



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 366/2010

Maria Grima Baldacchino

Vs

MEM Investments Limited

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-15 ta' April 2010, l-attrici qeghda titlob il-hlas lura ta' tlieta u ghoxrin elf mitejn u erbgha u disghajn ewro (€23,294), depozitu li hallset fuq konvenju datat 7 ta' April 2008 li permezz tieghu obligat ruhha li tixtri minghand il-kumpannija konvenuta appartamenti fit-tieni sular li jiffirma parti mill-blokk Quay Side, mibni f'sit fejn qabel kien hemm id-djar numru 48 u 49, Msida Road, Gzira. Fi klawzola numru 5 tal-konvenju jinghad:-

“Vendors declare that in the very near future they intend to apply for an amendment/change to the plans already approved by the competent authority. In the event that the

plans as may be approved in the future by the Competent authority are not in conformity with the plans annexed with this promise of sale the purchaser shall have the option to recede from this preliminary agreement and for this purpose the Vendor undertakes to inform the purchaser by registered letter delivered at her above address. The option to recede if exercised by the purchaser shall be by registered letter delivered at the above address of the vendor by not later than thirty (30) days from being informed that the amended plans have been approved by the competent authorities.”.

L-attrici qeghda titlob ukoll dikjarazzjoni li:-

i. Il-pjanti approvati mill-Awtorita' kompetenti ma jikkonformawx ruhhom ma' dawk annessi mal-konvenju imsemmi u dan in konnessjoni ma' l-appartament meritu tal-kawza.

ii. L-attrici kienet gustifikata illi tezercita d-dritt ta' opzjoni li tirrexxindi l-konvenju.

Fit-28 ta' Mejju 2010 il-konvenuta wiegbet li:-

1. Kienet ipprezentat kawza dwar il-konvenju meritu tal-kawza (413/2010), u ghalhekk iz-zewg kawzi ghandhom jinstemghu flimkien skond l-Artikolu 793(1) tal-Kap. 12. Eccezzjoni li giet ezawrita bid-digriet li nghata fil-21 ta' Ottubru 2010.

2. Ma hemmx raguni valida biex l-attrici ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali skond il-konvenju tas-7 ta' April 2008.

Jirrizulta li:-

(a) Mal-konvenju giet annessa pjanta tal-appartamenti. Rilevanti hu li l-konvenju gie ffirmat meta l-appartament kien ghadu ma nbeniex. Fil-fatt jinghad li l-attrici kienet qeghda tobbliga ruhha li tixtri l-fond *'...as yet to form part of a block of three (3) apartments and overlying penthouse, and an underlying duplex groundfloor commercial premises, to be fully completed as hereunder stated in accordance with the layout and plans herewith annexed marked A and B and completed in all respects.'*

(b) Fis-6 ta' Gunju 2008 Michael Bonello, direttur tal-kumpannija konvenuta, ircieva s-somma ta' €23,294, somma akkont tal-prezz.

(c) Wara li gie ffirmat il-konvenju il-konvenuta kienet applikat mal-Awtorita kompetenti biex taghmel '**minor amendments to approved permit**'. Il-permess inghata fit-12 ta' Marzu 2009. Jirrizulta li l-pjanta kif approvata turi tibdil fil-mod kif kellu jsir l-appartament li l-attrici obligat ruhha li tixtri. Il-varjazzjoni mill-fond kif muri fil-pjanta annessa mill-konvenju gie deskritt mill-perit tekniku bhala:-

- *Illi dik li hija mmarkata laundry room fuq il-pjanta a fol. 10 hi fil-fatt bathroom;*
- *Illi dik li hija mmarkata bathroom (kamra trijangolari) fuq il-pjanta a fol. 10 hi fil-fatt kamra vojta;*
- *Illi ma jezistix ix-xaft bejn il-laundry room u l-en suite bathroom muri fuq il-pjanta a fol. 10, fil-fatt il-laundry room li saret bathroom tmiss direttament mal-en suite bathroom ;*
- *Illi l-ambjent adjacenti mal-laundry room, ix-xaft u l-en suite bathroom u muri bhala xaft iehor fuq il-pjanta a fol. 10, hu fil-fatt bitha interna bl-art tal-madum.*

Il-perit tekniku nkarigat mill-qorti kkonferma wkoll li '*l-appartament kif mibni llum huwa konformi mal-pjanta approvata bhala minor amendment li tinsab mmarkata 43c u esibita fl-atti.*'.

(d) Wara li nhareg il-permess ghal *minor amendments* datat 12 ta' Marzu 2009, l-attrici giet infurmata. Min-naha taghha l-attrici baghatet ittra legali datata 29 ta' Mejju 2009 fejn infurmat lill-kumpannija konvenuta li kienet qeghda tezercita l-opzjoni li tirtira mill-konvenju ai termini tal-klawzola numru 5 tal-konvenju. Ghalhekk talbet ir-rifuzjoni tas-somma ta' €23,294. Ittra li jirrizulta li l-kumpannija konvenuta rcevietha.

Il-qorti tosserva:-

1. Skond klawzola 5 tal-konvenju l-attrici kellha, fi zmien 30 gurnata minn meta tigi infurmata permezz ta' ittra registrata li l-permess inghata ghall-*minor amendments*, taghti avviz lill-kumpannija konvenuta fl-eventwalita li taghzel li tirtira mill-konvenju. Jirrizulta li l-attrici qatt ma giet notifikata b'ittra registrata. Ghalkemm l-ufficjali tal-kumpannija xehedu li l-attrici m'accettatx l-ittra

registrata, m'hemmx l-ahjar prova ta' dan. Kull m'hemm hi dikjarazzjoni taghhom. L-ahjar prova kienet tkun l-ittra registrata u konferma minn ufficjal tal-Maltapost li l-ittra giet imqassma. Jidher li l-pjanti kif emendati thallew fil-kaxxa tal-ittri tal-fond residenzjali tal-attribici. Fil-fatt fl-ittra datata 29 ta' Mejju 2009 jinghad : *'Our client notes that a few days ago you have left at her letterbox a copy of approved amendments to a Development Permit dated 12th March 2009.'* Carmen Lautier, ufficjal tal-Maltapost, xehedet li din l-ittra tqassmet fil-5 ta' Gunju 2009. F'ittra legali datata 18 ta' Mejju 2009 l-attribici talbet lill-konvenuta biex tinfurmaha b'ittra registrata jekk kenitx saret l-applikazzjoni ghall-*minor amendments* u jekk inharigx permess ta' zvilupp. Fl-affermattiv talbet li tinghata kopja tal-permess u l-pjanti relattivi. Minn din il-korrispondenza l-qorti tifhem li kien f'dan il-perjodu li l-attribici giet infurmata bil-permessi u pjanti godda approvati mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. F'kull kaz ma nghatat l-ebda eccezzjoni fis-sens li l-avviz inghata mill-attribici wara li kienu skadew it-tletin (30) gurnata.

2. Meta taghmel paragun bejn il-pjanta annessa mal-konvenju u dik tal-permess (*Minor Amendment on PA 05785/07*) datat 12 ta' Marzu 2009, it-tibdil principali hu li tnehha *shaft* u minfloku saret kamra tal-banju li tinkludi wkoll dik il-parti markata bhala laundry room fil-pjanta annessa mal-konvenju. Min-naha l-ohra il-kamra tal-faccata, li fil-pjanta annessa mal-konvenju kienet murija bhala kamra tal-banju, saret *boxroom*. Fir-realta' bit-tibdil li sar, l-appartament kiber fid-daqs peress li nbena wkoll fejn kellu jsir shaft. L-ufficjali tal-kumpannija konvenuta insistew li meta sar il-konvenju l-attribici kienet infurmata bit-tibdil li ser isir fl-appartament oggett tal-konvenju tas-7 ta' April 2008. Min-naha taghha l-attribici kkontestat dan il-fatt. Il-qorti hi tal-fehma li kieku l-attribici verament giet infurmata x'kien ser ikun it-tibdil, dan kien jissemma fil-konvenju jew ghallinqas jigi rifless f'pjanta annessa mal-konvenju. Gialadarba fil-konvenju m'hemm l-ebda accenn ta' x'inhu t-tibdil u nghataw verzonijiet kontrastanti, il-qorti m'hijjex

Kopja Informali ta' Sentenza

f'posizzjoni li tikkonkludi li l-attrici kienet taf f'ixx ser jikkonsisti t-tibdil.

Il-klawzola numru hamsa (5) hi cara. Gialadarba l-kliem hu car m'hemmx htiega ta' interpretazzjoni tal-klawzola. Hu evidenti li bil-klawzola numru (5), sakemm l-attrici tara l-pjanta emendata kif approvata mill-Awtorita ta' l-Ippjanar u tiddeciedi jekk hijiex ser tixtri, ma kellha l-ebda obbligu li tixtri l-appartament. Obbligazzjoni li tidhol fis-sehh kif il-klawzola numru (5) ma tibqax tapplika. Il-ftehim kien li l-attrici tixtri l-fond **'in accordance with the layout and plans herewith annexed marked A and B and completed in all respects.'** Din kienet il-weghda ta' xiri li ghamlet l-attrici. Hu evidenti li bil-klawzola numru 5 l-attrici nghatat il-jedd li tirtira mill-konvenju wara li tara l-pjanta l-gdida approvata mill-Awtorita ta' l-Ippjanar. In-nutar Victor Bisazza spjega :-

'Qorti :Qeghdin tghidu li se jaghmlu talba biex jinbidlu l-pjanti approvati jigifieri huwa ovvju mela li l-pjanti approvati mhux se jkunu bhal dawk ezistenti. Mela x'inhu l-iskop tal-kundizzjoni ghax hija ovvja li ha ssehh din il-kundizzjoni ?

Xhud : Ghax jekk hi ma joghgobiex il-mod kif saru l-pjanti ghar-ragunijiet taghha, zammet l-opzjoni li tirrecedi mill-konvenju.'

Bla dubju il-pjanta riveduta ma kenitx ser tkun bhal pjanta originali, gialadarba fil-konvenju l-venditrici ddikjarat li fil-futur qarib kienet ser tapplika **'for an amendment/change to the plans already approved by the competent authority.'** (klawzola 5). Hu evidenti li l-attrici riedet li jkollha l-ahhar kelma jekk ghandix tixtri l-fond kif ikun jidher fil-pjanta riveduta, cjoe' dik li giet

approvata mill-awtorita kompetenti. F'dan ir-rigward l-attrici xehedet: *'..... jien irriservajt id-dritt li jekk il-kambjamenti li kienu se jipponu li jsiru fl-appartament li kont se nixtri, u li kellhom isiru aktar 'il quddiem ma joghgbuniex, allura jien irrizervajt id-dritt li nohrog mill-konvenju u niehu lura d-depozitu.'* (seduta tas-6 ta' Dicembru 2011).

Mill-klawzola numru 5 tal-konvenju hu evidenti li kollox kien jiddependi mir-rieda tal-attrici li tkompli bin-negozju skond il-layout tal-fond kif muri fi pjanta emendata. Gialadarba skond il-ftehim id-decizjoni finali kellha tkun tal-attrici, il-qorti ma tarax li ghandha tindaga dwar jekk d-decizjoni tal-attrici li tirtira mill-konvenju kenitx gustifikata jew le. Jekk il-qorti kellha tesprimi ruhha dwar jekk il-layout gdid kif propost kellux joghgob lill-attrici, hi tal-fehma li tkun qeghda timponi fuq l-attrici xi haga li minn qari tal-klawzola numru 5 ma kenitx fl-intenzjoni tal-partijiet meta ffirmaw il-konvenju. Il-qorti ma ghandix tissostitwixxi l-fehma taghha b'dak li ftehemu l-partijiet. Il-ftehim kien li l-attrici nghatat id-diskrezzjoni assoluta li tiddeciedi jekk trid li l-weghda ta' xiri tapplika wkoll ghall-fond mibni skond il-pjanta riveduta. Hu minnu li r-raguni tghidlek li t-tibdil li sar mill-pjanta originali kien ta' vantagg ghall-attrici ghaliex l-appartament kiber fid-daqs. Inoltre ma jidhirx li kien hemm xi ostakolu biex il-kamra tal-banju ssir fejn kienet originarjament mahsuba, kieku l-attrici talbet li jsir hekk ghalkemm jidher li ma saret l-ebda diskussjoni f'dan ir-rigward. Il-qorti hi tal-fehma li l-kamra tal-banju saret fejn fil-pjanta originali kien dikjarat li jsir shaft u laundry room, minhabba iktar kumdita u xejn iktar. Madankollu l-ftehim jikkontempla li d-decizjoni finali kellha tkun tal-attrici u mhux ta' haddiehor. Il-qorti tikkonkludi li:-

- i. Il-weghda tal-attrici kienet li tixtri l-fond kif muri fil-*layout and plans* annessi mal-konvenju.
- ii. Ma kien hemm l-ebda weghda li tixtri l-fond kif muri fil-pjanta emendata annessa mal-permess tat-12 ta' Marzu 2009. Weghda li kienet tidhol fis-sehh fl-eventwalita li l-attrici ma tezercitax il-jedd li ma tkomplex bin-negozju. F'dan il-kuntest wiehed irid jiftakar li fid-data meta gie ffirmat il-konvenju il-progett kien ghadu ma bediex. L-

attrici ma kellha l-ebda rabta li tixtri l-appartament skond il-pjanta riveduta.

Ghalhekk fic-cirkostanzi t-talba tal-attrici ghar-rifuzjoni hi gustifikata.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta u:-

1. Tikkonferma li l-*layout* tal-appartament kif muri fil-pjanta annessa mal-konvenju hi differenti minn kif muri fil-pjanta approvata mill-Awtorita ta' l-lppjanar u annessa mal-permess datat 12 ta' Marzu 2009.

2. Tiddikjara li l-attrici kellha jedd skond klawzola numru hamsa (5) tal-konvenju li tirtira mill-ftehim li ffirmit fis-7 ta' April 2008.

3. Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lura lill-attrici s-somma ta' tlieta u ghoxrin elf mitejn u erbgha u disghajn ewro (€23,294), bl-imghax mill-10 ta' Marzu 2010 li hi d-data tan-notifika tal-ittra ufficjali li l-attrici pprezentat fil-5 ta' Marzu 2010.

Spejjez a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----