MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 1262/1993/2

John Azzopardi

vs

George Zammit in rappresentanza tas-socjeta` Ocean Way Company Limited.

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni tat-23 ta’ Settembru, 1993 l-attur ippremetta illi in forza ta’ konvenju esegwit fit-13 ta’ Gunju, 1991 il-konvenut nomine, intrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur, l-arja li fiha kellu jinbena appartament li kellu jifforma parti ta’ korp ta’ appartamenti progettat, liema arja kienet tinsab f’parti mill-ispazju li kien okkupat mid-djar bin-numru 36 u 37 Dingli Street, Sliema u liema appartament, li kellu jinbena fl-istess arja u precisament fil-livell tat-tielet sular (second floor), kellu jkun numerat bin-numru tnejn ghalkemm prezentement huwa numerat bin-numru tlieta; inoltre l-konvenut nomine intrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur s-sehem pro rata tal-arja fejn kellhom ikunu sitwati l-partijiet komuni tal-korp ta’ bini progettat u intrabat ukoll li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur l-arja mahsuba biex jigu pparkjati zewg karozzi f’car-port sottostanti l-korp ta’ bini progettat liema arji kellhom jinbieghu mis-socjeta` konvenuta lill-attur bil-prezz globali ta’ hamest elef lira maltija (LM5,000); illi skond l-imsemmi konvenju, il-kuntratt relativi kellu jitwettaq f’terminu ta’ sentejn u nofs kalkolat mis-26 ta’ Frar, 1991; illi kontestwalment, in forza tal-istess konvenju, l-konvenut nomine intrabat versu l-attur li jibnilu appartament f’parti mill-arja li kellha tigi trasferita u intrabat ukoll li jikkonkludi x-xoghol relativ fl-istess terminu fuq citat ta’ sentejn u nofs kalkolat mis-26 ta’ Frar 1991, b’dan li l-konvenut nomine kien ukoll tenut li jlesti konklusivament fl-istess terminu l-partijiet komuni tal-korp ta’ bini progettat, kompriz il-car-port fil-basement; illi skond il-ftehim interkors bejn il-kontendenti in forza tal-iskrittura imsemmija f’kaz ta’ inadempjenza da parti tas-socjeta` konvenuta li twettaq ix-xogholijiet relativi fit-terminu pattwit hija kellha tkun tenuta li thallas lill-attur is-somma ta’ hames liri maltin kuljum in linea ta’ penali; illi s-socjeta` konvenuta naqset li tersaq ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt relativ fit-terminu preskritt u dan non-ostante d-debita interpellazzjoni b’ittra ufficjali prezentata fil-25 ta’ Awissu, 1993; inoltre s-socjeta` konvenuta kienet ukoll inadempjenti fit-twettieq fit-terminu preskritt ta’ l-appalt moghti lilha mill-attur, kemm f’dak li jirrigwarda t-twettieq tax-xoghol kollu fl-intern tal-appartament kostruwit kif ukoll f’dak li jirrigwarda t-twettiq tax-xogholijiet relativi fil-partijiet komuni tal-korp ta’ bini li tieghu jifforma parti l-appartament riferit mibni mis-socjeta` konvenuta fuq

inkarigu u fl-interess tal-attur, liema inadempjenza ssussistiet minkejja d-debita interpellazzjoni in forza tal-ittra ufficjali citata; dan premess l-attur talab lill-allura Qorti tal-Kummerc sabiex:

1. il-konvenut jigi kkundannat jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ bejgh ai termini tal-kondizzjonijiet pattwiti in forza tal-konvenju tat-13 ta’ Gunju 1991, tal-arja tat-tielet sular (second floor), fejn illum inbena appartament mis-socjeta` konvenuta, fuq inkarigu u fl-interess tal-attur, formanti parti minn korp ta’ bini fi stadju ta’ kostruzzjoni, liema appartament, li originarjament kellu jkun numerat bin-numru tnejn, presentement qieghed numerat bin-numru tlieta; kif ukoll tas-sehem pro-rata tal-arja fejn illum jinsabu sitwati l-partijiet komuni tal-korp ta’ bini riferit oltre l-arja intiza sabiex jigu pparkjati zewg karozzi f’car-port li tinsab sottostanti l-korp ta’ bini imsemmi, liema arja u l-bini hemm kostruit, jinsabu f’parti mill-ispazju li qabel kien okkupat mid-djar bin-numri 36 u 37, Dingli Street, Sliema,
2. jigi nominat Nutar biex jircevi l-kuntratt relattiv,
3. jigi nominat kuratur ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv;
4. li jigi iffissat il-jum, hin u lok ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt relattiv;
5. li jigi prefiss hin qasir u perentorju biex il-konvenut jikkonkludi x-xogholijiet relativi fl-intern ta’ l-appartament mibni mis-socjeta` konvenuta fuq inkarigu u fl-interess tal-attur, kif ukoll ix-xogholijiet relativi fil-partijiet komuni tal-korp ta’ bini li tieghu jifforma parti l-appartament riferit;
6. fin-nuqqas li jsiru l-imsemmija xogholijiet li l-attur jigi awtorizzat iwettaq l-istess xogholijet huwa stess okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominat;
7. li jigi kkundannat jhallas lill-attur il-penali inkorsi minnu mis-26 ta’ Awissu, 1993 sad-data tal-eventwali sentenza bir-rata ta’ hames liri kuljum, salvi kwalsiasi penali ulterjuri li jistghu jkomplu jiddekorru favur l-attur sad-data tat-twettieq definittiv tax-xogholijiet pattwiti;

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta’ Awissu, 1993 u bl-ingunzjoni tal-konvenut nomine ghas-subizzjoni.

B’nota tat-13 ta’ Jannar, 1994 is-socjeta` konvenuta eccepiet illi:-

1. Il-konvenju in kwistjoni mhux enforzabbli stante li kien redatt b'mod li bih l-attur kien ser jevadi l-hlas tad-dazju fuq dokumenti fuq il-prezz ta' l-appartament li kien ser jixtri billi jiddikjara xiri ta' arja li tiswa sostanzjalment inqas;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel erba' talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi kif jirrizulta mill-istess citazzjoni, illum inbena l-appartament in kwistjoni u ghalhekk l-attur ma jistax jigi "kundannat jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-arja tat-tielet sular (second floor)" kif mitlub fic-citazzjoni;
3. Il-hames talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut esegwixxa x-xoghol lilu moghti.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-24 ta' April, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut laqghat it-talbiet attrici, u konsegwentement:-
1. ikkundannat lill-konvenut nomine jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh *ai termini* tal-kondizzjonijiet pattwiti in forza tal-konvenju citat, tal-appartament, fejn qabel kien hemm l-arja tat-tielet sular (second floor) imsemmija fl-istess konvenju tat-13 ta' Gunju, 1991, mibni mis-socjeta` konvenuta, fuq inkarigu tal-istess attur, formanti parti l-istess appartament minn korp ta' bini li fil-presentata tal-kawza kien fi stadju ta' kostruzzjoni, liema appartament, li originarjament kellu jkun numerat bin-numru tnejn, presentement qieghed numerat bin-numru tlieta, u kif ukoll tas-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-korp ta' bini riferit, liema appartament gie mibni f'parti mill-ispazju li qabel kien okkupat mid-djar bin-numri 36 u 37 Dingli Street, Sliema, b'dan li tichad it-talba attrici rigwardanti l-istess spazju jew arja tal-istess *car spaces* idikati fl-istess konvenju u fil-pjanta mieghu annessa indikata bhala Dok. "A", stante li dan illum huwa impossibbli li ssir stante li tali arja u spazzju ta' garages fil-basement level tal-istess korp tal-flats ma jistax issir stante li tali dimensjonijiet illum ma ghadhomx jezistu u *di piu'* tali arja u spazzju gew trasferiti lill-terzi mill-konvenut nomine, u dan salv kull dritt spettanti lill-attur ghad-danni kontra il-konvenut nomine *sic*

[recte: *si*] *et quatenus,* minhabba tali inadempjenza da parte tal-konvenut nomine li jaderixxi ruhu mal-kondizzjonijiet tal-istess konvenju precitat;
2. innominat lin-Nutar Dr. Pierre Falzon sabiex jircievi l-kuntratt relativ;
3. innominat lill-Avukat Dr. Mark Chetcuti sabiex jirrapresenta l-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relativ;
4. iffissat il-jum ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Mejju, 2001 f'nofs in nhar (12.00 p.m) gewwa l-edifizzju tal-Qorti Superjuri, f'wahda mill-Awli tal-istess ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt;
5. ordnat lill-konvenut nomine sabiex fit-terminu qasir u perentorju ta' zmien wiehed u ghoxrin gurnata mid-data tas-sentenza jaghmel ix-xogholijiet kollha indikati mill-perit tekniku f'paragrafu 6.1.1 sa 6.1.16a a fol. 8 sa 10 tal-relazzjoni peritali tal-Perit Frederick Doublet mahlufa fl-14 ta' Novembru 2000, relativi ghall-intern tal-appartament mibni mis-socjeta` konvenuta fuq inkarigu u fl-interess ta' l-attur, kif ukoll ix-xogholijiet relativi fil-partijiet komuni tal-korp ta' bini li tieghu jifforma parti l-appartament riferit u dan kollox skond ma indika l-Perit Tekniku Frederick Doublet B.E.& A, A.& C.E. fir-relazzjoni tieghu esebita fil-process, u dan taht l-istess direzzjoni tal-Perit Arkitett Frederick Doublet li gie nnominat mil-istess Qorti ghal dan l-iskop a spejjes tal-istess konvenut nomine;
6. awtorizzat l-istess attur, sabiex iwettaq ix-xogholijiet mehtiega huwa stess dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit Frederick Doublet li gie wkoll nominat ghal tali skop minn dik il-Qorti, f'kaz li l-konvenut nomine jibqa' inadempjenti u ma jesegwiex l-istess xogholijiet indikati fil-paragrafu precedenti ghal dan fit-terminu hemm prefiss, u dan kollu a spejjes tal-istess konvenut nomine;
7. ikkundannat lill-konvenut nomine jhallas lill-attur il-penali ta' hames liri (LM5) kuljum b'effett mis-26 ta' Awissu, 1993 sad-data tas-sentenza odjerna *ai termini* tar-raba' paragrafu tas-sitt (6) artikolu tal-konvenju datat 13 ta' Gunju 1991, ekwivalenti ghas-somma ta' tlettax-il elf disa' mija u hamsa u tmenin lira Maltin (LM13,985) salv kwalsiasi penali ulterjuri li jistghu jkomplu jiddekorru favur l-attur sad-data tat-twettieq definittiv tax-xogholijiet pattwiti u ndikati fil-hames (5) talba tac-citazzjoni.

Il-konvenut nomine gie wkoll kkundannat ihallas l-ispejjes tal-kawza u giet riservata favur l-attur kull azzjoni ulterjuri inkluza dik ta' danni minhabba l-inadempjenza tal-istess konvenut nomine li jittrasferixxi lill-attur l-istess imsemmija arja jew spazju ghall-*carports* kif fuq indikat skond il-konvenju pre-citat.

Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-ewwel qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta msejsa fuq l-Artikolu 987 tal-Kodici Civili billi rriteniet li l-iskrittura privata in kwistjoni "*ma ghandha xejn illegali fiha, u mix-xhieda taz-zewg partijiet lanqas hija kontestata bhala tali;"* billi rriteniet ukoll li "*mill-istess klawsola* (tal-konvenju) *jidher car li dak li skond l-istess konvenju kellu jigi trasferit b'kuntratt pubbliku in esekuzzjoni tal-istess kien proprjament l-istess appartament lest bl-accessorji tieghu ta' common parts u zewg garage spaces versu l-prezz ta' LM25,000, liema prezz kellu jikkomprendi fih il-valur tal-appalt ghall-bini tal-istess appartament.*" L-ewwel qorti ghalhekk ma qablitx ma dak li kien qed jigi sottomess mis-socjeta` konvenuta li kien hemm xi hsieb ta' evazjoni tad-dazju da parti tal-attur.

L-ewwel qorti cahdet ukoll it-tieni eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta a tenur ta' l-Artikolu 985 tal-Kodici Civili fejn kien qed jigi sottomess li kien hemm l-impossibilita` ta' esekuzzjoni tal-konvenju kif redatt inkwantu l-arja ma kinitx ghadha tezisti billi llum hemm l-appartament. F'dan ir-rigward il-Qorti rriteniet li ghalkemm il-mod kif gie redatt il-konvenju kien infelici "*l-interpretazzjoni u l-esekuzzjoni ta' kull kuntratt jew ftehim ghandhom isiru skond il-principji ta' buona fede u favur l-adempiment tal-istess obligazzjonijiet assunti mill-partijiet u mhux biex wahda tissottra vantagg illecitu u frawdolenti fuq l-iehor.*" Dwar dan l-ewwel qorti reget irribadit li mit-terminologija tal-konvenju *"jidher car li l-partijiet qed jirreferu ghall-bejgh ta' dak kollu indikat fl-istess konvenju, u cioe` l-arja de quo li tramite l-appalt moghti bl-istess skrittura, u esegwit fil-mori ta' l-istess konvenju, trasforma l-istess f'appartament bl-accessorji kollha tieghu, b'dan li l-oggett finali tal-kuntratt tat-trasferiment kellu jkun l-istess appartament u mhux l-arja.*"

Dwar iz-zewg *carspaces* l-ewwel qorti waslet biex cahdet din il-parti tat-talba attrici billi rrizulta li llum l-arja fil-basement li kellha tifforma dawn il-*carspaces* ma kinitx tirrispekkja dak li kien gie miftiehem bejn il-partijiet stante li d-dimensjoni tal-istess arja kienet ckienet u ghalhekk il-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li l-inadempjenza da parti tal-konvenut nomine kienet irrendiet l-istess trasferiment impossibbli. B'dana kollu l-ewwel qorti rriservat lill-attur kull dritt ghad-danni.

Fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar it-tielet eccezzjoni u cioe` l-infondatezza tat-talba sabiex il-konvenut nomine jinghata terminu biex jikkonkludi x-xogholijiet minnu intraprizi skond l-kuntratt ta' appalt, inkwantu, skond il-konvenut nomine kien esegwixxa x-xogholijiet kollha, l-ewwel qorti ghamlet piena referenza ghar-rapport tal-AIC Frederick Doublet, minnha mqabbad, fejn kien jirrizulta mhux biss li l-parking spaces ma kienux “available” skond il-ftehim, izda li kien hemm diversi affarijiet jew nieqsa jew mhux kompletati. Kien ghalhekk li l-ewwel qorti ghaddiet biex tillikwida il-penali kontemplata fl-iskrittura ta' appalt fis-somma ta' LM13,985.

L-appelli tal-kontendenti.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentat fl-14 ta' Mejju, 2001 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija fl-24 ta' April, 2001 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tilqa` l-eccezzjonijiet taghha u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-attur.

L-attur ukoll hass ruhu aggravat bis-sentenza imsemmija inkwantu l-ewwel qorti cahdet it-talbiet attrici fir-rigward ta' l-ispazju ghal zewg karozzi mill-garage fil-*basement level* tal-korp ta' bini bl-isem Ocean Court, Dingli Street, Sliema. Kien ghalhekk li l-attur talab li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata fuq imsemmija tal-24 ta' April, 2001 billi filwaqt li tikkonfermaha fejn laqghet it-talbiet attrici u ghat-trasferiment tal-flat numru 3, f'Ocean Court, Dingli

Street, Sliema, u ikkundannat lill-konvenut nomine jhallas il-penali b'implimentazzjoni tal-obbligi naxxenti mill-konvenju, bl-ispejjes kontra l-konvenut, tirrevokaha inkwantu cahdet it-talbiet attrici ghar-rigward tal-assenjazzjoni u trasferiment mill-konvenut lill-esponenti ta' spazju ghal zewg karozzi mill-garage taht l-istess korp ta' bini Ocean Court, Dingli Street, Sliema, u li tilqa' t-talbiet attrici anke ghal dan l-ispazju mill-garage u wara li tindividwa u tassenja tali spazju lill-esponenti; bl-ispejjes ta' dan l-appell kontra l-konvenut nomine.

L-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti.

1. Dwar in-nuqqas ta' enforzabilita` tal-konvenju qed jigi sottomess li bil-konkluzzjonijiet raggunti mill-ewwel qorti din kienet in effetti qedha tirrevedi b'mod proceduralment inammissibbli t-talbiet attrici. Kienet ukoll injorat il-parametri li fihom saret it-talba u finalment kienet ukoll qed tinjora il-kuntest shih tal-konvenju/appalt de quo.
2. Dwar l-eccezzjoni tal-impossibilita` tal-esekuzzjoni tal-konvenju qed jigi sottomess li l-ewwel qorti esorbitat mill-kuntest tal-premessi u tat-talbiet kif formulati.
3. Dwar il-penali gie sottomess li fl-ewwel lok din mhux dovuta inkwantu l-konvenut appellant lesta x-xogholijiet skond l-"ispecifications"; u, jekk kien hemm xi deficjenzi, dawn kienu tant zghar li ma kienux jiggustifikaw il-kundanna ghall-hlas tal-penali kontemplata.

L-aggravji tal-attur.

Qed jigi sottomess fl-appell incidentali interpost mill-attur li l-ewwel qorti kienet skorretta meta cahdet it-talba ghat-trasferiment tal-*carspaces* ghar-ragunijiet fuq riportati billi l-indikazzjoni ta' dawn fuq il-pjanta kienet biss "*indikazzjoni*" ta' spazju f'arja akbar, u billi dan l-ispazju llum ma jezistix jinkombi lis-socjeta` konvenuta li tassenja u tittrasferixxi spazju iehor tal-istess dimensjonijiet stante wkoll li hemm spazji ohra mhux okkupati.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Bic-citazzjoni fuq riportata l-attur qieghed principalment jitlob li jinghata effett ghall-konvenju li gie iffirmat bejn il-kontendenti fit-13 ta’ Gunju, 1991 li permezz tieghu, skond l-istess attur, is-socjeta` konvenuta kienet obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-istess attur “*l-arja tat-tielet sular (second floor) fejn illum inbena appartament mis-socjeta` konvenuta fuq inkarigu u fl-interess tal-attur*” kif ukoll “*sehem pro rata tal-arja fejn illum jinsabu sitwati l-partijiet komuni*” u “*car-port*” ghall-zewg karozzi f’ambjent sottostanti l-fond gja 36/37 Dingli Street, Sliema. Da parti taghha s-socjeta` konvenuta mhux qed tikkontesta l-ezistenza ta’ l-obbligi naxxenti mill-istess konvenju billi, kif jidher mid-dikjarazzjoni guramentata annessa man-nota tal-eccezzjonijiet taghha, hija ‘*essenzjalment*’ taqbel ma’ dak li ntqal fid-dikjarazzjoni ta’ l-attur annessa mac-citazzjoni attrici. L-oggezzjoni tas-socjeta` konvenuta dejjem kienet u tibqa’ indirizzata lejn il-problema ta’ enforzabilita` tal-konvenju imsemmi billi, kif gie rilevat fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet u l-atti sussegwenti, l-attur illum ma jistax jitlob li jigi ezegwit konvenju dwar arja meta din l-arja llum ma tezistix in kwantu hemm appartament, u anke minhabba l-fatt li bil-mod kif gie redatt l-konvenju l-attur kien ser jevadi d-dazju fuq id-dokumenti.

L-appell interpost mis-socjeta` konvenuta ghalhekk jissottolinea n-nuqqas ta’ l-ewwel qorti meta ppronunzjat is-sentenza appellata kif fuq riportata billi din, kuntrarjament ghat-talba kontenuta fic-citazzjoni, ikkundannat lis-socjeta` konvenuta mhux biex taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh a tenur ta’ dak li hemm imsemmi fic-citazzjoni, izda spustat l-parametri tal-kawza in kwantu s-socjeta` konvenuta giet kundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ l-appartament u mhux ta’ l-arja kif propost fit-talba attrici.

Issa minn ezami akkurat tal-konvenju tat-13 ta’ Gunju, 1991 jidher li s-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta hija zbaljata inkwantu dan jispecifika espressament li
“**il-<u>bejgh</u> ser isir bil-pattijiet segwenti:**

1. Versu l-<u>prezz ta’ hamsa u ghoxrin elf lira maltin</u> (LM25,000) liema prezz jigi kompacut mal-prezz tal-

appalt a tenur tal-paragrafu 6 f'dan il-ftehim." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Ghalhekk, ghalkemm il-konvenju in kwistjoni jikkontempla appalt ghall-kostruzzjoni ta' l-appartament versu l-prezz ta' LM20,000, jidher li l-partijiet xorta wahda kienu qed jikkontemplaw trasferiment tal-arja u tal-appartament li kellu jsir bil-prezz globali ta' LM25,000 li kien jinkludi sew l-prezz ta' l-arja kif ukoll il-prezz ta' l-appalt. Issa minn ezami ta' l-ewwel talba fic-citazzjoni jidher li ma tissemmiex is-somma ta' LM5,000, cioe` l-prezz konvenut ta' l-arja, izda qed jintalab li jigi ezegwit l-konvenju li, skond il-patt numru wiehed, jikkontempla l-prezz ta' LM25,000 li jkopri sew l-prezz ta' l-arja kif ukoll tal-appartament. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ikkunsidrat:
Is-socjeta` appellanti hassitha aggravata wkoll in kwantu l-ewwel qorti ikkundannatha tittrasferixxi is-"*sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-korp ta' bini riferit ..*" mentri fil-konvenju/appalt tat-13 ta' Gunju 1991 jinghad li l-konvenut noe kellu jittrasferixxi "*....is-sehem pro rata* ***tal-usu*** *tal-common parts tal-istess blokka ...*" Minn ezami tal-konvenju jidher li dan l-aggravju huwa gustifikat u ghalhekk ser jigi akkolt.

Qed jigi wkoll sottomess mis-socjeta` konvenuta appellanti li l-fatt li llum il-*carspaces* ma ghadhomx jezistu u ghalhekk, kif irriteniet l-ewwel qorti, s-socjeta` konvenuta ma tistax tigi kundannat tersaq ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-istess *carspaces*, dan ixejjen il-konvenju kollu billi l-obbligazzjoni ma tistax tigi spezzettata. Jigi osservat f'dan ir-rigward li l-konvenju jitkellem fuq diversi ambjenti li jistghu jezistu indipendentement wiehed mill-iehor. Isegwi ghalhekk li f'kaz li l-ewwel qorti kellha ragun fil-konkluzzjonijiet taghha fir-rigward, dan bl-ebda mod ma kellu jfixkel il-kumplament tal-obbligazzjonijiet assunti mis-socjeta` konvenuta fil-konvenju in kwistjoni.

Dan l-aggravju hu marbut u konness mal-appell incidentali tal-attur fejn qed jigi sottomess li l-ewwel qorti ma kienx

messha cahdet din it-talba izda kellha tordna li tigi assenjata lill-attur parti ohra mill-ambjenti sottostanti l-blokk ta’ appartamenti u liema ambjenti huma intizi ghall-uzu tal-ipparkeggjar tal-vetturi. Jigi osservat pero` li fil-konvenju in kwistjoni l-*carports* ossia *carspaces* huma indikati b’mod espress billi jinghad espressament li kellha tigi trasferita “*l-arja li ser isservi bhala carport ghal zewg karozzi f’dak il-parti ndikata bl-ahmar fl-istess pjanta annessa ...”* Konsegwentement is-socjeta` konvenuta kienet, se mai, obbligata li tittrasferixxi dik l-arja indikata fuq il-pjanta u dik l-arja biss. Din l-arja, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, ma ghadhiex tezisti u ghalhekk, ghalkemm is-socjeta` konvenuta hija inadempjenti, qatt ma tista’ tigi obbligata tittrasferixxi abjenti ohra tal-*carpark* li ma sar ebda ftehim fuqhom. F’dan is-sens ir-riserva ghad-danni imsemmija fis-sentenza appellata taghmel sens. Liema danni ghandhom jigu likwidati f’gudizzju separat fejn jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li l-attur gja hallas ghall-dawn il-*carports*.

Dwar l-aggravju fuq l-penali likwidata fis-sentenza appellata jigi osservat li din il-qorti bhala regola ma tvarjax l-apprezzament ta’ fatti gja maghmul mill-ewwel qorti sakemm ma jirrizultax li dak l-apprezzament holoq ingustizzja ma’ parti jew ohra. Fil-kaz in ezami l-ewwel qorti, anke fuq il-parir ta’ l-espert tekniku minnha mahtur, waslet ghall-konkluzzjoni li x-xogholijiet mhux kompletati kienu tali li jiggustifikaw l-applikazzjoni tal-penali kontemplata fil-konvenju/appalt. Din il-qorti, ezaminati l-atti, tikkondividi din il-konkluzzjoni u in oltre lanqas ma tara xi raguni impellenti ghala ghandha tezercita id-diskrezzjoni taghha a tenur ta’ l-Artikolu 1122 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta meta l-ewwel qorti ma hassitx in-necessita` li taghmel dan.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta, hlief ghal dak li jikkoncerna t-trasferiment ta’ l-usu tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti, qed jigi michud u ghalhekk is-sentenza appellata qed tigi kkonfermata. L-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi milquh in kwantu l-kuntratt ta’ trasferiment ordnat fis-sentenza appellata ghal dawk li huma “common parts”

ghandu jkun limitat ghat-trasferiment ta’ l-‘usu’ tal-partijiet komuni u b’hekk tirriforma s-sentenza appellata in kwantu tordna li fuq il-kuntratt ta’ trasferiment l-attur jinghata biss “*is-sehem pro rata tal-usu tal-common parts tal-istess blokka*” u mhux il-proprjeta` tal-istess sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokka. Finalment, u ghar-ragunijiet fuq moghtija, din il-Qorti qed tichad l-appell incidentali ta’ l-attur billi tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu cahdet it-talba attrici rigwardanti l-ispazju jew arja tal-car spaces indikati fl-istess konvenju u fil-pjanta mieghu annessa indikata bhala Dok “A”. Ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt opportun din il-Qorti tordna li dan jigi pubblikat nhar il-Gimgha 25 ta’ Gunju, 2004 fil-10.00 a.m. fl-edificcju tal-Qorti.

Fic-cirkostanzi u anke billi dik il-parti tal-appell tas-socjeta` konvenuta li giet milquha tikkoncerna parti minima tal-meritu, tordna li kull parti tbati l-ispejjes ta’ l-appell minnha interpost.

< Sentenza Finali >

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