosimili l-ipotesi li matul iż-żmien tal-validita' tal-konvenju, il-venditur f'dan il-każ ukoll l-iżviluppatur, jibni l-fond in vendita b'konfigurazzjoni interna differenti minn dak maqbul fuq il-konvenju fuq talba tal-kompratur mingħajr ma jkun esiġa l-approvazzjoni bil-miktub tal-kompratur għat-talba għall-ħruġ tal-permess u pjanti godda u għall-varjazzjoni tal-konvenju, biex tiġi evitata sitwazzjoni fejn il-fond in vendita ikun inbena b'mod different minn kif pattwit fil-konvenju.

⁷ Ara xhieda tal-konvenut in kontro-eżami 4 ta' Mejju 2023.

Robert Zammit fix-xhieda tiegħu sostna li l-konvenut kien talab il-modifiki tal-pjanti kif oriġinarjament approvati, fil-presenza tal-Perit Anton Zammit li mill-pjanti nfushom jidher li kien għamel id-diżinni relattivi. Madankollu rinfaċċjata bl-eċċezzjonijiet tal-konvenut fir-Risposta tiegħu u biċ-ċaħda kategorika tiegħu li kien hu li talab il-modifiki fil-pjanti approvati u li abbażi tagħhom sar il-konvenju, hija naqset milli tressaq lil dan ix-xhud biex jissostanzja din il-verżjoni. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis li ma tistax tagħti affidabbilita' lill-verżjoni tas-soċjeta' attriċi li l-modifiki fil-pjanti approvati u konsegwentement fil-konfigurazzjoni interna tal-penthouse, saru fuq struzzjonijiet tal-konvenut. Din il-fehma hi ulterjorment rinforzata bix-xorta ta' tibdil li sar fl-istruttura interna tal-penthouse u bin-nuqqasijiet li jirriżultaw fil-kostruzzjoni tal-istess.

Il-Perit Joseph Borg Grech xehed li kien inkarigat mill-konvenut għall-ħabta ta' Settembru 2021 biex jispezzjona l-penthouse, li sadanittant kien ġie kostruwit, u jirrelata dwar id-diskrepanzi bejn il-pjanta approvata kif indikata fil-konvenju, u l-penthouse kif ġiet effettivament kostruwita in segwitu għall-approvazzjoni ta' modifiki fil-pjanta tal-penthouse. Meta ra l-post u kejjel, osserva li tassew kien hemm xi diskrepanzi bejn il-pjanta kif kienet approvata fiż-żmien tal-konvenju u l-penthouse kif inbena. Xehed illi l-ħajt tal-kamra b'forma triangolari, ġie spostat bil-konsegwenza li filwaqt li d-daqs ta' din il-kamra kiber minn dak skont il-pjanta approvata mal-konvenju, fl-istess waqt tnaqqset il-wisa' tal-kuritur tal-penthouse. Ukoll, l-arja superficjali ta' wieħed mit-terrazzini tal-penthouse ċkienet, biex minn 18-il metru kwadru, dan tnaqqas għal 9.37 metri kwadri filwaqt li l-ħajt diviżorju bejn l-indana tat-taraġ tal-komun u l-kamra prinċipali tal-penthouse iċċaqlaq bil-konsegwenza li l-indana ġie iktar dejjaq.

Mir-rapport imħejji minnu u datat 4 ta' Ottubru 2021⁸, jirriżulta l-Perit Borg Grech osserva wkoll li l-ensuite bathroom mal-kamra tas-sodda, li kienet tidher fil-pjanta approvata fiż-żmien tal-konvenju, ġie eliminat u bil-konsegwenza li ġie maħluq

⁸ Dok. JBG1. Il-penthouse kif kostruwit u mkejjel mill-Perit Borg Grech waqt l-ispezzjoni, jinsab muri fil-pjanta Dok. JBG2 redatta minnu fil-waqt il-pjanta Dok. JBG3 tikkorrispondi mal-pjanta approvata fis-7 ta' Jannar 2022 Dok. IG3.

kuritur dejjaq minfloku. Fuq kollox, ingħalaq il-bieb bejn il-kamra tas-sodda prinċipali u l-kuritur u nfetaħ bieb ieħor bejn din il-kamra u l-kamra tal-banju b'forma triangolari, bil-konsegwenza li l-uniku aċċess għall-kamra tas-sodda huwa mill-kamra tal-banju⁹. Mix-xhieda jirriżulta wkoll illi l-ħajt li jaqsam il-penthouse minn mal-partijiet komuni interni tal-blokk ma ġiex mibni doppju iżda ta' ħxuna inqas mill-minimum stipolat mil-liġi¹⁰.

Il-konvenut saħaq ripetutament fix-xhieda tiegħu li huwa qatt ma talab jew ikkonsentixxa għal dawn il-modifiki u għan-nuqqasijiet fil-kostruzzjoni tal-penthouse u insista li l-penthouse inbena ħażin. Ippuntwalizza fuq kollox li huwa ma jistax jaċċetta li l-kamra tas-sodda jkollha aċċess biss mill-kamra tal-banju u li l-ħajt diviżorju bejn il-penthouse u l-partijiet komuni tal-blokka ma nbeniex skont il-liġi, u l-Qorti tqis li din il-lanjanza hi ġustifikata.

Is-soċjeta' attriċi fit-trattazzjoni saħqet illi l-konvenut ma kienx kredibbli fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami għaliex ma deherx konvint li ma kienx hu li kien talab għall-modifiki fil-floor plan tal-penthouse. Iżda l-Qorti semgħet lill-konvenut jixhed u filwaqt li jista' jkun li kien talab xi waħda jew oħra mill-modifiki, hija konvinta mix-xhieda tiegħu illi huwa żgħur li qatt ma talab modifika fil-konfigurazzjoni tal-kamra tal-banju prinċipali u lanqas ikkonsentixxa għall-kostruzzjoni ħażina tal-ħajt diviżorju kif fuq imsemmi, fost modifiki oħrajn.

Dan kollu jfisser illi kif tajjeb ġie asserit mill-konvenut, tabilhaqq kien jissussisti raġuni valida l-għala naqas milli jersaq għall-kuntratt definittiv tal-bejgħ tal-penthouse *de quo*.

Għaldaqstant u f'kull każ, mhux dovut mill-konvenut is-somma ta' €15,000 la in linea ta' depożitu akkont tal-prezz tal-bejgħ u lanqas in linea ta' danni pre-likwidati, liema danni, kif rajna, mhux biss kellhom ikunu pagabbli mill-hlas tad-depożitu akkont tal-

⁹ Ara xhieda tal-konvenut Luciano Bezzina, 3 ta' April 2023.

¹⁰ Xhieda tal-Perit Joseph Borg Grech, 3 ta' April 2023, u rapport Dok. JG1. Art. 407 tal-Kodiċi Ċivili.

prezz **ġia' mħallas** lill-venditur fuq konvenju li llum skada irrimedjabbilment, talli mhux dovuti ġaladarba huwa ppruvat li l-kompratur kellu raġuni valida biex ma jersaqx għall-bejgħ tal-fond.

Għal dawn il-motivi kollha, taqta' u tiddeċiedi illi filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta tal-konvenut safejn hija kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tiċġad it-talbiet ta' ZAMMIT INVESTMENTS GROUP LIMITED fir-Rikors promotur, bl-ispejjeż jithallsu mill-istess soċjeta' attriċi.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.