MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2008

Citazzjoni Numru. 109/2007

Mario u Rita konjugi Aquilina

Vs

Karkanja Limited (C 27062)

Il-Qorti,

Kawza li fiha l-atturi qeghdin jitolbu r-rifuzjoni tal-prezz li hallsu fuq konvenju ghax-xiri ta' proprjeta' minghand is-socjeta konvenuta u hlas ta' danni – Artikolu 1390 tal-Kodici Civili – Fil-konvenju l-oggett kienet arja, pero' matul il-perjodu tal-konvenju s-socjeta konvenuta bniet penthouse b'xi varjazzjonjiet li ma kienux konformi mal-permess ta' zvilupp.

Rat ir-rikors guramentat prezentata fl-4 ta' Ottubru 2007 li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu li:

B'konvenju tad-19 ta' April 2007 l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru minghand s-socjeta konvenuta li obbligat ruhha li tbieghilhom l-arja li kellha tinbena bhala penthouse li ggib in-numru (7) fi Block B, fil-Pjazzetta Residential Complex fi Gleneagles Street, Ghajnsielem, Ghawdex b'garaxx sottostanti, markat bin-numru (7) fl-istess kumpless taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Bi skrittura ohra datata 18 ta' April 2007 l-atturi taw kuntratt ta' appalt lis-socjeta konvenuta sabiex tibni l-istess penthouse u garaxx taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Skond l-istess konvenju, dan il-konvenju kellu jiskadi fit-30 ta' Gunju 2007 pero' gie debitament ipprorogat sas-7 ta' Settembru 2007.
Dan il-konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-ligi u jgib in-numru PS200703346.

Il-bini ta' din il-penthouse u garage illum fil-blokka fuq imsemmija jinsabu lesti pero' ma gewx mibnija la skond il-pjanta annessa mal-konvenju u l-anqas skond il-permessi mahruga u approvati mill-MEPA tant illi l-penthouse in kwistjoni mhix munita bil-permessi tal-bini neccessarji skond il-ligi u hemm enforcement order fuq l-istess penthouse.

Fic-cirkostanzi l-atturi ma jridux jixtru l-imsemmija penthouse u garage galadarba m'humiex muniti bil-permessi tal-bini mahruga mill-MEPA u ghalhekk jesigu l-hlas tad-depoziti minnhom imhallsa u d-danni minnhom sofferti.

Fil-frattemp l-atturi diga' taw akkont bhala depositu lis-socjeta konvenuta sia ghall-bejgh tal-arja in kwistjoni kif ukoll ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt ta' appalt fuq imsemmi s-somma ta' Lm35,000 li thallsu in kwantu ghal Lm2,000 fid-19 ta' April 2007, fit-18 ta' April 2007 Lm18,000 u fis-26 ta' Gunju 2007 Lm15,000 u li taghhom is-socjeta konvenuta halliet id-debita ricevuta.

Fl-4 t'Ottubru, 2007 is-socjeta konvenuta irrifondiet is-somma ta' Lm15,000 pero' ma tridx tirrifondi l-bilanc ta' Lm20,000 imhallsa fit-18 ta' April, 2007.

Ghalhekk is-socjeta konvenuta ma tistax tikkonsenjalhom il-haga li ftehemet li tbieghelhom u cioe' l-haga tal-kwalita' miftehma u ghalhekk l-atturi qeghdin jirrifjutaw il-haga li s-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tbieghilhom u jitolbu d-danni skond l-Artikolu 1390 tal-Kap 1390 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-socjeta konvenuta ghalhekk hi obbligata mhux biss biex tirritornalhom is-somma ta' Lm20,000 oltre l-imghaxijiet legali mhallsa bhala depozitu akkont tal-prezz u tal-kuntratt ta' appalt imma wkoll l-ispejjez kollha minnhom inkorsi sia rigward l-ispejjez notarili involuti kif ukoll spiza ohra li huma ghamlu in konnessjoni mal-istess konvenju u kuntratt ta' appalt kif ukoll l-ispejjez zejda li jridu jaghmlu biex ikunu f'posizzjoni biex huma jixtru penthouse u garage tal-istess daqs u ghamla.

B'ittra ufficjali tas-7 ta' Settembru 2007 l-atturi nterpellaw lis-socjeta konvenuta sabiex tersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tal-konvenju fuq imsemmi u ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt ta' appalt fuq imsemmi u biex tirranga kollox skond il-permessi mahruga mill-MEPA u fin-nuqqas li taghmel dan, tirritorna id-depozitu mhallas bl-imghaxijiet u spejjez kollha relattivi kif ukoll thallas id-danni minnhom sofferti u dan a tenur tal-Artikolu 1390 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-socjeta konvenuta ma pprezentat l-ebda ittra ufficjali li ssejjah lill-atturi sabiex jersqu ghall-att finali relattiv biex b'hekk l-esekuzzjoni tal-konvenju minn naha tas-socjeta konvenuta skada.

Talbu li din il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tad-19 ta' April 2007 ghall-komprovendita tal-arja intenzjonata ghal bini ta' penthouse 7 Block B, fil-Pjazzetta Residential Complex fi Gleneagles Street, Ghajnsielem, Ghawdex bil-garage

sottostanti mmarkat bin-numru (7) u l-kuntratt ta’ appalt tat-18 ta’ April 2007 bejn il-partijiet skadew u ma jistghux jigi esegwiti u dan ghaliex ma jistax jigi kkunsinnat lill-atturi mill-konvenuti l-oggett miftiehem ghax mhux tal-kwalita’ mwieghda u mhux munit bil-permessi relattivi tal-MEPA u ghalhekk l-atturi ghandhom id-dritt jirrifjutaw l-istess fond hawn mibjugh u dan ai termini tal-Ligi.

2. Tikkundana lis-socjeta’ konvenuta tirrifondi lill-atturi s-somma ta’ Lm20,000 (ghoxrin elf lira Maltin) oltre l-imghax legali, mit-18 ta’ April, 2007, flus minnhom imhallsa bhala depositu akkont tal-prezz tal-konvenju tad-19 ta’ April 2007 ghall-komprovendita tal-arja intenzjonata ghal bini ta’ penthouse 7 Block B, fil-Pjazzetta Residential Complex fi Gleneagles Street, Ghajnsielem, Ghawdex bil-garaxx sottostanti mmarkat bin-numru (7) u tal-kuntratt ta’ appalt tat-18 ta’ April 2007 iffirmati bejn il-kontendenti.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta konvenuta hi responsabbli ghall-hlas tad-danni inkorsi mill-atturi komprizi spejjez notarili fl-esekuzzjoni tal-istess konvenju u appalt kif ukoll spejjez ohra biex huwa jkun jista’ jixtri penthouse tal-istess ghamla u daqs fl-istess akkwati kif jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

4. Tillikwida jekk huma bzonn permezz ta’ periti nominandi d-danni sofferti mill-atturi konsistenti fl-ispejjez notarili fuq imsemmija kif ukoll spejjez ohra biex huma jkunu jistghu jixtru penthouse tal-istess ghamla u daqs fl-istess akkwati.

5. Tikkundana lis-socjeta konvenuta sabiex thallas dawk l-istess l-ispejjez hekk likwidati.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-23 ta’ Novembru 2007 (fol. 31) mis-socjeta konvenuta li permezz taghha eccepiet li qeghda tikkontesta t-talbiet attrici u tissottometti illi l-istess talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur, ghas-segwenti ragunijet:

a. Fl-ewwel lok, l-oggett tal-konvenju tad-19 ta' April 2007 kienet l-arja intenzjonata ghall-bini ta' Penthouse 7 Blokk B skond il-pjanta annessa mal-istess konvenju. Dik il-pjanta turi korrettement il-penthouse illi kellha tinbena skond il-permessi approvati mill-MEPA;

b. Per konsegewnza l-oggett illi l-esponenti kienet ser tikkonsenja kien tal-kwalita' pattwita, u munit bil-permessi relative tal-MEPA;

c. Ukoll per konsegwenza l-atturi ma kellhom ebda dritt jirrifjutaw l-istess fond;

d. Minghajr l-pregudizzju ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss, kien hemm xi divergenza bejn il-penthouse kif muri fil-pjanta annessa mal-konvenju u l-pjanti approvati mill-MEPA, b'daqshekk ma jfissirx illi l-penthouse ma kienx tal-kwalita' pattwita, u kwindi in kwantu bazati fuq nuqqas ta' kwalita' pattwita, it-talbiet attrici ma jistghu qatt jigu milqugha;

e. It-tieni talba tal-atturi tista' tirnexxi biss jekk tigi milqugha l-ewwel talba. Ghar-ragunijiet fuq elenkati, l-ewwel talba qatt ma tista' tigi milqugha, u ghalhekk lanqas ma tista tigi milqugha it-tieni talba. L-esponenti hija intitolata illi izzomm ghaliha innifisha l-ammont ta' ghoxrin elf lira maltija (Lm20,000) imhallsa bhala depositu fuq il-konvenuti ghaliex fit-termini tal-istess konvenju galadarba l-atturi naqsu milli jersqu ghall-att finali, minghajr ebda tort tal-esponenti, id-depoziti minnhom imhallsa akkont intilfu awtomatikament favur l-esponenti minghajr il-htiega illi l-esponenti tibghat xi att gudizzjarju lill-atturi;

f. It-tielet talba ghandha tigi michuda ghall-istess ragunijiet elenkati hawn fuq.

g. Inoltre, u minghajr pregudizzju ghall-premess, mill-fatti esposti mill-atturi stess ma titwieled ebda responsabbilta' fl-esponenti sabiex din taghmel tajjeb ghal xi danni illi l-istess atturi qed jippretendu illi jirreklamaw minghandha konsistenti fi 'spejjez ohra sabiex huwa jkun jista' jixtri penthouse tal-istess ghamla u daqs fl-istess akkwati'.

h. Per konsegwenza ir-raba' u l-hames talba tal-atturi ukoll ghandhom jigu michuda.

i. Rigward il-lista tax-xhieda indikati mill-atturi, l-esponenti tirrileva illi l-atturi naqsu illi jindikaw fit-termini tal-ligi u b'mod dettaljat l-iskop illi ghalih huma jridu

jipproducu kull xhud, u ghalhekk qabel ma tkompli tinstema din il-kawza, hija titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiehu il-provedimenti opportuni fir-rigward.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati mill-partjiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta’ konvenju datat 19 ta’ April 2007 (fol. 6) is-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tbiegh lill-atturi *“The airspace intended for the construction of the penthouse without an official number or name and when constructed, the penthouse shall be unofficially marked number seven (7) and shall form part of Block “B” which in turn shall form part of a Complex of Residential Units to be known as “Il-Pjazzetta Residential Complex”, and said airspace is better shown marked with number B7 on the attahe plan marked as document “A”.”* u garaxx. Fost il-kondizzjonijiet pattwiti jinghad li *“Airspace shall be transferred with the permits issued by MEPA for the development of the airspace into a penthouse and garage and common parts of the Block above-described as per attached plans.”*. Il-prezz kien ta ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) li minnhom thallset is-somma ta’ elfejn lira Maltija (Lm2,000) *“....as deposit on account of the price.”*. Kien hemm qbil ukoll li jekk il-kompraturi jonqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-atti finali *“......for no reason imputable to the vendor company, all deposits paid by purchasers shall be automatically forfeited in favour of the vendor company. If for any reason not imputable to the purchasers this agreement is rescinded, the vendor company hereby binds itself to refund all deposits paid by purchasers in respect of this agreement by not later than a month from a simple demand in writing by the purchasers.”*. Il-kuntratt ta’ bejgh kellu jigi ppubblikat mhux

iktar tard mit-30 ta' Gunju 2007. Mill-atti jirrizulta li fit-18 ta' April 2007 l-attur hallsu s-somma ta' tmintax-il elf lira Maltija (Lm18,000), cjoe' *"the balanc of price of Lm18,000 = (eighteen thousand maltese liri) of the immovable property described in the convenium overleaf situated at "Il Piazzetta", Ghajnsielem, Gozo."*(fol. 12 a tergo).

(b) Permezz ta' skrittura ohra datata 18 ta' April 2007 (fol. 11)[1] li bih l-atturi taw lis-socjeta konvenuta *"....a contract for works in the said property/ies...... for the price of twenty six thousand seven hundred and fifty Malta Liri (Lm26,750) out of which sum the purchasers are to pay the sum of fifteen thousand Malta Liri (Lm15,000) on the final deed of transfer of the property/ies above mentioned, the sum of five thousand seven hundred and fifty Malta Liri (Lm5,750) by 31 December 2007 and the sum of six thousand Maltese Liri (Lm6,000) by 31 March 2008"*. L-appalt kien ghall-bini tal-penthouse. Pero' jirrizulta li dakinhar stess l-atturi hallsu s-somma ta' hmistax-il elf lira Maltija (Lm15,000) bhala akkont tal-prezz.

(c) Fid-data tal-firma ta' dawn l-iskritturi, kien beda l-izvilupp tal-appartament in kwistjoni.

(d) Fil-25 ta' Gunju 2007 il-partjiet geddew il-konvenju sal-31 ta' Lulju 2007 (fol. 6).

(e) Fis-27 ta' Lulju 2007 il-partijiet geddew il-konvenju sal-31 ta' Awwissu 2007 (fol. 6)

(f) Fid-29 ta' Awwissu 2007 il-partjiet *"...hereby extend the period of validity of the convenium up to 7th September 2007"* (fol. 13).

(g) Il-proprjeta' nbniet fil-perjodu tal-konvenju[2], pero' mhux konformi mal-permess ta' zvilupp. F'dan ir-rigward il-pjanta a fol. 43 turi b'linji homor sa fejn sar bini fl-appartament oggett tal-ftehim li kien hemm bejn il-kontendenti. Min-naha l-ohra l-linji sofor juru *".... sa fejn kellu jasal l-izvilupp skond il-permess 4102/06."*[3]. Fl-

---

[1] L-attur ikkonferma li d-data tal-iskrittura hi zbaljata ghaliex din giet ukoll iffirmata fid-19 ta' April 2008 (fol. 24). L-istess jiftiehem mill-affidavit li ghamel in-nutar John Gambin (fol. 29).

[2] Ara affidavit tan-nutar John Gambin (fol. 29); Mark Mizzi kkonferma li hu kien tela Ghawdex f'Awwissu 2007 sabiex jiehu l-kejl tal-post u *".... meta accedejt fil-post l-izvilupp kien kollu lest."* (fol. 59).

[3] Ara xhieda ta' Jonathan Attard, ufficjal tal-Mepa li nghatat fis-seduta tas-7/1/2008 (fol. 41).

izvilupp kien hemm penthouses ohra li ma nbnewx skond il-permess ta’ zvilupp.

(h) Fit-2 ta’ Ottubru 2007 saret spezzjoni fil-post minn ufficjal ta’ l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u ntbaghat avviz lid-direttur tal-kumpannija konvenuta li l-izvilupp ma kienx konformi mal-permess ta’ zvilupp u gie nfurmat *“...to request the sanctioning of the illegal development within 15 days from the issue of this letter. This is without prejudice to the final decision on whether the Malta Environment & Planning Authority accepts to sanction the development as carried out, or to enforcement action being taken in terms of the Development Planning Act without further notice.”* (fol. 44).

(i) Il-pjanta a fol. 15 (bid-data tal-5 ta’ Settembru 2007) saret mill-ufficcju tal-perit Simon Saliba li gie nkarigat mill-atturi. F’din il-pjanta jidher l-appartament kif kellu jinbena skond il-permess numru 4102/06 u l-appartament kif inbena. Minn dan id-dokument hu evidenti li t-terrazzin fuq il-faccata djieq (permess 1.80m-1.82m filwaqt li nbena 1.08m-1.20m) u l-istess fit-terazzin ta’ wara (permess 2.51m u 1.68m filwaqt li nbena 2.39 u .72m). Dan ifisser li l-kmamar kibru fid-daqs.

(j) Il-perit inkarigat mill-progett kienet il-perit Anna Maria Attard Montalto, li min-naha taghha kkonfermat ukoll li l-izvilupp ma sarx skond il-permess in kwantu ma gew osservati s-*setbacks* imposti mill-Awtorita’[4]; *“Fir-rigward ta’ appartamenti illi s-setbacks ma sarx skond il-pjanta approvata mill-MEPA dan hemm zewg appartamenti fl-izvilupp.”*. Madankollu mill-pjanta prezentata minn Jonathan Attard (fol. 43) jirrizulta wkoll li kien hemm iktar minn zewg appartamenti fejn il-bini sar differenti mill-pjanta approvata mill-Awtorita’. Dan ix-xhud qal: *“Kif diga’ ghidt, kien biss fil-kaz ta’ penthouse wahda li s-set back kien skond il-permess PA4102/06. L-ohrajn, jigifieri l-erba’ (4) pent house l-ohra, ma kienux konformi skond il-permess PA4102/06.”* (fol. 41).

(k) L-atturi rrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt finali minhabba li l-fond ma kienx inbena skond il-permess ta’ zvilupp (numru 4102/06) u li kienu rrejalizzaw b’dan it-

[4] Seduta tad-19 ta’ Frar 2008 (fol. 69).

tibdil wara li kien tlesta l-bini u kien giet nkarigat il-perit Simon Saliba sabiex jaghmel verifiki jekk dak li nbena kienx rifless fil-permess ta’ zvilupp. Ir-rapprezentant tas-socjeta konvenuta ghalkemm jaqbel li l-appartament ma nbeniex konformi mal-permess, isostni li l-varjazzjoni saret fuq talba espressa tal-atturi.

(l) Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fis-7 ta’ Settembru 2007 (fol. 66) l-atturi nterpellaw lis-socjeta konvenuta sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh filwaqt li ghamlu riferenza ghal fatt li l-appartament ma kienx inbena skond il-permess ta’ zvilupp u *“....ghalhekk il-mittenti waqt li qd jitlob it-twettieq tal-ftehim, ma jridx icedi ghal kundizzjonijiet differenti mhux miftehma ossia illi l-gallariji u t-terazzini m’humiex mibnija skond il-ftehim milhuq bejniethom u mhux skond il-Ligi ossia minghajr il-permessi ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u tas-Sanita.”*.

(m) Madankollu hadd mill-partijiet ma pprezenta kawza sabiex jitwettaq dak pattwit fil-konvenju u ghalhekk il-konvenju skada u tilef l-effetti tieghu.

(n) Fil-31 ta’ Ottubru 2007, cjoe’ wara li kien skada l-konvenju, is-socjeta konvenuta pprezentat applikazzjoni ta’ zvilupp ohra (6649/07[5]) *“to sanction variation from approved plans of pent houses approved in PA4102/06.”*.

(o) Is-socjeta konvenuta rrifondiet lill-atturi s-somma ta’ hmistax-il elf lira Maltija (Lm15,000) imhallsin b’riferenza ghall-kuntratt ta’ appalt. Madankollu qeghda tirrifjuta li thallas lura s-somma ta’ tmintax-il elf lira Maltija (Lm18,000) li jirrelataw ghall-prezz ta’ xiri tal-immobbli.

(p) Fis-26 ta’ Mejju 2008 inghata l-permess ta’ zvilupp numru PA6649/07 mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar *“to sanction variations from approved drawings or penthouses approved in permission PA4102/06.”*.

(q) Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu r-rifuzjoni tas-somma ta’ ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000)[6] u hlas ta’ danni. Fis-seduta tat-23 ta’ Jannar 2008, *“Dr Samuel Azzopardi ghall-atturi ddikjara li l-pretensjoni ghad-danni qeghda tigi limitata mill-atturi ghall-imghaxijiet*

[5] Fol. 46.

[6] Erbgha u sittin elf hames mija u sebgha u tmenin euro u sebgha u erbghin centezmu (€46,587.47).

fuq id-depozitu li thallas u l-ispejjez notarili u f'dan ir-rigward ghamlu referenza ghad-dikjarazzjoni mahruga min-Nutar John Gambin fol. 28." (fol. 61).

2. Permezz tal-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenju u l-kuntratt ta' appalt tad-19 ta' April 2007 *"skadew u ma jistghux jigu esegwiti"* ghaliex ma jistax jigi kkunsinnat lill-attur l-oggett miftiehem peress li:-

(a) m'huwiex tal-kwalita' mwieghda; u
(b) "Mhux munit bil-permessi relattivi tal-MEPA".

Jibda biex jinghad li dwar il-kuntratt ta' appalt m'hemm l-ebda diffikulta' in kwantu s-socjeta konvenuta rritornat lura l-flus imhallsa mill-atturi fl-ammont ta' erbgha u tletin elf disgha mija u erbghin euro u sittin centezmu (€34,940.60)[7].

L-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:-

"Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita' mwieghda, jew ma tkunx bhall-kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar, ix-xerrej jista' jaghzel ***jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti.****"*.

Imbaghad l-Artikolu 1379 tal-Kodici Civili jipprovdi:

*"****il-kunsinna ta' immobbli ssir ipso jure bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh****, bla hsara, kwantu ghad-dhul fil-pussess ta' beni mibjugha fl-irkant bil-qorti, tad-disposizzjonijiet tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili."*.

M'hemm l-ebda dubju li l-Artikolu 1390 japplika ghal dawk il-kazijiet fejn tkun ghadha ma saritx il-konsenja tal-haga oggett tal-bejgh. Fil-gurisprudenza lokali hemm fehmiet differenti dwar jekk dan il-provvediment japplikax ukoll

[7] Hmistax-il elf lira Maltija (Lm15,000).

wara li l-kompratur ikun ircieva l-konsenja. Il-Qorti ma tara l-ebda diffikulta' li tghid li l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili japplika fil-kaz ta' immobbli meta l-bejgh ikun ghadu ma giex finalizzat, mehud in konsiderazzjoni li b'ligi espressa l-konsenja ssir *ipso jure* mal-pubblikazzjoni tal-att finali. Provvediment li nsibu taht is-Sub-titolu IV **'Fuq il-Kunsinna'** li jibda biex ighid li *"l-kunsinna ta' immobbli ssir ipso jure bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh"*. Gialadarba ma tezisti l-ebda kontestazzjoni li l-Artikolu 1390 japplika fejn tkun ghadha ma saritx konsenja u fil-kaz ta' immobbli l-konsenja ssir mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, allura dan hu rimedju li ghandu japplika wkoll fejn il-partijiet ikunu ghadhom fi stadju ta' konvenju. Fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuele Calleja vs Joseph Grech** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] fl-10 ta' Gunju 1965 (Vol. XLIX.ii.955) gie osservat: *".... l-azzjoni specjali taht din id-disposizzjoni ghandha* ***tiprecedi l-konsenja jew almenu tkun konkomitanti maghha jew issir immedjatament fuqha****."*. Rilevanti dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **John Micallef vs Giulia Briffa** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Frar 1956[9]: *"Meta min jipprometti li jixtri jew jiehu art jaghmel dik il-promessa bil-fehma li l-art li jkun sejjer jiehu tkun sit fabrikabbli, frank u liberu, u l-kumpens jigi pattwit bit-tant fil-qasba kwadra in relazzjoni ghal dak is-sit kollu, huwa ghandu, d-dritt tal-intiera estensjoni tal-fond determinat, minghajr ebda limitazzjoni, jew perikolu ta' xi limitazzjoni, li in segwitu jsib li hija anki possibbli fuq fatt accertat.* ***Del resto skond l-artikolu 1440*** **(illum Artikolu 1390)** ***tal-Kodici Civili l-venditur ghandu joffri li jikkonsinna l-haga tal-kwalita' promessa u, jekk jonqos, jirrendi ruhhu kontra tieghu operattiv fl-artikolu fuq imsemmi, barra milli fil-promessi l-adempiment irid ikun precizament konformi ghall-obbligazzjoni assunta."***. Imbaghad fil-kawza **Perit Anthony Stivala et vs Gerald de Trafford** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Frar 2000 li kien jittratta wkoll konvenju u fejn ix-xerrej ghamel kawza biex il-bejjiegh jigi mgieghel jersaq ghall-att finali, gie osservat li:- *"ma kienx hemm ghalfejn l-attur jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu taht*

8 Imhallef M. Caruana Curran.
9 Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-25 ta' Mejju 1956 (Volum XL.i.187).

il-ftehim, ghax meta ***l-bejjigh ikun jista' biss jikkonsenjalu haga li ma tkunx tal-kwalità miftiehma, bhal ma gara fil-kaz tallum, l-ghazla li jhassar il-ftehim tkun tax-xerrej biss, mhux ukoll tal-bejjigh.*** *Ix-xerrej ma ghandux ghalfejn, biex jitlob it-twettiq tal-ftehim, icedi ghall-kondizzjonijiet stipulati favur tieghu; anzi, jekk il-bejjigh ma jharisx dak il-kondizzjonijiet,* ***ix-xerrej ikun jista' jitlob kemm it-twettiq tal-ftehim kif ukoll il-beneficcju tat-tnaqqis tal-prezz, kif ighid l-art. 1390 tal-Kodici Civili****......Ghalhekk, ma hux il-kaz li naraw, kif irid il-konvenut appellant fil-petizzjoni tieghu, jekk l-attur appellat irrinunzjax ghall-kondizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju jew ghal xi whud minnhom biss: seta' ma rrinunzja ghal xejn u xorta kien ikun jista' jitlob it-twettiq tal-konvenju".*

Min-naha taghha s-socjeta konvenuta qeghda ssostni li dan il-provvediment m'huwiex applikabbli ghal fattispecjie ta' dan il-kaz in kwantu l-oggett tal-konvenju hi arja fejn kellu jinbena appartament skond pjanta annessa mal-istess konvenju. Ghalhekk, *"per konsegwenza l-oggett illi l-esponenti kienet ser tikkonsenja kien tal-kwalita' pattwita, u munit bil-permessi relattivi tal-MEPA."* (fol. 33). M'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-arja kienet koperta mill-permess ta' zvilupp numru 4102/06. Verament li l-atturi m'ghandhom l-ebda ilment dwar l-arja. Pero' l-kwistjoni m'hijiex daqstant semplici, in kwantu waqt il-pendenza tal-konvenju l-arja nbniet mis-socjeta konvenuta. Ghalkemm l-Artikolu 1347 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il-bejgh hu perfett bejn il-partijiet, u, kwantu ghall-bejjiegh, il-proprjeta' tal-haga tghaddi ghand ix-xerrej, malli jsir il-ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz ghalkemm il-haga tkun ghad ma gietx ikkunsinnata u lanqas ma jkun ghad thallas il-prezz; u minn dak il-hin il-haga nfisha tibqa' ghar-riskju u ghall-uzu tax-xerrej."*, min naha l-ohra skond l-Artikolu 1363 tal-Kodici Civili bejgh ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Ghalhekk fil-kaz ta' vendita ta' mobbli il-proprjeta' hi trasferita fil-mument tal-formazzjoni tal-kunsens, filwaqt li l-bejgh ta' immobbli ma jghoddx qabel il-kunsens jigi espress f'att pubbliku. Sal-gurnata li fih kellu jigi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh, il-proprjeta' kienet ghadha tas-socjeta attrici. Il-proprjetarja tal-arja (is-socjeta

konvenuta) ghamlet benefikati b'rizultat ta' liema sehhet unjoni materjali bejn iz-zewg oggetti, u tnehhiet l-indidwalita' guridika tal-arja u gew jiffurmaw haga wahda; ***"si ha incorporazione, quando una cosa viene naturalmente o artificialmente compenetrata in un'altra anche a solo scop transitorio****...... L'incorporazione deve avvenire materialmente (case incorporate al suolo, statua nella nicchia, impianti industriali installati nell'officina costruita appunto per gli stessi) e dev'essere voluta dal proprietario..... Con la incorporazione si aggiunge una cosa a un'altra cosa principale per completarne o perfezionare la sostanza.....nelle cose composte la connessione e' necessaria... La rilevanza dell'incorporazione si ha nella conseguenza che la cosa incorporata, pur rimanendo un'entita distinta, perde la propria oggettivita' economica e giuridica, pertanto il bene incorporato in un immobile dev'essere considerato come cosa immobile."* (*Istituzioni di Diritto Civile*, Alberto Trabucchi, Edizzjoni 30, Cedam (1992), pagna 375). Anke jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jqies il-materjal li ntuza ghall-izvilupp bhala *res aliena* ghas-socjeta konvenuta, b'applikazzjoni tal-Artikolu 566 tal-Kodici Civili[10] dan sar proprjeta' tal-kumpannija konvenuta. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti kuntrarjament ghal dak li jinghad fil-konvenju, dakinhar li kellu jigi pubblikat il-kuntratt ta' bejgh l-immobbli kien jinkludi appartament. Mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh il-kumpannija konvenuta kienet ser tikkonsenja appartament u mhux biss arja, anke jekk fil-kuntratt kien ser jinghad li l-oggett kienet arja. L-arja kienet ser tkun qeghda tigi trasferita bil-benefikati li saru. Appartament li mill-provi rrizulta li ma kienx inbena skond il-permess ta' zvilupp mahrug mill-awtorita' minkejja li fil-kuntratt ta' appalt iffirmat kontestwalment mal-konvenju jinghad: *"The plans attached to the same preliminary agreement/contract show how the said property/ies shall be converted....."* (fol. 11). Kuntratt ta' appalt li fih, fil-fehma tal-Qorti, gie dikjarat prezz minfuh (Lm26,750) ghal skopijiet ohra. L-atturi kellhom kull dritt li jirrifjutaw li

[10] *"L-accessjoni hija l-jedd li bih* ***min ghandu l-proprjeta' ta' haga jakkwista l-proprjeta' ta' dak kollu*** *li dik il-haga taghti, jew* ***li jinghaqad jew li jsir bicca wahda maghha****, sew b'mod naturali* ***jew bix-xoghol tal-bniedem.****".*

jaccettaw il-konsenja ta' dak l-appartament fid-data meta kellu jsir il-bejgh. Bini li m'huwiex mibni skond il-permessi jwassal biex ifixkel it-tgawdija tal-akkwirenti, u l-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-atturi ma kienux ser ikunu disposti li jhallsu dak il-prezz jekk fid-data tal-kuntratt ta' akkwist il-fond ma kienx mibni skond il-permess. Tant hu hekk li kienu taht l-impressjoni li n-nutar li nkarigaw ghal finijiet ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt kien ser jaghmel verifiki dwar il-permess qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F'dan ir-rigward il-Qorti lanqas temmen it-tezi tas-socjeta konvenuta li kienet fuq talba tal-atturi li l-appartament ma nbenix skond il-permess numru 4102/06. Mill-provi rrizulta kif ma kenitx biss il-*penthouse* in kwistjoni li ma nbnietx konformi mal-permess ta' zvilupp, u dan permezz ta' varjazzjonjiet li *"...jirreferu ghal set backs, jigifieri l-irtirar minn fejn beda l-bini min-naha tal-faccata tal-blokk, anzi ta' l-izvilupp u wkoll min-naha ta' wara."*[11]. Ir-rapprezentant tas-socjeta konvenuta qal li fejn sar dan it-tibdil, wahda mill-*penthouses* nzammet mill-kumpannija u t-tibdil sar fuq inizjattiva tieghu filwaqt li fil-kaz ta' zewg *penthouses* ohra t-tibdil sar fuq talba tal-akkwirenti. Dawn tal-ahhar ma tressqux bhala xhieda sabiex jikkoraboraw din il-verzjoni. Euchar Vella qal li *".... jiena mal-konjugi Aquilina ghamiltha cara illi sabiex isir dak li riedu,...... biex huma jkollhom kmamar ta-sodda ikbar***, kellna napplikaw***. Jiena ma kontx qieghed naghti ebda garanzija."* (fol. 84). Pero' jekk l-affarijiet kienu hekk x'kienet ir-raguni ghalfejn is-socjeta' konvenuta stenniet li jiskadi l-konvenju sabiex applikat ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp biex jigi sanzjonat it-tibdil ? Euchar Vella ma ta l-ebda twegiba. Inoltre Euchar Vella ddikjara wkoll li *"Dan il-ftehim dwar is-set back ta' one point two (1.2) meters li ghamilt mal-konjugi Aquilina,* ***kien sar fl-istadju illi ahna konna qeghdin ninnegozjaw qabel ma gie ffirmat il-konvenju****."* (enfazi u sottolinejar tal-Qorti)[12]. Pero' l-iskritturi li gew iffirmati ma jirriflettux xi ftehim f'dan is-sens u anzi juru l-kuntrarju. Tant hu hekk li fil-konvenju jinghad: *"Airspace shall be transferred with the permits issued by MEPA for the development of the airspace into a*

[11] Xiehda ta' Jonathan Attard – fol. 40.
[12] Seduta tas-7 ta' Marzu 2008 – ara fol. 85.

penthouse and garage and common parts of the Block above-described ***as per attached plans****."*. Hekk ukoll fl-iskrittura "Private Agreement: Contract of Works" jinghad: *"The plans attached to the same preliminary agreement/contract show how the said property/ies shall be converted....."* (fol. 11). Kif rajna l-appartament ma nbeniex konformi mal-pjanta annessa mal-konvenju (fol. 15). Jekk kif qal Euchar Vella l-ftehim intlehaq qabel gie ffirmat il-konvenju, allura dan il-ftehim kellu jigi rifless fl-iskritturi li ffirmaw il-partijiet u mhux gew iffirmati dokumenti li juru xenarju differenti. Hekk ukoll fl-affidavit li ghamel (fol. 63-65) Euchar Vella spjega li t-tibdil sar ghaliex l-atturi riedu li l-kmamar tas-sodda jkunu ikbar fid-daqs. Allura x'kienet ir-raguni ghalfejn sar tibdil fis-*set back* tal-gallarija l-ohra fejn m'hemmx kmamar tas-sodda (imma sitting – fol. 15) ? Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni ghalfejn sar ukoll tibdil f'din il-parti tal-izvilupp. Il-Qorti kellha wkoll l-opportunita' li tisma' l-partijiet jixhdu *viva voce* u tqies li l-attur kien iktar kredibbli fil-verzjoni li ta, fis-sens li t-tibdil ma sarx fuq talba u insistenza tieghu. Anke x-xiehda tan-nutar John Gambin tikkorabora l-verzjoni tal-atturi; *"Nikkonferma illi sa l-istadju tat-tielet estensjoni l-permessi ma kinux issemmew u dan peress illi l-klijenti, jigifieri l-konjugi Aquilina, kienu hasbu illi dik hija xi haga illi jrid jivverifika dwarha n-nutar. Jiena ccarajt lill-kljienti, il-konjugi Aquilina, illi dik ma kinitx taqa' fil-kompetenza tieghi u kellhom ikellmu perit. Nikkonferma li dan kien wara li giet iffirmata t–tielet estenjoni, qisu fl-ahhar ghaxart ijiem tal-perjodu tal-validita' tal-konvenju."*[13]. Jekk verament kien hemm il-ftehim li Euchar Vella qal li kien hemm qabel sar il-konvenju, m'huwiex verosimili li l-atturi kienu ser jippretendu li n-nutar jaghmel ricerki fuq il-permess ta' zvilupp in kwantu f'dak ix-xenarju kienu jkunu jafu li dak li nbena ma kienx konformi mal-permess. L-oneru tal-prova qieghed fuq min jallega. Kien ghalhekk id-dmir tas-socjeta konvenuta li tressaq provi sodisfacenti f'dan ir-rigward, haga li fil-fehma tal-Qorti ma ghamlitx. Inoltre, l-affidavit li ghamel David Zammit (dipendenti tal-kumpannija konvenuta) ma jistax ikun ta' ghajnuna ghat-

[13] Seduta tal-15 ta' April 2008.

tezi tal-kumpannija konvenuta in kwantu fil-kontroezami[14] spjega kif l-atturi ma tawhx struzzjonijiet dwar il-bini tal-penthouse u li t-tibdil fil-bini m'humiex parti mid-dmirijiet tieghu.

Il-Qorti tasal biex tghid li anke jekk il-varjazzjoni fil-bini saret fuq talba tal-atturi, kien l-obbligu tal-venditur li jizgura li fid-data tal-bejgh l-immobbli li nbena ikun kopert minn permess ta' zvilupp. Dan sakemm ma jkunx sar ftehim li bih il-kompratur ikun assuma fuqu r-responsabbilta' sabiex jirregolarizza t-tibdil li jkun sar mal-awtorita' kompetenti.

Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet **Lawrence Axiak vs Raymond Galea et** deciza fit-2 ta' Mejju 2008 diga' kellha l-opportunita' tosserva: *"M'hemmx kwistjoni li l-appartament li xtara l-attur m'huwiex kopert mill-permess tal-bini li nghata l-konvenut Galea, in kwantu nbena fejn ma kellux isir zvilupp (ara pjanta Dok. VEC1 a fol. 82). Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli* (hawnhekk il-Qorti kienet qeghda tirreferi ghall-bini) *l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalita' essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabilita' tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta'. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita' tal-oggett. Dan apparti l-fatt li x-xerrej ma ghandux jitqieghed f'posizzjoni li jista' jsofri molestja jew evizjoni mill-proprjeta'. In-nuqqas ta' permess ta' zvilupp tal-fond mibjugh igieb mieghu tali periklu. Konsiderazzjoni li tapplika wkoll fl-istadju meta l-partijiet ikunu ghadhom fuq*

[14] Seduta tas-7 ta' Marzu 2008 (fol. 81).

konvenju, fis-sens li l-kompratur ma jistax jigi mgieghel jaffronta periklu simili u f'tali cirkostanzi jkun hemm raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh jekk jezisti periklu simili. Dan ikompli jikkonferma kemm il-permess ta' bini hu wiehed mill-kwalitajiet li ghandu jkollu fond, in-nuqqas ta' liema jista' jwassal ukoll ghal zball ta' fatt skuzabbli fuq is-sustanza jew kwalita' sostanzjali ta' fond (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza ***Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine*** *tal-25 ta' Mejju 2001)"*. Ragunament li ghandu japplika wkoll fil-kaz fejn ghalkemm ikun hemm permess ta' zvilupp, il-kostruzzjoni ma tkunx saret konformi mal-permess. F'tali cirkostanzi l-atturi ma kienux mistennija li jesponu lilhom infushom ghar-riskju li jgib mieghu l-fatt li l-*penthouse* ma nbnietx konformi mal-permess ta' zvilupp.

Fic-cirkostanzi ma jistax jitqies li l-oggett li l-venditur kien ser jikkonsenja kien tal-kwalita' miftehma. Li bini jkun sar konformi mal-permess ta' zvilupp hi kondizzjoni incidentali ghal obbligazzjoni principali tat-trasferiment tal-fond. Fil-kaz taghna hu evidenti li kienet kwalita' essenzjali li l-fond ikun mibni skond il-permess ta' zvilupp tant li meta gie ffirmat il-konvenju l-partijiet ftehemu li l-arja ghandha tigi trasferita bil-permessi tal-MEPA ghall-izvilupp skond il-pjanti annessi.

3. Bla pregudizzju ghal dak li nghad hawn fuq, il-Qorti thoss li ghandha ssemmi wkoll li ma tistax tifhem kif is-socjeta konvenuta kienet qeghda tippretendi li ghandha dritt li zzomm is-somma ta' tmintax-il elf lira Maltija (Lm18,000) imhallsin ukoll fid-19 ta' April 2008 (fol. 12 a tergo) bhala bilanc tal-prezz. Minn qari tal-konvenju hu evidenti li kienet biss is-somma ta' elfejn lira Maltija (Lm2,000) li kienu jintilfu f'kaz li l-atturi jonqsu milli jersqu *"for no reason imputable to the vendor company"* (fol. 7 a tergo). Min-naha l-ohra fil-kaz tat-Lm18,000 giet rilaxxata biss ricevuta ta' hlas li kif rajna taqra hekk: ***"i the undersigned Eucharistico Joseph Vella on behalf of Karkanja Ltd have received from Mario Aquilina and Rita Aquilina <u>the balance of price of Lm18,000</u> =***

(eighteen thousand maltese liri) of the immovable property described in the convenium overleaf situated at "Il Piazzetta", Ghajnsielem, Gozo." (fol. 12 a tergo), in kwantu l-konvenju kien jikkontempla li l-bilanc (cjoe' ta' Lm18,000) kellu jithallas fuq l-att finali. Jista' jkun li sar hekk sabiex f'dak l-istadju tithallas biss is-somma ta' mitejn lira Maltija (Lm200) lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni[15] u mhux elfejn lira Maltija (Lm2,000). Pero' ma tressqux provi ghalfejn sar hekk u lanqas mhu verosimili li l-atturi kienu ser jaccettaw li jidhlu f'konvenju fejn jitilfu l-prezz kollu (Lm20,000) jekk l-att finali ma jsirx *"for no reason imputable to the vendor company."*. Sabiex is-somma ta' Lm18,000 tintilef kellu jinghad dak li nghad fir-rigward tad-depozitu tas-somma ta' Lm2,000. Fic-cirkostanzi tal-kaz taghna m'huwiex bizzejjed li fil-konvenju nghad li: *"....all deposits paid by purchasers shall be automatically forfeited in favour of the vendor company."*. Jekk is-socjeta konvenuta riedet li s-somma ta' Lm18,000 tintilef ukoll, mehud ukoll in konsiderazzjoni li qeghdin nitkellmu fuq hlas tal-bilanc tal-prezz u li thallset fl-istess gurnata li gie ffirmat il-konvenju, messha nsistiet li l-ammont kollha jissemma f'dik il-parti tal-konvenju li tirrelata ghall-hlas ta' depoziti. Fir-ricevuta ma jissemma xejn li l-hlas kien qieghed isir bhala depozitu. Il-Qorti ma tikkondividix l-istess fehma tas-socjeta konvenuta li:- *"**L-esponenti hija intitolata illi izzomm ghaliha innifisha l-ammont ta' ghoxrin elf lira maltija (Lm20,000)** imhallsa bhala depositu fuq il-konvenuti ghaliex fit-termini tal-istess konvenju galadarba l-atturi naqsu milli jersqu ghall-att finali, minghajr ebda tort tal-esponenti, id-depoziti minnhom imhallsa akkont intilfu awtomatikament favur l-esponenti minghajr il-htiega illi l-esponenti tibghat xi att gudizzjarju lill-atturi*" (enfazi tal-Qorti - fol. 33). Il-fatt li ma ssemma xejn f'dan ir-rigward hu fih innifsu konferma kif il-partijiet ma jidhirx li kellhom intenzjoni li s-somma ta' Lm18,000 qeghda tithallas bhala depozitu. Kien sempliciment kaz fejn thallas il-kumplament tal-prezz bil-quddiem u xejn iktar. Hu floku wkoll li ssir riferenza ghall-Artikolu 993 tal-Kodici Civili li jipprovdi li kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, principju li ghandu

[15] Hlas ta' taxxa provizorja.

jsir applikazzjoni wkoll fil-kaz ta' konvenju. Prof. Victor Caruana Galizia spjega li l-*buona fede* fit-twettiq tal-kuntratti *"…. Should be the reciprocal loyalty of the parties; they should never be allowed to evade the faithful performance of the contract by deviating from* ***what their <u>intention</u> is presumed to have been at the moment the contract was concluded."***[16] . Rilevanti wkoll hu l-insenjament tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Nazzareno Vella vs Joseph Abela** deciza fl-14 ta' Jannar 2002: *"il-Qorti tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depozitat mill-kompratur f'kaz illi jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi, kienet klawsola illi timporta penali illi kellha allura tkun interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F'kaz ta' dubbju dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fil-hlas tal-penali."*.

4. Ghal dawk li huma danni, skond il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Jannar 2008 l-atturi qeghdin jippretendu (ara verbal a fol. 61) :-

(a) Imghax b'effett mid-data tat-18 ta' April 2007.
(b) Spejjez notarili fl-ammont ta' tmien mija u hmistax-il euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€815.28) [ara dokument a fol. 28].

B'applikazzjoni ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili (Kap. 16), il-Qorti hi tal-fehma li l-atturi ghandhom dritt jirreklamaw hlas lura tal-ispejjez notarili li ghamlu. Id-danni li talbu l-atturi fir-rikors guramentat huma s-segwenti (ara tielet u raba' talba):-

(a) Spejjez notarili;
(b) Spejjez ohra sabiex l-atturi jkunu jistghu jixtru penthouse tal-istess ghamla u daqs fl-istess akkwati. Talba li l-atturi rrinunzjaw ghaliha bid-dikjarazzjoni li saret mid-difensur taghhom fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2008.

---

[16] *Notes on Civil Law*, Laws III Year (Riveduti minn Profs. J.M. Ganado), 1978 pagna 288.

L-imghax m'huwiex jintalab bhala danni u fil-fehma tal-Qorti ma jistax jigi kunsidrat taht it-tielet, raba' u hames talbiet.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u:

1. Tilqa' l-ewwel talba fis-sens li tiddikjara li l-immobbli ma kienx tal-kwalita' mwieghdha u sad-data li fih kellu jigi pubblikat l-att finali ma nbeniex konformi mal-permess ta' zvilupp, u ghalhekk l-atturi kellhom dritt li jirrifjutaw li jixtru u jiehdu l-konsenja tal-immobbli.

2. Tilqa' t-tieni talba fis-sens li tikkundanna lis-socjeta konvenuta tirrifondi lura lill-atturi s-somma ta' sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin euro u sitta u erbghin centezmu (€46,587.47) bl-imghax mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat.

3. Tiddikjara lis-socjeta konvenuta responsabbli biex taghmel tajjeb ghad-danni li jikkonsistu biss fl-ispejjez notarili li ghamlu l-atturi.

4. Tillikwida d-danni fl-ammont ta' tmien mija u hmistax-il euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€815.28).

5. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' tmien mija u hmistax-il euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€815.28).

Spejjez kontra l-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

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