MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 925/2009

Anna Maria Wismayer

Vs

John u Josephine konjugi Gracey

Rikors guramentat.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-24 ta' Settembru 2009 l-attrici ppremettiet li b'kuntratt tad-19 ta' Frar 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, il-konvenuti b'titolu ta' permuta u in kontrakkambju assenjaw u ttrasferew lill-attrici zewg appartamenti

residenzjali li kienu jigu sitwati, wiehed fil-hames sular, u l-iehor fis-sitt sular b'mod li t-tieni appartament ikun sovrastanti ezattament l-ewwel appartament, fil-korp ta' bini li l-istess intimati Gracey kienu ser jizviluppaw fuq is-sit okkupat mill-proprjeta' 18A u 19, fi Triq Gorg Borg Olivier, gja Grenfell Road, San Giljan liema appartamenti gew murija fil-pjanti markati bhala Dokumenti "A" u "B" fl-istess kuntratt. It-trasferiment tal-imsemmija zewg appartamenti kellu jsir taht diversi pattijiet u kondizzjonijiet kif ahjar deskritt fl-imsemmi kuntratt.

Illi fost diversi kondizzjonijiet li gew miftehma u stipulati bejn il-partijiet, l-konvenuti:

1. Obbligaw ruhom, flimkien u in solidum bejniethom, li jikkonsenjaw lill-attrici z-zewg appartamenti fi stat komplut u bil-partijiet u servizzi komuni lesti kif specifikat fl-imsemmi kuntratt, u dana fi zmien mhux aktar tard min sitta u tletin (36) xahar mid-data tal-kuntratt u cioe' id-19 ta' Frar, 2004.
2. Illi jekk kemm il-darba l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dan fil-perjodu imsemmi, allura huma ghandhom jehlu penali ta' elf lira maltin (Lm1000) u cioe' € 2329.37 fix-xahar ghal kull xahar ta' dewmien u dana bhala penali ta' dewmien biss.
3. In garanzija tal-osservanza u tal-adempiment tal-obbligi kollha assunti u partikolarment li jikkonsenjaw lill-attrici z-zewg appartamenti fi stat komplut u bil-partijiet u servizzi komuni lesti sa mhux aktar tard minn sitta u tletin xahar mill-publikazzjoni tal-fuq imsemmi kuntratt, ikkostitew favur l-attrici, ipoteka specjali fuq id-dar bl-arja taghha numru 18A u 19, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

Illi permezz ta' ittra legali datata 1 ta' Frar, 2008 l-attrici giet infurmata illi l-appartamenti kienu lesti ossia *"…. Kompluti, kollox skond ftehim li kellhom… "* u kwindi setghet issir il-konsenja relattiva. Il-konvenuti talbu ukoll li mal-konsenja ta' l-appartamenti tithassar l-ipoteka li kella bhala garanzija.

L-attrici gibdet l-attenzjoni tal-konvenuti verbalment illi hija ma kellhiex problema thassar l-ipoteka purche’ l-konsenja tkun akkompanjata bic-certifikat tal-perit inkarigat mill-kostruzzjoni u l-kompletazzjoni tal-bini u dana skond klawsola ghaxra (10) tal-istess kuntratt, u li tithallas il-penali ghal dewmien tal-konsenja.

Il-konvenuti qeghdin joggezzjonaw li jhallsu l-penali billi skond huma, ma kellhomx tort fid-dewmien u dana peress illi l-permess mill-Mepa kien dam biex johrog.

Illi l-attrici rrispondiet li t-termini tal-kuntratt kienu cari u t-terminu tal-konsenja ta’ l-appartamenti ma kienx marbut mal-hrug tal-permessi tal-bini. Anzi fakkret lill-konvenuti illi effetivament it-terminu originali tal-konsenja kien ta’ sentejn kif tnizzel fil-konvenju, liema terminu gie estiz ghall tlett snin fuq talba tal-konvenuti hekk kif kien qed jigi ppubblikat il-kuntratt finali.

Permezz ta’ ittra ufficjali li l-attrici pprezentat fis-7 ta’ Awissu 2007, interpellat lill-konvenuti jottemperaw ruhhom mal-obbligi kuntrattwali kemm rigward il-konsenja tal-appartamenti kif ukoll interpellathom ihallsu l-penali relattiv. Illi sussegwentement gew skambjati diversi ittri izda l-kwistjoni ta’ bejn il-partijiet ma gietx rizolta u ghalhekk l-esponenti kellha tirrivolgi ghal dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, l-attrici titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u wara li jinghataw il-provvedimenti opportuni:-

1. Tiddikjara lill-konvenuti in solidum inadempjenti fl-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt datat 19 ta’ Frar, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin u dana senjatament rigward it-terminu/zmien tal-konsenja a favur l-attrici ta’ zewg (2) appartamenti residenzjali li kienu ser jigu sitwati, wiehed fil-hames sular u l-iehor fis-sitt sular b’mod li t-tieni appartament ikun sovrastanti ezattament l-ewwel appartament, fil-korp ta’ bini li l-istess intimati Gracey kienu ser jizviluppaw fuq is-sit okkupat mill-proprjeta’ 18A u 19, fi Triq Gorg Borg Olivier, gja Grenfell

Road, San Giljan liema appartamenti gew murija fil-pjanti markati bhala Dokumenti “A” u “B” fl-istess kuntratt (klawsola numru 1), u dana kkompanjat bic-certifikat tal-Perit inkarigat mill-izvilupp skond klawsola numru ghaxra ta’ l-istess kuntratt, liberu u frank u hieles minn ipoteki, privileggi charges u djun ohra u minn kull xorta ta’ litigazzjoni , u skond kull dikjarazzjoni u obbligu naxxanti mill-istess kuntratt;

2. Tiddikjara lill-konvenuti in solidum, minhabba l-inadempiment tal-obbligi assunti minnhom u naxxenti mill-kuntratt iddatat 19 ta’ Frar tas-sena 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, responsabbli ghall-hlas tal-penali skond klawsola numru 1;

3. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-konvenuti sabiex, flimkien u in solidum, jaddivjenu ghall-konsenja formali tal-fuq imsemmija zewg appartamenti, liema konsenja ghandha tkun akkompanjata/konformi ma’ kull obbligu, dikjarazzjoni u kondizzjoni stipulat fl-imsemmi kuntratt tad-dsatax ta’ Frar, 2004 fl-atti tan-Nutar John Gambin.

4. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaddivjenu ghall-konsenja formali tal-fuq imsemmi zewg appartamenti, tappunta kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-kovenuti fuq l-att ta’ konsenja relattiv u ukoll kull att iehor sussegwenti u necessarju;

5. Tillikwida l-ammont ta’ penali dovuti lill-attrici u dana skond it-termini tal-klawsola numru 1 tal-kuntratt tad-19 ta’ Frar, 2004 tatti tan-Nutar John Gambin;

6. Tikkundanna lill-istess konvenuti in solidum ihallsu dik is-somma li tigi hekk likwidata bhala penali skond u ai termini tal-klawsola numru 1 tal-kuntratt tad- dsatax ta’ Frar, 2004, fl-atti tan-Nutar John Gambin;

Risposta Guramentata tal-konvenuti John Gracey u martu Josephine Gracey

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
2. Illi z-zmien miftiehem ghall-konsenja taz-zewg appartamenti kien sospiz sakemm l-awtoritajiet kompetenti approvaw u awtorizzaw l-izvilupp taghhom kif miftiehem fil-kuntratt imsemmi.
3. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-obbligazzjoni tal-konsenja taz-zewg appartamenti fiz-zmien miftiehem fil-kuntratt kienet reza impossibbli mid-dewmien mhux mistenni fil-hrug tal-permessi tal-izvilupp da parti tal-awtoritajiet pubblici.
4. Illi konsegwentement, kwalunkwe dewmien fl-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni tal-konsenja kien dovut ghal xi haga barranija li taghha l-eccepjenti ma kellhomx htija u/jew ghal forza magguri.

5. Illi ghalhekk ma hu dovut mill-eccepjenti ebda kumpens jew hlas ta' penali ghall-hsara li setghet batiet ir-rikorrenti b'rizultat tad-dewmien fl-ezekuzzjoni ta' din l-obbligazzjoni, jekk jirrizulta li batiet xi hsara.
6. Illi konsegwentement it-tieni, il-hames u s-sitt talbiet attrici huma infondati, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
7. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kienet ir-rikorrenti stess li, minghajr raguni valida, irrifjutat il-konsenja tal-imsemmija zewg appartamenti, meta din giet offruta lilha mill-eccepjenti, u ghaldaqstant l-eccepjenti ghandhom jinhelsu mir-responsabbilta' ghad-dewmien b'effett minn dakinhar.
8. Illi minhabba f'dan, l-esponenti iddepozitaw c-cwievet tal-imsemmija zewg appartamenti taht l-awtorita' ta' din il-Qorti biex jigu liberament irtirati mill-attrici, u konsegwentement it-tielet u r-raba' talbiet attrici ma kinux mehtiega, u l-eccepjenti m'ghandhomx ibatu l-ispejjez taghhom.

Il-konvenuti ressqu wkoll rikkonvenzjoni li fejn ippremettew:-

1. Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor John Gambin tad-19 ta' Frar 2004, l-intimata Anna Maria Wismayer akkwistat b'titolu ta' permuta minghand l-esponenti John Gracey u

Josephine Gracey zewg appartamenti residenzjali, wiehed fil-hames sular u l-iehor fis-sitt sular, f’korp ta’ bini li l-istess esponenti konjugi Gracey kienu ser jizviluppaw fuq is-sit dakinhar okkupat mill-fondi 18A u 19, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, in parti akkwistati minnhom bl-istess permuta.

2. Illi l-esponenti konjugi Gracey intrabtu li jikkonsenjaw lill-attrici rikonvenzjonata l-imsemmija zewg appartamenti fi stat komplut, u bil-partijiet u s-servizzi komuni lesti, skond l-ispecifikazzjonijiet indikati fl-istess kuntratt, u kif approvati mill-awtoritajiet kompetenti.

3. Illi inoltre, l-esponenti konjugi Gracey intrabtu favur l-attrici rikonvenzjonata li *‘l-appartamenti u l-izvilupp residenzjali li tieghu jiffurmaw parti jkunu koperti bil-permessi necessarji u validi tal-bini mahrugin mill-awtoritajiet kompetenti u li jkunu konformi ma’ l-istess permessi u pjanti approvati u mal-ligijiet dwar bini u sanita’*. (klawsola 7)

4. Illi b’dan l-istess kuntratt, l-esponenti konjugi Gracey intrabtu wkoll li jikkonsenjaw dawn l-appartamenti fl-istat miftiehem sa zmien 36 xahar mid-data tal-kuntratt fuq il-premessa li *‘kienu waslu biex jinhargu ... il-permessi tal-bini’* (klawsola 3) tal-kumpless li minnu l-appartamenti akkwistati minnha kif fuq inghad kellhom jiffurmaw parti.

5. Illi effettivament l-esponenti rcevew il-permess ufficjali ghall-ezekuzzjoni tal-progett b’ittra datata fid-29 t’April 2006.

6. Illi wara li rcevew il-permess, l-esponenti ghaddew immedjatament biex iwettqu l-obbligazzjonijiet kollha assunti minnhom bil-kuntratt imsemmi favur l-attrici rikonvenzjonata, u sussegwentement offrewlha l-konsenja taz-zewg appartamenti, fl-istat u l-kundizzjoni miftiehma fil-kuntratt.

7. Illi madankollu l-istess attrici rikonvenzjonata irrifjutat li tircievi l-appartamenti minghajr raguni valida, minkejja li kienu kompluti, u l-esponenti spiccaw biex iddepozitaw ic-cwievet tal-istess appartamenti taht l-awtorita’ ta’ din il-Qorti.

8. Illi inoltre, l-attrici rikonvenzjonata irrifjutat ukoll, minghajr raguni valida, li tikkancella l-ipoteka specjali kostitwita bl-istess kuntratt ta’ permuta fuq is-sit ga

okkupat mid-dar 18A u 19, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.
9. Illi b'rizultat ta' dan l-agir abbuziv u illegali tal-attrici rikonvenzjonata, l-esponenti sofrew, u ghadhom sallum qed isofru, danni konsistenti fost ohrajn f'telf ta' negozju u qligh mill-bqija tal-appartamenti zviluppati minflok id-dar imsemmija.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li tista' tirrizulta mehtiega fic-cirkostanzi, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ezegwew skond il-ligi l-obbligazzjonijiet kollha assunti minnhom favur l-attrici rikonvenzjonata bil-kuntratt ta' permuta pubblikat min-Nutar John Gambin fid-19 ta' Frar 2004;
(ii) Tiddikjara u tiddeciedi li l-attrici rikonvenzjonata naqset mill-obbligi kuntrattwali u legali taghha billi rrifjutat minghajr raguni valida li tircievi l-konsenja tal-appartamenti imsemmija, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, meta dawn gew offruti lilha kif miftiehem fil-kuntratt tal-akkwist;
(iii) Tiddikjara u tiddeciedi li l-attrici rikonvenzjonata naqset mill-obbligi taghha ukoll meta rrifjutat minghajr raguni valida li tersaq ghall-kancellament tal-ipoteka specjali fuq id-dar bl-arja taghha u bl-art taghha numri 18A u 19, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;
(iv) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-istess attrici rikonvenzjonata hija responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-esponenti konvenuti b'rizultat tal-istess;
(v) Tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponenti konvenuti;
(vi) tikkundanna lill-attrici rikonvenzjonata thallas lill-esponenti konvenuti s-somma hekk likwidata u dovuta.

Il-qorti semghet il-provi, rat l-atti u semghet ukoll it-trattazzjoni tad-difensuri.

Konsiderazzjonijiet.

Permezz ta’ din il-kawza l-attrici qeghda tippretendi hlas ta’ penali minghand il-konvenuti in kwantu qeghda ssostni li ma wettqux l-obbligi li assumew b’kuntratt tad-19 ta’ Frar 2004 pubblikat min-nutar Dr John Gambin. Permezz ta’ dan il-kuntratt l-attrici ttrasferiet lill-konvenuti n-nofs indiviz tal-fond 18A u 19, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, filwaqt li ttrasferew lill-attrici zewg appartamenti li kellhom jifformaw parti minn blokk ta’ appartamenti li kellu jinbena mill-konvenuti.

Fi klawzola numru:-

i. Wiehed (1) jinghad:-

*“Il-konjugi Gracey jobbligaw ruhhom flimkien u solidalment bejniethom, li **jikkonsenjaw lill-ewwel parti accettanti iz-zewg appartamenti imsemmija fi stat komplut u bil-partijiet u servizzi komuni lesti kif hawn specifikat fi zmien mhux aktar tard minn sita u tletin (36) xahar mil-lum.** Jekk il-konjugi Gracey jonqsu li jaghmlu dan fil-perjodu imsemmi, huma ghandhom jehlu favur l-ewwel parti penali ta’ elf lira Maltin (Lm1,000) fix-xahar ghal kull xahar ta’ dewmien jew pro rata ghal kull gurnata ta’ dewmien u dan bhala penali ghad-dewmien biss.”*.

Hu ghalhekk car li Lm1,000 fix-xahar hi penali ghad-dewmien biss.

ii. Ghaxra (10) jinghad:-

“L-appartamenti u l-izvilupp residenzjali komprizi il-partijiet u is-servizzi komuni ghandhom jigu kompletati kif fuq gja inghad mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-lum; ghall-iskopijiet ta’ dan il-kuntratt l-imsemmija zewg appartamenti u l-izvilupp residenzjali komprizi il-partijiet u is-servizzi komuni ghandhom jitqiesu bhala li jkunu gew ikkompletati meta il-Perit responsabbli ghall-kostruzzjoni u l-kompletazzjoni tal-korp ta’ bini li huwa il-Perit Edgar Caruana Montaldo, johrog certifikat iffirmat minnu lill-komparenti Anna Maria Wismayer illi l-kostruzzjoni u it-tlestija tkun saret skond is-sengha u l-arti u skond it-termini ta’ dan il-kuntratt u li s-servizzi ta’ drenagg, ilma u

dawl gew ikkomunikati mal-mains tal-Gvern wara li jkun gie provdut compliance certificate ghall-imsemmija appartamenti u zvilupp residenzjali.".

L-attrici ssostni li sal-gurnata tal-lum il-konvenuti ghadhom ma wettqux dan l-obbligu, u l-penali ta' Lm1,000 fix-xahar *".....ghandu jibqa' jiddekorri sakemm l-istess konjui Gracey intimati jottemperaw ruhhom mat-termini tal-kuntratt kif fuq spjegat u cioe' sakemm jigi ippresentat ic-certifikat tal-perit skond kif miftiehem fi klawsola 10 tal-istess kuntratt iddattat 19 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar John Gambin."*[1]. Ghall-perjodu bejn id-19 ta' ta' Frar 2007 sal-31 ta' Jannar 2012, l-attrici tippretendi hlas ta' €138,364.57.

Fil-kuntratt tad-19 ta' Frar 2004 jinghad:-

*"Il-konjugi Gracey jiddikjaraw versu u affavur tal-ewwel parti li taccetta **illi waslu biex** jinhargu fuq id-dar numru tmientax ittra A (18A) u dsatax (19), fi Triq Gorg Borg Olivier, gja Grenfell Road, San Giljan, il-permessi tal-bini ghad-demolizzjoni tal-imsemmija dar u zvilupp mill-gdid tas-sit okkupat mill-istess dar fi block ta' flats; (Applikazzjoni ghal Permess tal-Bini numru 03449/03)."* (enfazi tal-qorti)

Jirrizulta li l-permess ta' zvilupp inhareg mill-Awtorita ta' l-Ippjanar fit-18 ta' Jannar 2006[2]. Dan il-fatt wassal biex sad-19 ta' Frar 2007, data meta skond il-kuntratt kellhom ikunu lesti z-zewg appartamenti flimkien mal-partijiet komuni, kien ghadu ma tlestiex ix-xoghol. Certament li Gracey ma setghux jibdew bil-progett qabel jinhareg il-permess ta' zvilupp. Li hu zgur hu li kif hareg il-permess, il-konvenuti bdew bix-xogholijiet. Minn qari stess tal-kuntratt hu altru milli evidenti li ma kienx mistenni li l-permess ta' zvilupp ser johrog sentejn wara li gie ffirmat il-kuntratt. Certament li dan kien il-fattur li wassal biex sa Frar 2007 ix-xoghol kien ghadu mhux lest. Mill-korrispondenza li giet skambjata qabel saret il-kawza,

---

[1] Nota pprezentata mill-attrici fit-30 ta' Jannar 2012.
[2] Fol. 46.

jidher li l-kwistjoni qamet ghaliex l-attrici kienet qeghda tippretendi li Gracey ihallsu l-penali tad-dewmien. F’ittra legali datata 27 ta’ Frar 2008 mibghuta lid-difensur tal-konvenuti, jinghad:-
“Il-klijent tieghek infurmana li l-appartamenti huma lesti u da parti taghna ahna disposti li dawn jigu kkonsenjati formalment lill-klijenta tieghi. ***Naturalment irid isir ukoll il-hlas tal-penali kif kontemplat fl-imsemmi kuntratt****. Ghalhekk nissuggerixxi li issir laqgha biex nikkonkludi din il-kwistjoni.”*.

F’din l-ittra ma sar l-ebda accenn ghac-certifikat tal-perit Caruana Montaldo. Jidher li l-ewwel darba li fil-korrispondenza ssemma c-certifikat kien f’ittra datata 3 ta’ Novembru 2008[3]. L-attrici ssostni li c-certifikat tal-perit m’huwiex konformi ma’ dak li jinghad fil-kuntratt. F’dan id-dokument datata l-1 ta’ Frar 2008 gie ddikjarat:-

“I, the undersigned Architect & Civil Engineer, certify that Flat 5A, at 18, George Borg Olivier Street, St. Julian’s has been built according to building permit and specifications and using good quality material. The property is complete with all finishes and it is habitable.”.

L-istess perit ghamel certifikat identiku ghall-appartament numru 6A[4].

Din il-problema setghet facilment giet rizolta bi ftit koperazzjoni bejn il-partijiet. Kull ma kellu jsir kien li l-partijiet jiltaqghu madwar mejda u jiddeterminaw x’kienu d-divergenzi. Jekk l-attrici ma kenitx sodisfatta bil-kontenut tac-certifikat tal-perit Caruana Montaldo, l-affarijiet facilment setghu jigu ccarati billi jsir access fl-appartament fil-presenza tal-perit Caruana Montaldo. Imbaghad setghet tibqa’ rizervata l-kwistjoni dwar il-penali, fis-sens li jigi stabbilit l-ammont li qeghda tippretendi l-attrici u ssir riduzzjoni fir-rigward tal-garanzija jew tinghata garanzija alternattiva bi qbil bejn il-partijiet.

[3] Fol. 45.
[4] Fol. 6A.

Mill-atti hu evidenti li kull parti baqghet izzomm ferm il-posizzjoni taghha, fis-sens li l-attrici riedet il-penali filwaqt li l-konvenuti riedu li mal-konsenja tac-cwievet l-attrici tikkancella l-garanzija. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-ittra legali datata 22 ta' Frar 2008 u mibghuta ghan-nom tal-konvenuti fejn jinghad: *"Kif diga' avzajtek bil-miktub il-klijenti tieghi jixtiequ jikkonsenjawlek l-appartamenti pero sallum inti ghadek ma rsaqtx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mehtieg biex tithassa l-ipoteka li ghandek b'garanzija. Dan in-nuqqas tieghek qieghed jikkawza hsara lill-klijenti tieghi li mhabba fik ma jistghux ibieghu il-proprjeta l-ohra. Ghalhekk filwaqt li qed izommuk responsabbli ghal dawn id-danni, inti interpellata sabiex immedjatament tersaq biex tiehu konsenja formali tal-appartamenti in kwistjoni u thassar il-garanziji ipotekarji registrati favur tieghek."*. Dawn il-posizzjonijiet divergenti wasslu biex iktar minn hames snin wara li tlesta x-xoghol l-attrici ghadha ma haditx il-pussess tal-appartamenti proprjeta taghha.

L-attrici tghid li l-ewwel darba li rat ic-certifikati tal-perit Caruana Montaldo kien waqt il-kawza. Li zgur jirrizulta mill-provi hu:-

i. *Compliance certificates* tal-appartamenti tal-attrici nhargu mill-Awtorita` tal-Ippjanar fl-14 ta' Novembru 2007[5]. Certifikati li jikkonfermaw li l-appartamenti nbnew *"...in accordance with the terms, conditions and limitations of the above mentioned development permission and in accordance with the approved plans and drawings attached to this permission."*.

ii. Fit-3 ta' Dicembru 2007 l-attrici ffirmat applikazzjoni biex jiddahhal is-servizz tal-ilma. Fil-fatt ix-xhud Cali jikkonferma li l-meters tad-dawl u l-ilma kienu twahhlu[6].

iii. Fl-1 ta' Frar 2008 il-perit Caruana Montaldo hareg zewg certifikati, wiehed ghal kull appartament.

Hu veru li kien sena wara d-data li fiha kellhom jigu konsenjati l-appartamenti, li l-attrici giet infurmata li tlesta

[5] Fol. 52 u 54.
[6] Fol. 83 – seduta tal-24 ta' Gunju 2011.

x-xoghol u setghet tiehu c-cwievet tal-appartamenti. L-attrici ssostni li gialadarba l-konsenja ma saritx sat-18 ta' Frar 2008 skond kif stipulat fil-kuntratt, il-konvenuti ghandhom ihallsu penali ta' Lm1,000 kull xahar. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi, meta tqies li:-

i. Il-permess ta' zvilupp hareg fit-18 ta' Jannar 2006. Sa dakinhar il-konvenuti kienu fl-impossibilita li jibdew bil-progett (*ad impossibilia nemo tenetur*).

Il-kliem *"waslu biex"* b'riferenza ghall-permessi ta' zvilupp (klawzola 3 tal-kuntratt) jatuk x'tifhem li meta gie ffirmat il-kuntratt, ma kienx mistenni li kellhom ighaddu sentejn qabel johrog il-permess. Dan il-fatt hu korraborat ukoll mill-konvenju li ffirmaw fl-20 ta' Gunju 2003[7], fejn jinghad li *"L-appartamenti u l-izvilupp residenzjali ghandhom jigu kompletati sa mhux aktar tard minn 24 xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt...."*[8]. Fl-istess skrittura privata jinghad li l-permess kellu johrog fi zmien sitt (6) xhur. F'dak l-istadju jidher li l-intendiment kien li meta jsir l-att finali, il-permess ta' zvilupp ikun diga' hareg (ara per ezempju klawzola 15(v) tal-konvenju). Ghalhekk hu evidenti li kien hemm qbil li l-progett kien ser jiehu sentejn biex jitlesta, minn meta johrog il-permess u jigi pubblikat l-att. Dak kien il-programm. Wiehed jifhem li fuq l-att finali zdiedet sena ohra ghat-tlestija tal-progett, minhabba li sa dakinhar kien ghadu ma harigx il-permess ta' zvilupp. Minn dawn il-fatti hu indikattiv li Gracey kellu bzonn sentejn biex jibni l-blokk, u liema perjodu ma jinkludix iz-zmien mehtieg sakemm johrog il-permess. Fir-realta' jirrizulta li Gracey zamm ma' dan il-programm, in kwantu l-permess hareg fit-18 ta' Jannar 2006 u fil-bidu tas-sena 2008 lesta[9].

Sahansitra fil-permess ta' zvilupp jinghad: *"This permit has been acceded to as per Planning Appeals Board sitting held on 14 October 2005 (PAB 092/2005)."*[10]. Giet esebita wkoll kopja informali ta' decizjoni tal-Bord tal-

---

[7] Fol. 72.
[8] Fol. 75.
[9] Ara ittra legali datata 1 ta' Frar 2008 a fol. 37.
[10] Fol. 49.

Appell tal-14 ta’ Ottubru 2005[11] minn fejn jirrizulta li fis-7 ta’ Marzu 2005[12] id-Direttorat cahad l-applikazzjoni. Hu ghalhekk evidenti li l-applikazzjoni giet michuda wara li l-partijiet ffirmaw il-kuntratt fid-19 ta’ Frar 2004. Minn qari tal-kuntratt il-qorti hi moralment konvinta li hadd mill-partijiet ma kien qieghed jistenna li kien ser ikun hemm dan l-intopp li ta lok ghal dewmien li ma kienx previst.

ii. Mill-provi ma rrizultax li l-konvenuti kellhom xi htija ghal fatt li l-permess kien dam 31 xahar[13] biex hareg, jew li kellhom xi kontroll fuq kif graw l-affarijiet.

Ghalhekk f’dan ir-rigward il-pretensjoni ghall-hlas ta’ penali m’humiex dovuti in kwantu kien hemm gustifikazzjoni ghall-estensjoni taz-zmien li Gracey kellhom bzonn biex jitlesta x-xoghol.

Tibqa’ l-kwistjoni dwar il-penali li l-attrici tippretendi li ghadhom dovuti minhabba li ssostni li ghad ma kienx hemm *completion date* tal-progett peress li ghadu ma nharigx certifikat mill-perit Caruana Montaldo bid-dettalji li jissemmew fi klawzola numru 10. Hu minnu li l-completion date hi marbuta mal-hrug ta’ certifikata mill-perit Caruana Montaldo. Il-qorti tistqarr li l-mod kif inkitbu c-certifikati m’huwiex ezatt kif titlob il-klawzola numru 10 tal-kuntratt tad-19 ta’ Frar 2004, in kwantu:-

i. Ma jsemmi xejn dwar ix-xoghol fil-kumplament tal-blokk. Id-dikjarazzjoni hi limitata ghall-appartamenti 5A u 6A, cjoe’ dawk proprjeta tal-attrici. Minn qari ta’ klawzola 10 ic-certifikat tal-perit kellu jirreferi wkoll ghall-blokk in generali, fosthom il-partijiet komuni.

ii. Ma jsemmix espressament li x-xoghol tal-bini u tlestija sar skond is-sengha u l-arti.

iii. Fic-certifikat ma jinghadx espressament li fl-appartamenti u l-partijiet komuni saru x-xogholijiet li jissemmew fil-kuntratt[14]. Il-perit qal biss li: “*The property is*

[11] Fol. 105.
[12] Tista’ tghid sena wara l-kuntratt, u dan juri kemm il-kalkolu ta’ 36 xahar kien wiehed korrett.
[13] L-applikazzjoni saret fit-18 ta’ Gunju 2003.
[14] Ara klawzola numru 6 tal-kuntratt.

complete with all finishes and it is habitable.”, dejjem b’riferenza ghall-appartamenti.

Ghalkemm fic-certifikati jinghad li l-bini sar skond il-permess u *specifications*, m’huwiex car jekk hawnhekk il-perit kienx qieghed jirreferi wkoll ghax-xoghol li kellu jsir fil-paritjiet komuni u fl-appartamenti li hu elenkat fi klawzola 6 tal-kuntratt u li hu relatat mal-finishing u mhux mal-bini. Meta taqra d-dokumenti ma tistax tikkonkludi li l-perit qara l-kuntratt u li kien qieghed jikkonferma li x-xogholijiet li kellhom isiru fl-appartament, fil-fatt saru skond dak miftiehem bejn il-partijiet.

Fil-fehma tal-qorti hu biss fir-rigward ta’ dak li jinghad hawn fuq li l-attrici tista’ tghid li m’hijiex sodisfatta bic-certifikati li ghamel il-perit Caruana Montaldo. Il-problema hi li ladarba l-partijiet ma ftehmux dwar il-kwistjoni tal-penali li kienet qeghda tippretendi l-attrici minhabba li sat-18 ta’ Frar 2007 kienet ghadha ma nghatatx konsenja tal-appartamenti, kull parti baqa’ jzomm il-posizzjoni tieghu u fir-realta’ qatt ma saret diskussjoni dwar il-kontenut tac-certifikati u jekk dawn kienux sodisfacenti ghall-attrici. Il-qorti filwaqt li tirrikonoxxi li c-certifikati tal-perit Caruana Montaldo fihom in-nuqqasijiet li ssemmew, ma tistax tasal biex tikkonkludi li l-konvenuti ghandhom obbligu jhallsu l-penali minhabba li ma pprezentawx certifikat fit-termini ta’ klawzola 10 tal-kuntratt. L-insistenza tal-attrici ghall-penali minhabba li l-konvenuti ma kkonsenjawx l-appartamenti sad-19 ta’ Frar 2007, gab dizgwid shih u wassal ghal kwistjonijiet bla bzonn. L-attrici fic-cirkostanzi partikolari kellha tapprezza, tifhem u taccetta li Gracey ma setax jibda bix-xoghol qabel il-hrug tal-permess. Gialadarba gara l-imprevist, cjoe’ li ghaddew sentejn mill-kuntratt qabel inhareg il-permess ta’ zvilupp wara decizjoni tal-Bord tal-Appell, Gracey kienu fl-impossibbilita li jikkonsenjaw ic-cwievet fid-19 ta’ Frar 2007 meta mill-provi hu car li l-intenzjoni kienet li jkollhom sentejn, wara l-hrug tal-permess, biex jibnu u jlestu l-binja. Hu evidenti li l-attrici qeghda tara biss il-klawzoli relatati mal-penali u ma tikkunsidra xejn iktar. Pero’ dan m’huwiex il-mod kif ftehim jitwettaq bil-*buona fede*. L-atteggjament taghha wassal biex ir-relazzjoni bejn il-partijiet ikkrollat ghal kollox. Fil-

fehma tal-qorti l-attrici tkun qeghda tapprofitta ruhha ingustament jekk f'dan ix-xenarju tircievi xi hlas ta' penali minhabba n-nuqqasijiet li hemm fic-certifikat tal-perit Caruana Montaldo. Dan meta kienet hi li qalghet l-inkwiet bla bzonn ghaliex kienet qeghda tippretendi l-hlas ta' penali ghall-perjodu ta' sena, cjoe' mid-data meta skadew it-tliet snin sad-19 ta' Frar 2008. M'ghandux ikun li parti fuq kuntratt tithalla tiehu vantagg b'rizultat ta' kwistjoni li tkun qalghet minghajr bazi. Mill-korrispondenza li giet skambjata hu evidenti li l-attrici kienet qeghda tinsisti li mal-konsenja tal-appartament isir il-hlas tal-penali. Ghalhekk irrispettivament x'kien ighid ic-certifikat, is-sitwazzjoni kienet ser tibqa' li hi jekk il-konvenuti ma jhallsux il-penali li l-attrici kienet qeghda tippretendi minghandhom. Hekk u hekk jidher li l-attrici ma kellix ghagla in kwantu jidher li r-ragunament taghha kien fis-sens li kienu l-konvenuti li ghandhom x'jitilfu minhabba l-klawzola li kienet tipprovdi ghall-penali minhabba dewmien. Dan apparti l-fatt li l-qorti ma tista' qatt timmagina sitwazzjoni li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz prezenti, persuna tigi mgieghla thallas dik il-kwantita enormi ta' penali li tippretendi l-attrici minhabba li c-certifikat mahrug mill-perit ma jkunx konformi bl-ezatt ma' dak li jinghad fil-kuntratt[15].

Fil-fehma tal-qorti minhabba l-mod kif zviluppaw l-affarijiet illum il-gurnata m'hemmx skop li l-qorti toqghod tordna lill-konvenuti sabiex jaghtu lill-attrici certifikati ta' perit li jkunu konformi ma' dak li jinghad fil-kuntratt. Minn meta tlesta x-xoghol ghaddew iktar minn 4 snin. Il-qorti ma tistax tippretendi, wara dan it-trapass kollu ta' snin, li l-perit Caruana Montaldo johrog certifikat iehor li jkun fih ukoll dak li jinghad hawn fuq. Dan ovvjament salv u mpregudikat kwalsiasi drittijiet li jista' ghandha l-attrici, izda mhux inkluz ghaz-zmien li ghadda sakemm ser tiehu l-pussess tal-fond. Ovvjament l-attrici tista' liberament tirtira c-cwievet mill-qorti[16].

---

[15] F'dan il-kuntest ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell **Mark Urry et vs Joseph Portelli et** deciza fil-25 ta' Frar 2011.
[16] Cedola 137/2010 prezentata fl-4 ta' Frar 2010.

Min-naha tal-konvenut jippretendu danni minghand l-attrici talli ma ressqitx ghall-kancellament tal-garanziji. Kull m'hemm fl-atti huma biss allegazzjonijiet, ara nota prezentata fl-20 ta' Frar 2012, u xejn iktar. Dan apparti li l-konvenuti wkoll ikkontribwixxa biex din il-kwistjoni titwal bla bzonn. F'dan il-kuntest issir riferenza:-

i. Ghall-ittra legali datata 4 ta' Marzu 2008 mibghuta mid-difensur tal-attrici fejn ghamel is-suggeriment li:- *"....kontestwalment mat-trasferiment tal-pussess tal-appartamenti in kwistjoni, l-valur tal-ipoteka tigi ridotta ghall-ammont li l-klijenta tieghi tippretendi bhala ammont ta' penali dovut lilu."*[17].
ii. Ghat-twegiba li nghatat mill-konvenuti permezz ta' ittra legali datata 17 ta' Marzu 2008[18] fejn insistew li mal-ghoti tal-pussess tal-appartamenti, tithassar il-garanzija.

Kien biss f'ittra datata 27 ta' Ottubru 2008 li l-konvenuti ssuggerew li l-attrici tiehu l-kosenja tac-cwievet u *"Dwar il-garanzija ipotekarja, il-klijent tieghi jissugerixxi minghajr pregudizzju, li din tigi ridotta fuq appartament wiehed sakemm tinstab soluzzjoni."*[19]. Il-qorti tistqarr li dan kien dak li kellu jsir mill-bidunett li nqalghet il-kwistjoni. Sfortunatament, jirrizulta li l-attrici regghet bdiet tinsisti li mal-konsenja jsir il-hlas tal-penali (ara ittra datata 3 ta' Novembru 2008). Ittra li fil-fehma tal-qorti turi nuqqas ta' koerenza meta tqies dak li kien iddikjarat fl-ittra tal-4 ta' Marzu 2008.

Fid-dawl ta' dak li nghad hawn fuq il-qorti hi tal-fehma li t-talba tal-konvenuti biex tithassar l-ipoteka hi gustifikata.

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li c-certifikat mahrug mill-perit Edgar Caruana Montaldo fl-1 ta' Frar 2008 m'huwiex konformi ma' dak li jinghad fi klawzola numru 10 tal-

[17] Fol. 42.
[18] Fol. 43.
[19] Fol. 44.

kuntratt li ffirmaw il-partijiet fid-19 ta' Frar 2004. Tichad il-kumplament tat-talba.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni, u tilqa' t-tielet, raba' u hames u sitt eccezzjoni.

3. Tichad it-tieni, tielet, raba', hames u sitt talba salv u mpregudikat kull dritt li jista' ghandha l-attrici minhabba xi ksur tal-obbligi kuntrattwali li m'ghandux x'jaqsam ma' dewmien fil-konsenja tal-appartamenti. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-konsenja, l-attrici ghandha l-liberta kollha li tirtira c-cwievet tal-appartamenti mir-Registru tal-Qorti li kienu gew depozitati fl-4 ta' Frar 2010 permezz tac-cedola numru 137/2010.

4. Tichad l-ewwel talba rikonvenzjonali in kwantu minhabba n-nuqqasijiet li fih ic-certifikat tal-perit Caruana Montaldo kif spjegat hawn fuq, m'huwiex possibbli ghall-qorti li tiddikjara li l-konvenuti wettqu l-obbligazzjonijiet kollha skond il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2004.

5. Meqjus dak li nghad fil-motivazzjoni ta' din is-sentenza, tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali peress li l-attrici baqghet tinsisti li tithallas penali minhabba li sad-19 ta' Frar 2007 kienu ghadhom ma tlestewx l-appartamenti, liema penali ma kellix jedd ghalihom.

6. Minhabba l-mod kif zviluppaw l-affarijiet wara li l-attrici baqghet tinsisti li tithallas il-penali minhabba li x-xoghol ma tlestix sad-19 ta' Frar 2007, tilqa' t-tielet talba.

7. Tichad ir-raba', hames u sitt talba rikonvenzjonali.

In vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz u meqjus il-konsiderazzjonijiet li saru mill-qorti, kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez rispettivi taghha.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------