



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 27 ta' Ġunju, 2024

Numru 1

Rikors Numru 597/17 TA

**Davorin Stevanovic (K.I. 061291 (A)
u Passaport tar-Repubblika Slovena 3012981500155)**

vs

Mohib sive Michael Abouzidan (K.I. 347204 (L))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Attur ippreżentat fit-30 ta' Ġunju 2017, u b'digriet tal-11 ta' Frar 2019, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

"1. Illi l-attur kien dahal f'konvenju datat 10 ta' Settembru 2015 quddiem in-Nutar Dottor Nicholas Vella (kopja annessa Dok DS1), fejn il-konvenut wiehed u obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi lill-attur:

Id-'duplex penthouse' fit-'third and fourth floor' internament markat numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' bini li kellu jinbena fuq sit

preċedement okkupat mill-fondi numru tmienja u erbgħin (48) u ħamsin (50), Fleet Stret, Gżira

kif aħjar deskritta fl-istess konvenju u skont il-kundizzjonijiet u termini pattwiti fl-istess konvenju.

2. *Illi l-prezz miftiehem kien ta' EUR280,000 li minnhom EUR28,000 thallsu akkont tal-prezz fuq il-konvenju Dok DS1.*

3. *Illi l-imsemmi konvenju Dok DS1 gie debitament registrat skont il-ligi min-Nutar Dottor Nicholas Vella, bin-numru ta' konvenju PS201509855.*

4. *Illi fost il-kundizzjonijiet pattwati fil-konvenju, il-konvenut obbliga ruhu sabiex sad-data tal-kuntratt ta' bejgh finali:*

a. *Jibni l-proprjeta' skont 'standard building practice' u f'livell għoli ta' 'workmanship', u dan kif jidher minn Klawsola 3 tal-konvenju Dok DS1;*

b. *Jiffinixja l-proprjeta' kif ukoll il-komun u s-servizzi tal-blokk skond l-ispecifications imsemmija f'Dokument C anness mal-istess konvenju Dok DS1 u skont 'standard building practice' u f'livell għoli ta' 'workmanship', u dan kif jidher minn Klawsola 4 tal-konvenju Dok DS1. Illi l-konvenut seta' biss jagħmel tibdiliet f'dawn l-ispecifications f'kaz illi l-alternattivi ta' kwalita simili jew superjuri.*

5. *Illi l-istess konvenju kien jiskadi fl-10 ta' Novembru 2016 kif jidher minn Klawsola 18 tal-istess konvenju Dok DS1.*

6. *Illi fix-xhur wara li gie ffirmat il-konvenut, irrizulta bic-car li l-konvenut ma kienx ser ilahhaq jibni u jiffinixja l-proprjeta' u l-partijiet komuni sal-10 ta' Novembru 2016. Oltre jekk, irrizulta lill-partijiet li kien hemm l-opportunita' li jinkiseb il-permess tal-Awtorita' tal-lppjanar li jittella' sular iehor fil-blokk, u ghalhekk il-partijiet qablu li jekk tali permess jinkiseb, il-penthouse tal-attur jitla' sular 'l fuq u dan versu tnaqqis fil-prezz ta' EUR30,000, cioe' li l-prezz globali jkun ta' EUR250,000.*

7. *Illi fil-fatt il-konvenju Dok DS1 gie estiz fl-4 ta' Novembru 2016 u dan sal-31 ta' Mejju 2017 (kopja annessa Dok DS2), kemm sabiex lill-konvenut jinghatalu iktar zmien sabiex ilesti x-xoghlijiet, kif ukoll sabiex jipprova jikseb il-permess sabiex jtella' sular iehor. Illi din l-estensjoni giet debitament registrata skont il-ligi.*

8. *Illi fix-xhur wara l-estensjoni tal-4 ta' Novembru 2016, jidher li l-konvenut kiseb il-permess tal-awtorita' koncernata sabiex itella' sular iehor, stante li l-konvenut bena appartement iehor fit-'third floor' u fejn id-'duplex penthouse' tal-attur tela' ghal-'fourth and fifth floor'u gie markat internament bin-numru erbgha (4), u dan kif dikjarat ukoll min-Nutar Dottor Nicholas Vella (kopja tad-dikjarazzjoni annessa Dok DS3).*

9. *Illi madanakollu, il-'finishings' tad-'duplex penthouse' kif ukoll dawk tal-komun tal-blokk kienu ghadhom ma tlestewx sal-31 ta' Mejju 2017 u ghadhom mhux lesti sal-lum. Illi l-attur jirrileva li fil-penthouse tieghu, fost affarijiet ohra, fadal li jsir il-plaming, madum, gypsum u l-bibien kollha. Illi l-partijiet komuni ghadhom iridu jsiru fl-intier tagghom, u dan meta l-lift tal-*

blokk jitla' direttament fil-penthouse tal-attur fejn ghalhekk hemm il-lift shaft espost b'mod perikoluz fil-penthouse tal-attur.

10. *Illi minkejja li l-attur kien ltaqa' kemm-il darba mal-'project manager' u ghamel minn kollox sabiex kollox ikun lest sal-31 ta' Mejju 2017, il-konvenut kien ghadu ma lestiex ix-xoghlijiet u l-finishing entro l-istess terminu.*

11. *Illi l-konvenut naqas ukoll milli jidher sabeix jestendi l-konvenju, u dan minkejja diversi wegħdiet tieghu fejn anke fil-31 ta' Mejju 2017 stess kien rega wieghed li ser jidher sabiex jestendi l-konvenju izda naqas milli jidher.*

12. *Illi ghalhekk l-attur ipprezenta ittra ufficjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (ittra 2008/2017) fil-31 ta' Mejju 2017 fl-istess ismijiet inter alia ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 fejn l-attur interpella lill-konvent sabeix jidher fuq l-att notarili appozitu sabiex isir il-bejgh tal-proprjeta' u dan dejjem skont it-termini u kundizzjonijiet tal-imsemmi konvenju, inkluz li l-proprjeta' u l-partijiet komuni jkun fl-istat u kundizzjoni miftiehem. Kopja tal-imsemmija ittra hija annessa Dok DS4..*

13. *Illi l-konvenut gie mgharraf bl-imsemmija ittra u rega' ghamel divesi wegħdiet li jestendi l-konvenju u jlesti x-xoghlijiet, izda liema wegħdiet rega' ma gewx onorati. Illi l-attur qieghed jipprezenta serje ta' ritratti li ttiehdu minnu stess fis-26 ta' Gunju 2017 li juru l-istat tal-proprjeta, u markati Dok DS5 A sa F.*

14. Illi ghalhekk minhabba li l-attur tilef ghal kollox l-isperanza li l-konvenut izomm mal-obbligi tieghu skont il-konvenju skont il-ligi, l-attur ma kellux ghazla ohra hlief li jiftah dawn il-proceduri.

15. Illi ghalhekk l-attur qiegħed jiftah dawn il-proceduri sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna l-ezekuzzjoni tal-kovenju skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha miftiehma bejn il-partijiet.

16. Illi oltre hekk, stante li l-konvenut naqas milli jlesti x-xogħlijiet kollha fil-proprjeta' u fil-partijiet komuni tal-blokk skond dak miftiehem, u dan kif jigi ulterjorment pruvat fil-mori tal-kawza, l-attur qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tordna lill-konvenut iwettaq l-istess xogħlijiet, u/jew li tawtorizza lill-attur jagħmel l-istess xogħlijiet a spejjez tal-konvenut.

17. Illi oltre san kollu, l-attur ilu diversi xhur jistenna li din il-proprjeta (li ilha mwieghda lil mill-10 ta' Settembru 2015) tigi f'idejh. Illi l-attur ilu jirrisjedi Malta għal disa' snin u qiegħed jgħix f'post mikri. Illi l-attur kien intenzjonat li jixtri l-penthouse mertu ta' din il-kawza proprju sabiex jgħix u jirrisjedi go fih. Illi minhabba id-dewmien u intransigenza da parti tal-konvenut, l-attur ma kellux ghazla hlief li jestendi l-kuntratt ta' kera li għandu u b'hekk ikompli jbati spejjez ossija kera. Illi għalhekk l-attur qiegħed ukoll jitlob li jigi kumpensat minhabba dawn id-danni kif ukoll danni ohra fosthom telf ta' qliegħ li ser kif pruvati fil-mori tal-kawza.

18. Din il-kawza qiegħda tigi pprezenta wkoll bil-lingwa Ingliza ai finijiet kollha tal-ligi, u wkoll stante li l-attur ma jafx bil-Malti.

Ghaldaqstant jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex taqta' u tiddeciedi billi:

- 1. Tordna lill-konvenut sabiex jidher fuq att notarili appozitu sabiex isir it-trasferiment tad-'duplex penthouse' ai termini u skond il-kundizzjonijiet tal-konvenju Dok DS1 emendat bl-estenzjoni Dok DS2, u dan fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u skont dawk il-provvedimenti kollha necesarji u opportuni li hemm bzonn inkluz li jigi mahtur Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv u sabiex jigi mahtur kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.*
- 2. Tiddikjara li l-konvenut naqas illi jinstalla pajp tal-gas tar-ram fil-kcina tad-'duplex penthouse' mertu ta' dawn il-proceduri kif miftiehem fil-konvenju Dok DS1 emendat bl-estenzjoni Dok DS2; Tillikwida danni konsegwenzjali pagabbli mill-konvenut skond il-kaz, u konsegwentement; Tordna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati u/jew tordna li jkun hemm tnaqqis opportun fil-prezz tal-imsemmi 'duplex penthouse'.*
- 3. Tiddikjara li l-gholi tas-soqfa tad-'duplex penthouse' mertu ta' dawn il-proceduri huwa inqas minn dak miftiehem u m'huwiex konformi mal-permessi relattivi; Tillikwida d-danni konsegwenzjali pagabbli mill-konvenut inkluz minhabba t-telf ta' volum u valur fil-proprijeta', telf ta' tgawdija inkluz telf ta' soffitt, u spejjez peritali u mal-awtoritajiet*

koncernati sabiex il-bini jigi regolarizzat, u dan okkorrendo l-opera ta' perit tekniku nominat; Tordna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati u/jew tordna li jkun hemm tnaqqis opportun fl-imsemmi 'duplex penthouse'.

4. *Tiddikjara li l-konvenut iffinixja d-'duplex penthouse' b'madum u kmamar tal-banju maghzulin minnu u mhux dawk maghzulin mill-attur, u dan minkejja li l-attur kellu l-fakulta` l-ghazla tal-madum u tal-kmamar tal-banju; Tillikwida d-danni konsegwenzjali pagabbli mill-konvenut inkluz l-ispejjez sabiex jitnehhew u jintremew il-madum u kmamar tal-banju prezentement installati inkluz haddiema, krejn, skip u permessi, kif ukoll l-ispejjez kollha sabiex jigu installati l-madum u kmamar tal-banju tal-ghazla tal-attur inkluz il-valur tal-madum u tal-kmamar tal-banju skont dak miftiehem bejn il-partijiet, u dan dejjem okkorrendo bl-opera ta' perit tekniku nominat; Tordna lill-konvenut ihallas id-danni hekk lilwidati u/jew tordna li jkun hemm tnaqqis opportun fil-prezz tal-imsemmi 'duplex penthouse'.*

5. *Tiddikjara li l-konvenut installa zewgt ikmamar tal-banju en-suite fil-livell f'isfel tad-'duplex penthouse' u naqas milli jinstalla kamra tal-banju fil-livell ta' fuq tad-'duplex penthouse', u dan kontra d-direttivi u xewqat tal-attur; Tillikwida d-danni konsegwenzjali pagabbli mill-konvenut inkluz l-ispejjez sabiex jitnehhew u jintremew il-madum u kmamar tal-banju en-suite u jsir it-tibjid u tikhil necessarju, u sabiex tigi installata l-kamra tal-banju fil-livell ta' fuq tad-'duplex penthouse'.*

inkluz li jsir il-‘plumbing necessarju’, u dan dejjem okkorrendo bl-opera ta’ perit tekniku nominat; Tordna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati u/jew tordna li jkun hemm tnaqqis opportun fil-prezz tal-imsemmi ‘duplex penthouse’.

6. *Tiddikjara li l-attur qieghed isofri danni fosthom ukoll telf ta’ qliegħ minhabba d-dewmien fit-trasferiment tal-proprjeta’ skont it-termini u fl-istat pattwit bejn il-partijiet, tillikwida l-istess danni okkorrendo bl-opera ta’ perit nominat li l-attur qieghed isofri fuq bazi kontinwa sakemm isir it-trasferiment opportun u sakemm il-proprjeta’ u l-partijiet komuni tal-blokk ikunu lesti fl-intier tagħhom, u tordna lill-konvenut ihallas l-istess danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez inkluzi dawn tal-ittra ufficjali 2008/2017 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut datata 20 ta’ Ottubru 2017 u li eċċepixxa is-segwenti:

“1. Illi l-esponenti issa ilu zmien li kkompleta l-appartament u l-partijiet komuni tal-blokk skond kif patwit fil-konvenju. Minkejja dan huwa proprju l-intimat li ma jridx jersaq sabiex jixtri l-proprjeta’ mertu ta’ dina l-kawza, filwaqt li l-esponenti jerga’ jtenni li huwa lest li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali immedjatament.

2. Illi l-att finali ta’ bejgħ ma giex iffirmat unikament minhabba l-fatt li l-intimat ma kellux il-fondi mehtiega sabiex jikkompleta l-akkwist, u dana ser

jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Il-Qorti ghandha tiffissa data u hin għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh, fin-nuqqas li l-attur jersaq l-ewwel talba tiegħu għandha tigi michuda, bil-konsegwenza li anke t-talbiet l-oħra jigu rezi superfluwi.

3. *It-tieni u t-tielet talba tal-attur għandha jigu necesarjament michuda għaliex il-proprjeta' u l-partijiet komuni tal-blokk jinsabu kollha kompletati.*

4. *Illi għal dak li jirrigwarda r-raba' talba tal-attur għall-kumpens marbut mal-hlas ta' kera li nkorra, jigi eccepit illi kif fuq spjegat l-appartament ilu xhur lest u huwa l-intimat innifsu li ma jridx jikkompleta l-akkwist. L-intimat gie anke mistieden jersaq għall-iffirmar tal-att finali fl-ewwel smiegh ta' dina l-kawza. Inoltre, u dana qiegħed jigi eccepit ulterjorment mingħajr pregudizzju għas-suespost, il-konvenju kien validu sal-31 ta' Mejju 2017, u għalhekk it-talba tal-attur tista' semmai tapplika biss għall-perijodu li jissuccedi dika d-data.*

5. *Illi kuntrarjament għal dak li jalludi għalih l-attur kwalunke emendi li saru fil-konvenju li originarjament iffirmaw il-partijiet saru ovvjament bil-kunsens u l-konsapevolezza taz-zewg partijiet."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta' Ġunju 2024 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punt ta' fatt

Huwa fatt mhux kontestat illi l-partijiet qed jitlewmu fir-rigward tal-propjeta' formanti parti minn blokk ta' bini bin-numri 48 u 50 Fleet Street, Gzira. Il-kwistjoni kollha tirrigwarda konvenju datat 10 ta' Settembru 2015. Dan il-konvenju kien jikkomprensi numru ta' xogħolijiet li kellhom isiru mill-konvenut. L-attur qiegħed jikkontendi li l-konvenut ma qagħadx mat-termini ta' dan il-konvenju għaliex ma lestiex fil-ħin apparti nuqqasijiet oħra.

Punti ta' Liġi

In suċċint dak li qed jitlob l-Attur hu li jersaq għall-kuntratt finali ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-vertenza kif imqanqla mill-Attur ser ikollhom ukoll ikunu kkunsidrati l-effetti tal-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li *“(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom. (2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi”*.

Jinsab ritenut fil-ġurisprudenza nostrana li l-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata jew maħula obligazzjoni [Art.960]. Kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom [Art.992] u jorbtu lill-istess fit-termini tagħhom. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fede.[Art.993]. *“Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-*

kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li [għandha] tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda". (Ara App.Civ. fl-ismijiet Gloria Beacom et -vs- L-Arkitett Anthony Spiteri Staines deċiża 5 ta' Ottubru 1998).

Punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet u konsiderazzjonijiet

1. L-att notarili sabiex isir it-trasferiment tad-*duplex penthouse* li għandha n-numru intern erbgħa u tinsab fil-blokka numerata 48 u 50 Fleet Street, Gzira

Mill-provi prodotti huwa ċar illi l-Attur u l-konvenut daħlu f'konvenju datat 10 ta' Settembru 2015 (a fol. 14 sa 26 u 122 sa 136 u 148 sa 158). Il-klawsola numru 18 tal-imsemmi konvenju kienet tipprovdi illi tali konvenju huwa validu sal-10 ta' Novembru 2016. Dan il-konvenju imbagħad ġie legalment estiż fl-4 ta' Novembru 2016 sal-31 ta' Mejju 2017 (a fol. 27 u 159 sa 160).

Neville Busuttil fis-27 ta' Marzu 2018, bħala rappreżentant tad-Dipartimenti tat-Taxxi Interni, xehed u ikkonferma s-segwenti:

"Dr. Douglas Aquilina: Jigifieri dawn, Sur Busuttil, ġew reġistrati magħkom jigifieri. Kemm l-estensjoni kif ukoll il-konvenju oriġinali?

Xhud: Hekk hu."(a' fol 143).

Wara din l-estensjoni, pero', ma kien hemm ebda estensjoni u għalhekk l-Attur ħass illi kellu jibgħat ittra ġudizzjarja meta kienet ser tiskadi l-estensjoni stane li l-partijiet ma rnexxielhomx jiffirmaw estensjoni oħra (a' fol 29). B'hekk l-Attur eżerċita d-dritt tiegħu skont l-Artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-obbligi u drittijiet

kollha bejn il-partijiet baqgħu in vigore. Fir-risposta tiegħu, il-konvenut saħaq illi m'għandu ebda oġġezzjoni sabiex jersaq fuq l-att finali. Għalhekk ma kellu jkun hemm ebda problema bejn il-partijiet sabiex isir it-trasferiment tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Jiġi nnotat li n-numru tad-*duplex penthouse* inbidel minn numru tlieta (3) għal numru erbgħa (4) u dan skont l-estensjoni tal-konvenju hawn fuq imsemmija. Dan huwa wkoll ikkonfermat permezz ta' ittra tan-Nutar Nicholas Vella, li kopja tagħha tinsab esebita fl-atti (a fol. 28).

Għaldaqstant, din l-ewwel talba tal-Attur għandha tkun milqugħa b'dan illi għandu jkun hemm it-trasferiment tal-proprjeta' *duplex penthouse* internament innumerata numru erbgħa (4), bin-numru tal-blokka uffiċċjament numru 48 u 50, Fleet Street, Gzira.

2. Installazzjoni tal-pajp tal-gas tar-ram fil-kċina tad-*duplex penthouse* hawn fuq imsemmija

L-Attur preżenta sett ta' ritratti mhux datati li jinsabu a fol. 31 sa 33 pero' fir-rikors ġuramentat tiegħu l-Attur għid li dawn ir-ritratti kienu meħuda fis-26 ta' Ġunju 2017 (a' fol 31 sa 33). Għalhekk fid-dawl tad-diverġenzi bejn il-partijiet il-Qorti nnominat lill-Perit Godwin Abela fuq talba tal-partijiet (a fol. 108 u 109). Il-Perit ippreżenta r-rapport fit-2 ta' Mejju 2018 (a fol. 179 u 180). Il-Perit mexxa fuq ix-xogħolijiet elenkati (a fol. 25 u 26 mmarkati bħala *Document C*). Dan id-dokument kien jifforma parti mill-konvenju originali datat 10 ta' Settembru 2015. Waħda minn dawn ix-xogħolijiet

tinsab fil-lista *Apartments* taht in-numru 7 li taqra “*The Kitchen area will also have a copper gas pipe.*” F’dan ir-rigward, il-Perit stqarr fir-rapport tieghu illi “*jikkonferma li l-items kienu kollha hemm bl-eccezzjoni ta’ item 12*” liema item hija dwar il-gallariji. B’dan illi l-Perit xehed ukoll fil-15 ta’ Novembru 2018, illi “*...fuq il-pipe tal-gass jiena ma ccekkjajtx.*” (a’ fol 347). Għalhekk f’dan ir-rigward din il-Qorti issib li r-rapport tal-Perit tagħha huwa mankanti f’dan id-dettal.

Iżda iktar tard, tul dawn il-proċeduri, l-Attur informa lill-Qorti illi skont hu, l-konvenut daħħal terzi persuni jokkupaw il-proprjeta’ in kwistjoni (a fol. 432 sa 441). Minn hawn jista jinstilet l-argument illi għadarba ġew installati *appliances* tal-elettriku li allura ma kienx hemm il-ħtieġa tal-installazzjoni tal-imsemmi pajp tal-gass. L-Attur ma baqax jitlob sabiex ikun hekk ivverifikat jekk tali pajp tal-gass tar-ram sarx. F’dan ir-rigward, din il-Qorti tirrileva illi hu prinċipju assodit fil-Liġi tagħna, u dan skont l-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, illi “*Bla ħsara ta’ kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta’ fatt imiss dejjem lil min jallegah.*” Il-Qrati tagħna wkoll iddiskutew b’mod ampju tali prinċipju, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Anna mart Joseph Dingli v. Brian Abela u Arthur Ebejer mogħtija mill-Qorti tal-Appell.**

B’dan illi għaldaqstant, din it-talba tal-Attur għandha tkun hekk miċħuda.

3. L-għoli tas-saqaf tad-*duplex penthouse*

L-Attur jikkontendi fir-rikors ġuramentat tiegħu illi l-għoli tas-saqaf tad-*duplex penthouse* mertu ta' dawn il-proċeduri huwa inqas minn dak miftiehem u m'huwiex konformi mal-permessi relattivi.

Ġjaladarba hemm kuntratt bejn il-partijiet, il-partijiet huma obbligati illi jonoraw il-klawsoli kollha tal-kuntratt, u dan skont l-Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi illi *"Il-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni."* Artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jitkellem fuq l-effetti tal-kuntratt bejn il-partijiet minnhom iffirmati. Dan l-artikolu huwa l-inkurazzjoni tal-azjoma *pacta sunt servanda*. Il-kuntratt huwa liġi bejn il-partijiet u kull parti għandha l-obbligu tagħha illi tonora kuntratt li ma jistax ikun alterat jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet jew b'dikjarazzjoni ta' Qorti. Fis-Sentenza fl-ismijiet **Josephine Casha et vs Bella Claudia Nicoletta Cassar tal-25 ta' Jannar 2023** mogħtija mill-**Qorti tal-Appell** inghad hekk:

"Mill-kuntratt jitwiendu obbligazzjonijiet reċiproċi illi jorbtu lill-partijiet u kif jistabbilixxi l-Artikolu 992 (1) tal-istess Kodiċi. Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom. Is-subinċiż 2 tal-Artikolu 992 jistabbilixxi illi tali kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi. Imbagħad, l-Artikolu 993 jiddisponi illi il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll

għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Din l-aħħar disposizzjoni citata hija r-riflessjoni tal-prinċipju tal-pacta sunt servanda, prinċipju bażilari li jirregola l-kuntratti kollha. Huwa proprju dan il-prinċipju kardinali illi jagħti lill-atturi l-jedd illi jersqu l-quddiem u jitolbu lill-konvenuta tirrispetta u twettaq l-obbligazzjoni minnha assunta fuq il-ftehim privat tat-22 ta' Awwissu 2016. Anki jekk l-obbligazzjoni hija naxxenti minn skrittura privata, dik l-iskrittura privata hija r-rifless ta' vinkolu li l-partijiet ikkontrattaw – quod prius est libertatis postea fit necessitatis – u li konsegwentement iridu jirrispettaw – stare pacti”.

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, jibda sabiex jingħad illi l-pjanti annessi mal-konvenju ma juru bl-ebda mod l-għoli tas-soqfa. L-Attur ippreżenta l-pjanti li skondt hu kienu annessi mal-konvenju (a fol. 66 u 67). Wieħed ma jistax ikejjel l-għoli proprju kemm kellu jkun minn dawn l-pjanti meta huma fotokopja u mingħajr il-kejl kif suppost. Pjanti li l-anqas biss huma ffirmati mill-partijiet a differenza tal-konvenju.

Għaldaqstant, wieħed ikollu jirreferi għall-klawsoli tal-konvenju sabiex jifhem x'kellu jkun l-għoli tas-saqaf fejn il-konvenju sempliċiment jindika fil-klawsola numru 9 (b) illi *“the Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with the all the plans approved by the competent authorities...”*

Mad-daqqa t'għajn jidher illi l-Attur ma jistax jilmenta fuq l-għoli tas-saqaf.

Mill-evidenza prodotta, din il-Qorti setgħet tifhem għaliex dawn il-pjanti allegatament imwaħħla mal-konvenju mhux biss ma kienux iffirmati iżda l-anqas kienu uffiċċjali. Il-Qorti tinnota illi l-konvenut ippreżenta l-applikazzjoni għall-izvillupp fir-rigward tal-binja mertu ta' din il-Kawża. Minn hawn jemergi li kellha tkun id-*duplex penthouse*. Din iħhib id-data tal-5 ta' Ottubru 2015 (a fol. 191 u 192) u giet sottomessa uffiċċjalment fl-20 ta' Ottubru 2015. Skont ix-xhieda ta' Oliver Magro, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar (a fol. 189) il-permess inħareġ fit-18 ta' April 2016 (a' fol 189) meta l-konvenju bejn il-partijiet gie ffirmat fl-10 ta' Settembru 2015.

Kwantu l-ftehim bejn il-partijiet fuq l-għoli tas-saqaf, il-Qorti qieset ukoll diversi xhieda biex b'hekk tipprowa tifhem x'kien il-patt bejn il-partijiet. F'dan ir-rigward, Dr. Marc Agius Fernandez, li kien jaħdem mal-aġenzija Sarah Grech Limited, l-aġenzija li kienet indaħlet bejn l-Attur u l-konvenut bħala sensar, xehed is-segwenti:

“Dr. Paul Farrugia:

Nghid sew illi Michael Abouzidan ma ta l-ebda garanzija lill-kompratur dwar l-għoli intern tal-appartament?

Xhud:

Hu kellu jaghti l-proprjeta' lill-kompratur skont il-permessi tal-awtoritajiet rilevanti pero' garanzija fuq il-measurements tal-hajt per se ma jidhirlix li kien tah a specific number.” (a' fol 102).

Inoltre', Reuben Abdilla, li kien il-*project manager* xehed illi anqas miegħu qatt ma kien hemm diskors jew ilmenti mill-Attur dwar l-għoli tas-saqaf jew xi suffetti li kellhom ikunu mwaħħla. Dan ix-xhud għid hekk:

"Le. Le. Suffetti ma dahlux fil-konverzazzjoni. Qed ngħidlek hekk għas-semplici raguni li kieku kienu ha jsiru suffetti fl-impjant tal-elettriku ahna normalment jien nissuggerixxi li nippreparaw pajpijiet imwahhlin mas-saqaf. Biex imbagħad meta jsir is-suffetti ovvjament il-wires ikunu medndlin. Jekk niftakar sew l-unika post li kien hemm biss li għamlina kien fit-top floor fil-kcina." (a' fol 119).

Fil-fatt l-Attur saħansitra iltaqa' ma' dan Reuben Abdilla wara li l-proprijeta' kienet mibnija u qrib l-estensjoni tal-konvenju. Dan ix-xhud ikompli għid *"...L-ewwel mar Davorin fil-post u ha xi qisien, ghax jiena li nagħmel huwa dan. Li qabel niltaqghu fuq il-post, biex jimmarka l-elettriku nagħtihom il-parir li isma' ara ezatt x'lay out ha jkollok, l-ghamara u hekk. Halli la darba on site tkun taf ezatt xi trid. U hekk għamel..."* (a fol. 116). Fil-fatt saret ukoll referenza għall-email illi l-Attur kien bagħat lil dan ix-xhud (a fol. 76 u 77). Reuben Abdilla xehed illi wkoll ltaqa' diversi drabi oħra f'Ġunju 2017 mal-Attur u ċioe' wara li bagħat l-ittra għudizzjarja lill-konvenut.

Huwa wkoll ftit suspettuż kif l-Attur jipprova jgħid, illi ma kienx jaf kemm kellu jkun l-għoli tas-saqaf saret l-estensjoni. B'dan kollu xorta jibqa' jikkontendi li kellu jkun iktar minn dak li jidher fl-aħħar pjanti maħruġa mill-Awtorita' tal-lppjanar. Fl-istess ħin qal fl-affidavit tiegħu presentat fit-12 ta' Jannar 2018, illi *"... I had heard that the planning authority policies had*

changed and might allow the construction of an additional floor in the block. I had personally told Mohib about this opportunity ...we negotiated this point" (a fol. 52 u 53). Allura dan ifisser li l-għholi kellu jkun dak qabel ma ħargu l-policies tal-Awtorita'. Inoltre', l-Attur stess jikkontendi fl-affidavit tiegħu ipprezentat fis-7 ta' Jannar 2019 illi *"It was only after I opened the court case, that I became concerned that the ceiling height was low"* (a fol. 367). Għalhekk juri illi qatt ma kellu problema dwar l-għoli tas-saqaf qabel ma saret din il-Kawża.

Għalhekk jidher ċar u evidenti illi l-partijiet qatt ma tkellmu uffiċċjalment dwar xi għoli fiss tas-saqaf kif ittenta jgħid l-Attur.

F'dan l-istadju din il-Qorti tinnota illi bejn id-data tal-konvenju u l-estensjoni, inħareġ il-permess uffiċċjali mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Għalhekk il-Qorti trid tqis jekk il-binja tad-*duplex penthouse* kif inhi llum hix konformi mal-pjanti uffiċċjali.

F'dan ir-rigward, Godwin Abela, il-perit tekniku imqabbad mill-Qorti hekk kif spjegat hawn fuq, xehed fil-15 ta' Novembru 2018, illi fl-ewwel permess dan l-għoli tas-saqaf kien propost ta' 2.94 metri (a fol. 346). Pero' l-konvenut kien talab sabiex isiru xi emendi, li l-Attur aċċetta u li għalhekk kien hemm tnaqqis fil-prezz tad-*duplex penthouse* ta' tletin elf Ewro (€30,000.00). Dan joħroġ ċar mill-estensjoni tal-konvenju, sabiex ikun mibni sular ieħor u b'hekk din *duplex penthouse* titla' 'l fuq b'sular. Meta kien hemm dawn l-emendi, l-għoli tas-saqaf bilfors kellu jonqos. Fil-fatt Godwin Abela, il-Perit tekniku appuntat mill-Qorti, bi ftehim bejn il-partijiet, irrelata fir-rapport

tiegħu datat 2 ta' Meju 2018, illi "5. L-esponenti jirreferi għall-pjanti a fol. 68 u 69 tal-process u, wara li dar dawra maz-zewg sulari tal-fond mertu tal-kawza, jikkonferma li l-pjanti jaqblu kompletament ma' dak li nbena b'did-differenza li fl-Approved Penthouse Floor Level, fejn hemm indikat EN-SUITE gie sostitwit b'kamra annessa mal-kamra indikata BEDROOM billi tnehha l-hajt divizorju w dan fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti stess. 6. L-esponenti kejjel ukoll l-gholi tal-kmamar u sab li fil-fourth floor dan kien ta' 2.61 metri waqt li dak tal-penthouse kien ta' 2.60 metri."

F'dan ir-rigward xehed il-Perit Jonathan Schembri fejn spjega għaliex bejn id-data tal-konvenju originali u l-estensjoni kien hemm diskrepanza fuq l-gholi tas-saqaf.

"Xhud: Il-permess originali kien, ha niccekjalek ezatt kemm-il sular kien fih. Kellhu ground floor, zewg sulari imbagħad duplex. Dak kien bir-regoli l-antiki biex nifthemu.

Dr. Paul Farrugia: Meta tghid bir-regoli l-antiki spjega ftit lill-Qorti fejn tghid regoli antiki u regoli godda għalxiex qed tirreferi jekk jogħgbok?

Xhud: Id-differenza mainly hija illi qabel kienu jsiru biss sulari bhala permessi u issa saru li s-sulari jagħtu għoli

Dr. Paul Farrugia: Meta tghid għoli, għoli ta' xiex?

Xhud: Għoli metragg.

...

Dr. Paul Farrugia: Bil-permess originali li kien hareg, kieku baqghet il-ligi kif kienet xi stajt ittella' iktar fuqu?

...

Xhud: Xejn ghax kien ezawrit ghax bena dak li seta' jibni dak iz-zmien.” (a' fol 479).

Oliver Magro, li huwa *senior officer* fl-uffiċċju legali tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed fit-8 ta' Mejju 2018, illi suppost l-għoli tas-soqfa skondt l-aħħar pjanti maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar qegħdin “2.86 u 3.14...*Hawnhekk qiegħed 2.86 il-livell ta' isfel biex niftehemu tad-duplex u ta' fuq huwa 3.14 meter. Dak huwa l-approvat kif approvat mill-Awtorita'*” u ppreżenta l-permess fit-totalita' tiegħu li juri l-għoli tal-bini (a' fol 189 u a fol. 218).

Għalhekk, jekk wieħed iqis l-aħħar permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar li juri illi s-sular ta' isfel tad-*duplex penthouse* skond il-pjanti kellu jkun ta' 90sqm immultiplikati b'2.86 għat-total ta' 257.4m filwaqt li bl-għoli tas-saqaf kif inhu mibni huwa 90sqm immultiplikati b'2.6 għat-total ta' 234m u s-sular ta' fuq kellu jkun 45smq immultiplikati b'3.14 għat-total ta' 141.3m³ filwaqt li bl-għoli tas-saqaf kif inhu mibni huwa ta' 45 smq immultiplikati b'2.6 għat-total ta' 117 m³, ikun ifisser li t-total kollu tal-proprjeta' kellha tkun ta' 398.7 m³ meta filwaqt li tinsab fit-total ta' 351 m³. Dan wara li ġew proposti l-emendi fil-binja fis-sena 2017 (a fol. 218). Dawn l-ammonti kif maħduma mill-Qorti abbazi l-evidenza prodotta, huma verament simili għal dawk dak

li wasal għaliha il-Perit Godwin Abela skond ir-relazzjoni addizzjonali tiegħu datata 28 ta' Frar 2023 (a' fol. 510 sa 512).

Anke jekk ikunu skartati l-pjanti li kien hemm mal-konvenju għar-raġunijiet hawn fuq premessi, huwa ċar, illi l-proprjeta' kif inhi mibnija illum skont l-aħħar pjanti uffiċċjali, tirriżulta diskrepanza ta' 11.8%. Skont il-Perit irid ikun hemm tnaqqis ta' tnejn u tletin elf u tmien mija u sebgħa u tletin Ewro (€32,837.00) (a fol. 512). B'dan illi pero' il-konvenju iffirmit bejn il-partijiet jiddetta illi *"3. The Vendor hereby binds himself to construct and complete the Property by the final deed of transfer in accordance with standard building practice and up to a high level of workmanship. The parties hereby agree that they shall reciprocally be bound to honour this agreement if the size of the Property as indicated in the abovementioned plans varies by not more than five percent (5%)"* (a fol. 19 fost oħrajn).

Dan ifisser li l-ammont fi flus dovuti lill-Attur għandu jitnaqqas b'dan l-imsemmi persentaġġ biex b'hekk irid ikun ta' **tmintax-il elf u disa' mija u tlieta u għoxrin Ewro (€18,923.00)**. Din il-klawżola tfisser jekk tali persentaġġ ikun iktar minn 5%, il-partijiet għandhom id-dritt illi ma jonorawx il-konvenju u ma jidhrux fuq l-att finali ta' trasferiment u bejgħ. Iżda f'din il-kawża ħadd ma huwa jinvoka din il-parti tal-konvenju biex jirretroċidi minnu.

Għaladarba huwa kkonfermat illi hemm diskrepanza, din il-Qorti trid tifhem jekk tridx issir sempliciment emenda jew *regularisation*. Il-Perit Godwin Abela xehed fit-8 ta' Mejju 2018 illi *"Li nista' nghid huwa li daww l-gholijiet huma l-gholijiet li huma permessibli illum. 2.6 hija l-minimum..."* Il-Perit

Godwin Abela ikkonferma meta xehed fil-15 ta' Novembru 2018, illi *"...nahseb li m'hemmx ghalfejn tigi sanata ghaliex tbiddlet il-ligi tas-sanita' fejn ghamlet il-clear height 2.6 l-acceptable. Li jrid jsir hija amendment to the permit biex jigi kollox in line"* u meta mistoqsi dwar l-ispejjeż, huwa wieġeb li wieħed irid isaqsi lill-Awtorita' tal-Ippjanar (a fol. 347). F'dan ir-rigward, imbagħad, Oliver Magro, li huwa senior officer fl-uffiċċju legali tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed fit-8 ta' Mejju 2018 is-segwenti:

"Dr. Douglas Aquilina: Issa f'kaz li hemm diskrepanza f'dak l-gholi, x'inhil-procedura u x'inhuma l-ispejjeż?"

Xhud: Jitlob emenda, jekk dejjem jghaddi mis-sanita', mil-ligi sanitarji. Jekk le jrid japplika imbagħad, regularisation jghidulha l-application.

...

Il-Qorti: Kemm tigi emenda?

Xhud: Emenda tigi € 175 plus imbagħad l-ispejjeż tal-perit." (a' fol 190).

B'dan illi f'dan il-każ hemm bżonn biss ta' emenda kif spjegat hawn fuq.

B'dan illi l-Qorti tilqa' it-tielet t-talba tal-Attur parzjalment fl-ammont tmintax-il elf u disa' mija u tlieta u għoxrin Ewro (€18,923.00) u ta' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€175.00) hekk skont kif spjegat hawn fuq.

Dan ifisser illi l-konvenut huwa debitur tal-Attur fl-ammont kumplessiv ta' dsatax-il elf u tmienja u disgħin Ewro (€19,098).

4. It-tqegħid tal-madum u kmamar tal-banju tad-*duplex penthouse* hawnhekk imsemmija

L-Attur isostni fir-rikors ġuramentat tiegħu illi l-konvenut iffinixja din l-imsemmija proprjeta' b'madum u kmamar tal-banju mhux magħżula mill-Attur.

Il-konvenju hawn fuq imsemmi fi klawsooli 4 u 5 jistipula li huwa l-konvenut li jrid jieħu ħsieb li jlesti l-affarijiet elenkati fid-*Document C* mehmuz mal-konvenju. Ma hemm ebda indikazzjoni illi l-Attur, bħala xerrej, kellu l-għażla tal-madum u tal-kmamar tal-banju. Dan tant hu minnu, illi l-konvenju ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward. Marc Agius Fernandez, li kien jaħdem mal-aġenzija Sarah Grech Limited, xehed is-segwenti:

“Dr. Mark Attard Montalto: Id-diskussjonijiet fuq pjanti u specifications intqalu bejn il-partijiet u bejn in-Nutar rigward per eżempju l-kmamar tal-banju? Din kienet duplex penthouse.

Xhud: Seta' kien hemm xi diskussjonijiet fuq il-konvenju pero' ma niftakarx. Dawn id-diskussjonijiet suppost kellhom isehhu qabel ma jigi ffirmit il-konvenju bejn il-partijiet u l-estate agent. Dawn setghu saru u setghu ma sarux. Ma nkunx naf.” (a' fol 99).

L-istess Dr. Marc Agius Fernandez ikompli jixhed illi *“Fuq il-konvenju jidher li ma hemm xejn fuq id-dritt li l-kompratur jagħzel il-madum. U fuq l-extension li kont iddrafjtajt jiena fl-4 ta' Novembru, 2016 le ma jirrizultax lanqas.”* (a' fol 102). Pero', fl-istess waqt, Dr. Marc Agius Fernandez meta

xehed fit-12 ta' Jannar 2018 ikompli għid li *"Kienu lahqu ftehim verbali li l-kompratur jagħzel il-madum."* Inoltre, in-Nutar Nicholas Vella, li huwa n-Nutar xehed fid-9 ta' Ottubru 2018, illi *"il-venditur joffri dawk l-items b'dak il-prezz u ovvjament jekk ix-xerrej ikun irid jagħzel prezzijiet oghla, imbagħad ovvjament ihallas id-differenza."* Il-Konvenut ukoll xehed f'dan is-sens fis-6 ta' Frar 2020, u jistqarr illi hu kien qal lill-Attur li jekk irid jista' jagħzel madum li jrid hu b'dana li hu iħallas il-prezz li kien miftiehem fil-konvenju u li l-Attur iħallas id-differenza (a' fol 421 sa 430).

Iżda l-konvenut ma setax jistenna lill-Attur partikularment meta dan jikkontradixxi billi bagħat l-ittra ġudizzjarja datata 30 ta' Mejju 2017 lill-konvenut sabiex jersaq għall-att finali meta kien ben konsapevoli li l-proprjeta' ma kinitx għadha lesta u l-ewwel darba li bagħat lill-konvenut illi għažel il-madum kien fil-5 ta' Lulju 2017 (Ara ukoll affidavit tal-Attur a' fol 58). Issa dan kollu jrid jinqara fid-dawl ta' dak li jipprovdi fi klawnsola 4 *"The Vendor binds himself that by the final deed he shall complete and finish the Property and the Common Parts and Services of the Block in accordance with the specifications listed in the document hereto annexed and marked as document 'C' and in accordance with the standard building practice and up to a high level of workmanship."* Fost oħrajn insibu il-madum tal-kamra tal-banju li kellu jagħzel l-Attur (emfażi tal-Qorti). Għalhekk minħabba li kien marsus għaž-żmien il-konvenut ħassu kostrett li jkun aħjar jekk iwaħħal tali madum skont il-prezz miftiehem fil-konvenju u skond is-sengħa u l-arti.

Fil-fatt, konvenut ġie mistoqsi mill-avukat tal-Attur jekk il-post kienx lest jew le meta infethhiet il-kawża (a' fol 423). F'dan ir-rigward huwa aktar minn l-Attur ried il-post lest sat-30 ta' Mejju 2017, iżda għid ukoll illi huwa stess kellu l-għażla tal-madum Ili sat-30 ta' Mejju 2017 u ma kienx għadu għamilha.

Ġjaladarba l-konvenut kellu jwaħħal il-madum, b'dana kollu din il-Qorti xorta waħda trid tqis jekk l-konvenut għamilx xogħol sew skont is-sengħa u l-arti. F'dan ir-rigward, il-Perit Godwin Abela, xehed fil-15 ta' Novembru 2018, illi *"il-finishings kienu hemm, kienu jidhru tajbin u skont is-sengħa, iva"* (a fol. 347). Ma hemm xejn fl-atti li jindika li l-konklużzjoni tal-Perit inkarigat ma hiex korretta.

Il-Qorti tfakkar li artikolu 157 tal-Kodiċi Ċivili tiddisponi hekk: Kull kondizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tiġi esegwita. Il-liġi trid li kull kondizzjoni tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehm li għandha tiġi esegwita. Fid-dottrina, jedd ta' għażla bħal dak tal-każ taħt eżami mhuwiex meqjus bħala wegħda ta' ftehim imma bħala ftehim milħuq. **Skond Torrente fil-Manuale di Diritto Privato (9 Ediz.) para.294, pag.481, "l'opzione da` luogo ad una proposta irrevocabile : percio' basta l'accettazione dell'altra perche` il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincola alla proposta ... invece nell'opzione l'irrevocabilita` deriva dall'accordo delle parti e quindi da un contratto".**

Issa minn eżami tal-provi din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-għażla li kellu l-Attur kienet marbuta sad-data tal-iskadenza tal-konvenju.

Għaldaqstant, għaladarba l-konvenut ma kienx obligat li jistenna lill-Attur, f'dan ir-rigward m'għandux jinżamm responsabbli għal dan it-twaħħil tal-madum u jekk l-Attur jixtieq ibiddel il-madum, din hija għażla purament tiegħu.

B'dan illi għaldaqstant, din il-Qorti tiċċad ir-raba' talba tal-Attur għarraġunijiet hawnhekk premessi.

5. Installazzjoni tal-kmamar tal-banju

L-Attur jikkontendi fir-rikors għuramentat tiegħu illi l-konvenut installa żewġ kmamar tal-banju *en-suite* fil-livell f'isfel tad-*duplex penthouse* u naqas milli jinstalla kamra tal-banju fil-livell ta' fuq tad-*duplex penthouse*.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota li l-konvenju ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward. Din il-Qorti ma tistax tifhem l-ilment tal-Attur meta l-Attur stess qal illi “...*Since the property was still in shell form, I accepted the layout of the lower floor as built, but then I could change the use of the rooms at a later stage...*” (a fol. 54).

Dak li l-Attur aċċenna għalih fir-rikors ġuramentat, huwa kontradett mill-pjanti uffiċċjali ippreżentati minn Oliver Magro, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar (a fol. 203). Dan ukoll huwa kkonfermat mill-Perit Godwin Abela illi espleta fir-rapport tiegħu ippreżentat fit-2 ta' Mejju 2018 illi *"5. L-esponenti jirreferi għall-pjanti a fol. 68 u 69 tal-process u, wara li dar dawra maz-zewg sulari tal-fond mertu tal-kawza, jikkonferma li l-pjanti jaqblu kompletament ma' dak li nbena b'did-differenza li fl-Approved Penthouse Floor Level, fejn hemm indikat EN-SUITE gie sostitwit b'kamra annessa mal-kamra indikata BEDROOM billi tnehha l-hajt divizorju w dan fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti stess."*

B'dan din it-talba tal-Attur hija bla bażi.

B'dan illi din il-Qorti tiċċad din il-ħames talba tal-Attur għar-raġunijiet hawnhekk premessi.

6. Danni sofferti mill-Attur minħabba dewmien tat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni

L-Attur jikkontendi fir-rikors ġuramentat tiegħu illi huwa soffra danni fosthom ukoll telf ta' qliegħ minħabba dewmien fit-trasferiment tal-proprjeta' skont it-termini u fl-istat pattwit bejn il-partijiet.

F'dan ir-rigward, l-ewwelnett, il-Qorti tinnotta illi kien hemm dewmien anke min-naħa tal-Attur għaliex sabiex jagħżel il-madum dam estremament ħafna. Anqas biss kien għadu għażel il-madum sa dakinhar li bagħat għall-

konvenut sabiex jersqu fuq l-att finali għat-trasferiment u l-bejgħ tal-proprjeta'.

Inoltre, l-Attur qal fl-affidavit tiegħu datat 12 ta' Jannar 2018, illi fis-sena 2017 *"construction of the penthouse had not yet started, and it seemed as though Mohib would not manage to build and finish the penthouse in time. I was not too concerned because I was willing to extend the promise of sale by a bit more to allow the works to be ready"* (a fol. 53) u reġa' fil-fatt qal l-istess diskors iktar 'il quddiem fl-istess affidavit meta qal illi *"Regarding my claim for damages and loss of earnings, I must say that I had been more than willing to sign an extension on the 31st May 2017, and I have been more than cooperative with Mohib. However, his spiteful behaviour and the manner in which he has treated me and tried to cheat me by getting out of this promise of sale is not fair and I am now insisting on all that is due to me."* (a fol. 63)

Il-konvenju jirreferri għal-*loan* mill-bank u s-*sanction letter* relattiva li jidher ċar illi l-Attur kien għad ma kellux tali *sanction letter* sad-19 ta' Mejju 2017 żgur (a fol. 485) u ċioe' verament viċin tad-data ta' meta kienet ser tiskadi l-estensjoni tal-konvenju.

B'dan illi għaldaqstant, meta wiehed iqis id-dewmien min-naħa tal-Attur wkoll, anqas ma jagħmel sens il-kuntratt tal-kera ippreżentat mill-Atturi, liema kopja tinsab a fol. 97 u 98, u dan għaliex id-data tal-kuntratt tal-kera biss biss hija qabel l-Attur kien għażel il-madum sabiex jitlesta x-xogħol u b'dan illi allura ma jistax iwaħħal fil-konvenut għad-dewmien fit-trasferiment

tal-proprjeta'. Inoltre', l-konvenut kien diġa' lest illi jersaq għall-att finali fl-20 ta' Ottubru 2017, u dan skont ir-risposta tal-istess konvenut, b'dan illi l-Attur naqas milli għamel dan. Il-Qorti tfakkar li kull min jitlob id-danni għandu l-obbligu li jimminizzhom u l-Attur b'hal donnu għamel minn kollox, anke tul il-kawża, biex itul iż-żmien biex b'hekk ikun jista' jitlob id-danni.

Għalhekk din it-talba mhux ser tkun milqugħa.

B'dan illi għaldaqstant, tali talba tal-Attur qed tiġi miċħuda.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u dan billi tikkundanna lill-konvenut jitransferixxi lill-Attur l-appartament internament immarkat numru 4 formanti parti minn blokk li ġie żviluppat fuq is-sit oriġinarjament okkupat mill-fondi bin-numri uffiċċjali 48 u 50 fi Fleet Street, Gzira a tenur tal-konvenju datata 10 ta' Settembru 2015 u li kien ġie estiż sal-31 ta' Mejju 2017 reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta' reġistrazzjoni PS201509855 billi jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri relattiv u wkoll tinnomina lin-Nutar Nicholas Vella sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv u tahħtar lil Dr. Carlos Bugeja b'hal kuratur sabiex jirrappreżenta lill-konvenut fl-eventwali kontumaċja tiegħu fuq l-att ta' trasferiment li għandu jkun fil-bini tal-Qorti fit-tieni sular hdejn il-Kamra tal-Avukati fis-6 ta' Awwissu 2024 fil-11.00am.

Tiċħad it-tieni talba Attriċi.

Tilqa' limitament it-tielet talba attriċi u dan fl-ammont ta' dsatax – il elf u tmienja u disgħin Ewro (€19, 098) hekk skont kif spjegat hawn fuq u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-Attur is-somma hekk likwidata bl-interessi legali minn din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Tiċġad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi għar-raġunijiet hawn fuq premessi.

Bl-ispejjeż jiħallsu nofs mill-Attur u nofs mill-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur