



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 29/2011

Tlata Operations Ltd.

vs

Adrian Muscat

Rita sive Ritienne Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors gurantat tas-socjeta attrici tat-13 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

ILLI peremzz ta' konvenju datat disgha u ghoxrin (29) ta' Lulju elfejn u tmienja (2007) liema konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni, l-intimati, obligaw rwiehhom illi jbieghu, u jittrasferixxu lis-socjeta rikorrenti (i) l-arja minn sebgha (7) filati mill-livell tat-triq sa tnejn u ghoxrin (22) filata mill-livell tat-triq tas-sit gia okkupata mid-dar bla numru bl-isem St. Anthony u l-basement sottostanti fi Triq Amleto Spiteri Hal Qormi u (ii)

Kopja Informali ta' Sentenza

nofs (1/2) indivis tat-tromba tat-taraq kontigwa ghall-istess sit bil-konfini, giustijiet u pertinenzi kif ahjar deskritti fil-konvenju anness (Dok A) u dana versu l-prezz kumplessiv ta' mija tmienja u ghoxrin elf, mija u hmistax-il euro (€128,115) li thallsu kwantu ghal erbgħa u tletin elf disgha mija u erbgħin euro u sittin centezmu (€34,940.60) fuq il-konvenju msemmi u ta' dan thalliet debita rcevuta, u r-rimanenti bilanc permezz ta' bini mis-socjeta rikorrenti ta' garage fil-livell ta' semi-basement;

ILLI l-propjeta kellha tigi trasfertita bhala libera u franka;

ILLI fl-istess konvenju kien gie patwit illi 'l-komparenti mizzewgin Muscat jobbligaw rwiehhom illi fi zmien tlett (3) xhur minn mindu l-kumpannija kompratrici tkun lestiet il-bini tal-imsemmi garage jilliberaw l-immobbli oggett ta' dan il-konvenju minn kull iskrizzjoni privileggjata jew ipotekarja. Fin-nuqqas il-vendituri jkunu obbligati ihallsu bhala danni pre-likwidati s-somma ta' hamsa u tletin euro (€35) ghal kull gurnata li jibqghu moruti';

ILLI permezz ta' skrittura datata tlieta (3) ta' Mejju elfejn u disgha (2009) il-kontendenti kienu ddikjaraw illi l-bini tal-garage kien komplet (Dok A1);

ILLI sal-lum ghad hemm djun ipotekarji jiggravaw il-propjeta mertu ta' din l-istanza kif ser jrrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

ILLI l-konvenju msemmi skada fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru elfejn u ghaxra (2010) (Dok B);

ILLI s-socjeta esponenti interpellaw lill-intimati permezz ta' zewg ittri ufficjali datati 9 u 21 ta' Dicembru 2010 (Dok C u D) izda nonostante baqghu inadempjenti;

ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk l-intimati, ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premissi, din il-Qorti m'ghandiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. TIDDIKJARA illi l-intimati huma obbligati illi jbieghu, u jittrasferixxu lis-socjeta rikorrenti (i) l-arja minn sebgha (7) filati mill-livell tat-triq sa tnejn u ghoxrin (22) filata mill-livell tat-triq tas-sit gia okkupata mid-dar bla numru bl-isem St. Anthony u l-basement sottostanti fi Triq

Kopja Informali ta' Sentenza

Amleto Spiteri Hal Qormi u (ii) nofs (1/2) indivis tat-tromba tat-taraq kontigwa ghall-istess sit bil-konfini, giustijiet u pertinenzi kif abjar deskritti fil-konvenju anness liberu minn kull dejn ipotekarju;

2. TIDDIKJARA illi l-intimati huma obbligati ihallsu bhala danni ta' hamsa u tletin euro (€35) kuljum dekorribbli tlett (3) xhur mit-tlestija tal-garage sal-guranta li fih isir il-kuntratt finali;

3. TIKKUNDANNA lill-intimati ihallsu l-istess danni jekk ikun il-kaz;

4. TIDDIKJARA li l-fond mertu ta' din l-istanza ghadu soggett ghal djun ipotekarji u konsegwentment tipprefigi terminu qasir u perentorju sabiex l-istess fond jigi liberat minn kull piz ipotekarju jew alternattivament tikkundanna lill-intimati jhallsu l-ammont ta' dejn ipotekat lis-socjeta rikorrenti sabiex ii-fond ikun jista' jigi minnha liberat;

5. TINNOMINA nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv skond dak patwit fil-konvenju msemmi u tiffisa jum, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;

6. TINNOMINA kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw jekk ikun il-kaz lill-eventwali kotumacja;

Bl-ispejjes tal-presenti u tal-ittri ufficjali datata, 9/12/10 u 21/12/10, tal-mandat ta' sekwestru ippresentat kontestwalment u bl-intimati minn issa ingunti in subbizzjoni.

Rat li r-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda;

2. Illi fir-rigward tal-ewwel talba attrici, l-esponenti ghandhom ragunijiet validi fil-ligi illi ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh-u-xiri, u dan stante li l-garaxx li s-socjeta attrici obligat illi tibni fil-livell tas-semi-basement mill-livell ta' tlett filati l-isfel mit-triq sa seba' filata il-fuq mit-triq, liema garage jigi taht l-immobli oggett tal-konvenju mertu ta' din il-kawza, u dana bhala korrispettiv ghall-bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-fond mertu tal-konvenju, kif certifikat mill-Perit Joseph Attard fl-anness certifikat markat bhala Dok. A,

(i) m'huwiex mibni skond is-sengha u l-arti; u

(ii) m'huwiex mibni skond il-pjanti approvati mill-MEPA u maqbula bejn il-partijiet fuq l-istess konvenju.

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi l-kuntratt finali ma jistax jigi konkluz minhabba li s-socjeta attrici naqset milli tottempera ruhha mal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, u dan billi l-garaxx, li jirraprezenta l-korrispettiv ghat-trasferiment mertu tal-konvenju, ma giex ikkompletat mis-socjeta attrici kif pattwit;

4. Illi fir-rigward tat-tieni, tielet u r-raba talba attrici, il-liberazzjoni tal-fond mertu tal-konvenju, minn kwalunkwe pizijiet ipotekarji, kif ukoll l-obligazzjoni ta' hlas ta danni mill-esponenti favur is-socjeta attrici jekk l-imsemmi liberazzjoni ma jsehix fiz-zmien pattwit, huma marbuta mal-kundizzjoni u l-obbligu tas-socjeta attrici illi jigi kompletat il-garaxx fuq imsemmi, kundizzjoni illi kif gja fuq inghad ma avveratx ruhha. Illi ghalhekk l-esponenti ma kien moruz fl-ebda obbligu tieghu kif allegat mis-socjeta attrici, u lanqas ghalhekk mhuwa responsabbli ghall-ebda hlas ta danni;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici u b'rizerva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi.

Rat l-atti u noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

F'din il-kawza s-socjeta attrici qed tirreferi ghal konvenju datat 29 ta' Lulju 2008, ghalkemm erronjament fil-premessi tikkwota s-sena bhala 2007. Dan il-konvenju ta' bejgh kien fih zewg partijiet. Is-socjeta attrici kienet qed tixtri s-segwent:

(i) l-arja minn seba filati mill-livell tat-triq sa tnejn u ghoxrin filata mill-livell tat-triq tas-sit gja okkupata mid-dar u bil-basement sottostanti Hal Qormi, Triq Amleto Spiteri bla numru jsimha "Saint Anthony" u konfinanti minn Nofsinhar ma' l-imsemmija triq. mill-Punent in parti ma' beni ta' Joseph u Mary mizzewgin Zammit u in parti ma' tromba tat-tarag aktar il-quddiem deskritta fil-paragrafu (ii) mil-Lvant ma' beni ta' Mario u Rita mizzewgin Ciappara; u (ii) in-nofs (1/2) indiviz tat-tromba tat-tarag kontigwa ghall-istess sit u konfinanti l-imsemmija tromba minn Nofsinhar ma'

Kopja Informali ta' Sentenza

Triq Amleto Spiteri u mit-tramuntana u mill-Punent mas-sit fuq deskritta fil-paragrafu (i)

Fil-parti tal-prezz gie stabbilit is-segwenti:

(a) Bil-prezz ta' mija tmienja u ghoxrin elf mija u hmistax il-Euro (€128,115) li minnu l-komparenti mizzewgin Muscaf jiddikjaraw li diga rceview minghand il-komparenti Paul Falzon nomine akkont tal-prezz is-somma ta' erbgha u tletin elf disgha mija u erbghin Euro u sittin euro cent (€34,940.60) - li taghha jhallu d-debita rievuta - il-bilanc jigi pacut bil-bini ta' garage fil-livell ta' semi-basement mill-livell ia' tlett filati l-isfel mit-triq sa seba filata il-fuq mit-triq, liema garage jigi taht l-immobili oggett ta' dan il-konvenju.

Fil-part rilevanti ghal mertu ta' din il-kawza jinghad is-segwenti:

Il-Vendituri jiggarrantixxu li fuq is-sit okkupat mid-dar "St. Anthony, Triq Amleto Spiteri hemm permess ghal bini ta' semi basement garage, tlett (3) flats u penthouse. Il-kompratur nomine jobbliga ruhhu illi fi zmien tmien xhur mil-lum jibni a spejjez tieghu il-garage fuq imsemmi skond il-pjanta hawn annessa ma' dana l-konvenju u fin-nuqqas li ma jkunx lest f'shell form sa tmien xhur mil-lum il-Kumpanija Tlata Operations Ltd tkun obligata thallas bhala danni pre-likwidati is-somma ta' hamsa u tletin Euro (€35) ghal kull gurnata li fiha l-imsemmi garage ma jkunx kompletat.

Ghal dan il-ghan u-komparenti mizzewgin Muscat qeghdin formalment jaghtu l-permess lill-komparenti Paul Falzon nomine sabiex jibni l-garage u ghaldaqstant il-komparenti Paul Falzon nomine qed minn issa jassumi u jaccetta r-responsabilita tas-sit u jintrabat li jiehu hsieb is-sit bhala bonus pater familias.

Il-partijiet jiftehmu li:

(i) il-garage li ghandu jinbena jkun soggett ghas-servitujiet ta' katusi ta' l-ilma u drenagg tal-bini sovrappost.

Mal-konvenju giet annessa pjanta li hu pacifiku hi dik li tinsab a fol. 42 tal-process. Tali pjanta hi dik approvata skond il-permess tal-bini PA 1234/07 mahruqa fl-4 ta' Marzu 2008 (ara permess a fol. 49 et seq. tal-process).

Kopja Informali ta' Sentenza

Fi skrittura iffirmata fit-3 ta' Mejju 2009 (fol. 6 tal-process) gie dikjarat mill-partijiet illi l-garage in shell form kien gie kompletat. Il-konvenju baqa' jiggdedd sat-22 ta' Dicembru 2010 fejn gie dikjarat f'kull tigidid (ara fol. 38 u 39 tal-process) illi l-konvenju kien qed jigi mgedded bl-istess kondizzjonijiet u pattijiet fil-konvenju tal-2008.

Wahda mill-kondizzjonijiet tal-konvenju kienet illi fi zmien tlett xhur mindu s-socjeta attrici tkun ikkompletat il-bini tal-garage, il-konvenuti jillilberaw l-immobbli oggett tal-konvenju minn kull skrizzjoni privileggjata jew ipotekarja. Skond il-konvenuti, kien precizament f'dan iz-zmien li nqalghu l-problemi. Fl-affidavit tieghu l-konvenut jixhed li skond l-imsemmija pjanta annessa mal-konvenju l-garage kien wiehed minn zewg lockable garages u rampa u drive in komuni ghaz-zewg garages. Il-ftehim kien jikkonsisti fil-fatt li l-fond jinghata fil-pussess tas-socjeta konvenuta li kellha tibni l-binja kollha inkluz il-garage in kwistjoni. Il-konvenut jixhed li meta iffirma l-iskrittura tat-3 ta' Mejju 2009 kien ra l-garage mibni u ghalhekk avvicina l-bank biex inehhi l-ipoteki li kienu qed jolqtu l-arja li xtrat is-socjeta attrici. Il-bank talabhom stima ta' perit rigward il-valur tal-garage li kienu qed jakkwistaw huma u ghal dan il-ghan qabdu lil perit Attard peress illi l-perit Bencini li tqabbd biex isiru l-pjanti mill-istess konvenuti qabel il-konvenju kien qalilhom li ma setax ikompli jahdmilhom billi kien qed jiehu hsieb il-binja fuq inkarigu tas-socjeta attrici. Sadattant pero kienet ghamlet maltempata u l-garage kien imtela bl-ilma u saret hsara anki lil proprjetajiet adjacenti. Meta l-perit acceda fuq il-post irrileva illi l-garage ma kienx inbena skond il-pjanta u in oltre ma nbeniex skond is-sengha u l-arti u ghalhekk il-konvenuti ma ridux jersqu ghal kuntratt finali.

Hu pacifiku bejn il-partijiet illi s-socjeta attrici interpellat lil konvenuti jersqu ghal kuntratt qabel tmiem it-terminu ta' validita tal-konvenju.

L-eccezzjoni lil tiffirma l-qofol ta' din il-kawza u li fuq l-ezitu taghha tiddependi l-azzjoni attrici hi t-tieni wahda cioe illi l-konvenuti mhux obbligati jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali ghax ghandhom raguni valida biex ma jersqux liema raguni hi dik esperita mill-konvenuti fix-xieha tal-istess Adrian Muscat. Jekk jigi ppruvat il-causa gusta biex il-konvenuti ma jaddivjenux ghal kuntratt finali, taqa' t-talba principali tas-socjeta attrici u t-talbiet l-ohra konsegwenzjali ghalha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-kwistjoni, apparti n-natura legali taghha ghandha gheruq fil-kostatazzjonijiet teknici li kellhom isiru biex jigi valutat jekk dak miftiehem giex adempit mis-socjeta attrici. Din kienet ukoll kwistjoni ta' hafna dibattitu fejn l-ewwel perit tekniku gie mitlub jirredigi tlett rapporti u finalment inhatru periti addizzjonali li taw l-opinjoni esperta tagghom. Dwar dan din il-Qorti ser taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha aktar il-quddiem.

In tema legali pero din il-Qorti diversament preseduta sintetikament izda b'harsa ampja lejn il-gurisprudenza fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Didier Sergent et vs Michael Anthony Liley** (PA 14/12/2012) qalet hekk:

Illi meta wiehed jitkellem dwar raguni tajba biex wiehed ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raguni ma tkunx wahda kapriccuza. Generalment, biex raguni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx ghal kuntratt, trid tkun wahda li jew iggib ħsara kbira lil dik il-parti **Brinx Ltd. vs Francis Said et** (App Inf 23/11/2005); u **George Farrugia et vs Pacifika Masini et** (Mag (Gh) 07/01/2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-weghda preliminari (ara, per ezempju **Micallef vs Axiq et** (App Civ 06/10/2000) (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514), jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' ssehh, din kienet raguni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt **Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et** (PA 30/05/2002 konfermata fl-Appell fit-12/10/2006). Tajjeb li jingħad ukoll li raguni tajba tkun wahda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, haga zgura, ma tridx tkun ir-rizultat tal-mala fidi taghha (ara, per ezempju **David Falzon vs Mario Formosa et** PA 25/03/2004). Hekk ukoll huwa mizmum li m'hijiex raguni tajba biex wiehed jonqos li jersaq għall-bejgh fid-dawl ta' cirkostanza barranija li tkun sehhet wara li jkun sar il-konvenju (**Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et**, App Civ 31/05/2004);

F'dan il-kaz hu indubitat illi l-partijiet ftehm u b'mod car illi l-konvenju kien fih pattijiet reciproci. Fil-waqt li s-socjeta attrici kienet qed tixtri arja, fl-istess waqt kienet qed tobbliga ruhha illi parti sostanzjali mill-prezz kienet ser thallsu billi titrasferixxi garage li kienu qed jakkwistaw il-konvenuti. Dan il-garage kien ser jigi mibni mis-socjeta attrici skond il-permess tal-MEPA PA 1234/07 u pjanta approvata mal-permess liema pjanta hu pacifiku hi dik a fol. 42 tal-process.

Hu car ghal din il-Qorti illi jekk is-socjeta attrici ma kinitx adempit dan l-obligu sad-data tal-kuntratt, allura din kienet tikkostitwixxi raguni valida ghaliex il-konvenuti ma kienux obligati li jzommu mal-ftehim ghax il-ftehim tat-trasferiment tal-arja kien dipendenti mal-binja tal-garage skond il-permess formanti parti sostanzjali mill-prezz pattwit.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jirrizulta illi l-garage inbena qabel gheluq it-terminu tal-konvenju. Il-konvenuti jilmentaw pero li l-binja ma saritx kif miftiehem. Hi l-fehma tal-Qorti li jekk jigi ppruvat illi sostanzjalment il-parti li obligat ruhha ma adempietx mal-ftehim b'mod apprezzevoli u rilevanti u mhux fejn inuqqas ikun biss wiehed de minimis u bla ebda importanza, allura l-parti l-ohra ghandha kull dritt ma taderix mal-obligu taghha interkoness u interdipendenti, naxxenti mill-istess ftehim.

Il-periti perizjuri nominati mill-Qorti biex jirrelevaw l-istat fattwali tal-binja ma' dak miftiehem, jirrelevaw bhala l-ewwel punt ta' divergenza bejn dak miftiehem u dak approvat il-fatt illi l-pozizzjoni tar-reservoir inbidel minn dak miftiehem ghal dak effettivament mibni. Il-periti gudizjarji jghidu hekk:

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-pjanta li ghalha ssir referenza fil-konvenju, u li hija annessa mal-istess, hi dik immarkata Dok. T04 a fol. 42 tal-process. Jirrizulta ghalhekk mill-konvenju li l-bini tal-garage kellu jsir kif indikat fdik il-pjanta. Jirrizulta pero' li sussegwentement ir-rikorrent applika mal-MEPA ghal-minor amendments li gew approvati kif jirrizulta mill-permess u l-pjanta relattiva a fol. 106 u 107 rispettivament. Mill-permess jirrizulta li kien l-attur li talab ghal tali emendi f'ismu, filwaqt li mix-xhieda moghtija mill-intimat Adrian Muscat nhar is-26 ta' Novembru 2012 jirrizulta li l-intimat ma kienx konxju tal-applikazzjoni maghmula mir-rikorrent ghall-istess emendi u li l-applikazzjoni saret minghajr il-kunsens jew 1-approvazzjoni tal-intimati (Vide fol. 157, 158, 163 u 164). Mill-pjanta a fol. 107 jidher li t-tibdil rikjest u approvat kien inter alia fir-rigward tal-posizzjoni tar-reservoir, li llum jirrizulta li hu mibni kif indikat fl-istess pjanta emendata a fol. 107, kif del resto gie wkoll ikkostatat mill-Perit Tekniku Godwin Abela fl-ewwel Rapport tieghu tat-28 ta' Ottubru 2011

Il-periti gudizjarji jirrelevaw illi ghalkemm ir-reservoir gie mibni skond is-sengha u l-arti pero ma giex mibni skond il-pjanta izda in virtu ta' minor amendment fil-permess, mitlub mid-diretturi tas-socjeta attrici bla approvazzjoni jew adezzjoni tal-konvenuti. Din il-Qorti tqis li ma hemmx prova li tindika mod iehor u tali bdil fil-ftehim maghmul unilateralment jikkostitwixxi bdil materjali fil-ftehim li ma setax isir bla ftehim mod iehor. Jigi rilevat illi r-reservoir gie mibni fil-parti fejn illum jipparkjaw il-karozzi mentri skond il-pjanta u permess approvat kellu jinbena fl-entrata tal-garage cioe fuq quddiem. Kull argument iehor anki jekk ghal grazzja tal-argument jitressaq l-argument tal-bzonn ghal ragunijiet teknici li r-reservoir jigi spostat minn kif miftiehem, mhix rilevanti ghall-iskop ta' din il-kawza billi t-termini tal-kawza huma cari. Is-socjeta attrici qed titlob li jinghata sehh ghall-konvenju kif miftiehem u xejn oltre, u l-Qorti hi marbuta ma' dawk il-parametri. Il-gustifikazzjoni o meno tas-socjeta attrici li tbiddel in parti

Kopja Informali ta' Sentenza

unilateralment kondizzjoni assunta minnha tmur kontra l-ftehim espress tal-partijiet u hu rabta li fuqha qablu l-partijiet. Tali bidla maghmula mis-socjeta attrici bla ebda adegzjoni jew kunsens tal-konvenuti tikkostitwixxi bidla materjali sostanzjali fil-ftehim anki jekk jigi argumentat, ghalkemm mhux l-iskop f'din il-kawza, il-gustifikazzjoni teknika ta' tali bdil.

Jirrizulta fil-fatt illi l-bdil fil-permess intalab fis-17 ta' Ottubru 2011 u gie approvat fl-14 ta' Settembru 2011 cioe ghaxar xhur wara li skada l-konvenju u kwindi fil-mument li skada l-konvenju l-binja lanqas kienet konformi mal-permess tal-MEPA u peress li l-puncto temporis tad-dritt tal-konvenuti hu l-mument li l-kuntratt kellu jigi kompletat, jirrizulta illi s-socjeta attrici kienet qed titrasferixxi binja li ma kinitx konformi ma' permess tal-MEPA li fuqu ftehm u l-partijiet li kellha ssir il-binja. Din ir-raguni tkompli ssahhah il-fehma tal-Qorti li l-ftehim ma giex osservat mis-socjeta attrici b'mod materjali u sostanzjali fil-mument li fih kellu jigi konkluz il-kuntratt billi kien ukoll affett minn illegalita li l-konvenuti ma kienux obbligati jaccettaw.

B'aggunta ma' din il-periti gudizjarji addizzjonali jirrelevaw illi l-garages tilfu wisa ta' disa' pulzieri minn kull naha peress li nbnew appoggi separati fuq pedamenti godda, u b'hekk il-garage tal-konvenuti tilef disa' pulzieri minn kull naha fil-wisa tieghu. Huma jirrelevaw illi ma jfissirx li l-binja b'dawn l-appoggi ma saritx skond is-sengha u l-arti pero l-pjanta tal-ftehim ma turix dawn il-hitan u ghalhekk il-binja tal-appoggi mhux miftehma naqsu mill-wisa miftehma fil-pjanta. L-ewwel perit irreleva li dawn l-appoggi nbnew ghall-ahjar stabbilita tal-binja u illi l-MEPA ma tirrekjedix id-dettalji strutturali liema dettalji jsiru mill-perit fuq is-sit skond ic-cirkostanzi. Din il-kwistjoni ghalkemm rilevanti f'cirkostanzi meta l-binja tkun tappartjeni lil persuna li tkun qed tibniha tassumi dawl iehor meta l-persuna li qed tibniha tmur kontra dak miftiehem b'mod li l-wisa tal-garage soggett ghal ftehim djieq b'mod konsiderevoli. Dan jinghad ukoll b'referenza ghall-dokument ipprezentat mill-konvenut li hu rapport ulterjuri tal-perit Attard li hu l-perit ex parte tieghu (Dok. MC1 fol. 145) li rrileva illi l-wisa tal-garages illum imur kontra l-policy 6.1 Table 6.15 tad-Development Control Policy and Design Guidance 2007 esebita mal-istess dokument liema dokument ma giex kontradett mill-parti l-ohra.

Il-Qorti tqis li din ukoll hi raguni materjali li tivvjola b'mod sostanzjali l-ftehim bejn il-partijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

Hemm ukoll il-kwistjoni tal-bini tal-hajt ta' wara li jirrizulta mill-pjanta li kellu jkun mibni doppju izda inbena doppju biss sal-livell ta' zewg filati il-fuq mit-terrapien tal-garage fil-waqt li minn dak il-livell sar saqaf inbena singlu. Skond il-periti gudizjarji addizzjonali dan imur kontra dak li hemm fil-pjanta mertu tal-ftehim. Skond il-perit tekniku, ghalkemm dan gie kostatat pero irreleva li din il-parti tal-hajt mibnija singlu ma kien ser ikollha ebda pressjoni zejda fuqha u in oltre dan il-hajt gie miksi bil-membrane. Tali kostatazzjoni giet kontestata mill-periti addizzjonali billi waqt l-access li sar minnhom parti zghira biss mill-hajt kellu membrane. F'dan is-sens il-periti addizzjonali mhux talli sostnew lli s-socjeta attrici ma zammitx mal-ftehim izda x-xoghol lanqas sar skond is-sengha u l-arti. Din ukoll, fil-fehma tal-Qorti hi raguni ghaliex ghandu jitqies illi s-socjeta attrici naqset fl-obbligi taghha skond il-ftehim.

Ingiebu fatturi ohra li l-periti addizzjonali kkonsidraw bhal fatt izda li ma jmorrux kontra l-ftehim senjatment li ghalkemm ma sarx sump pero kkostataw li jista' jsir ghax l-art tal-garage ghandha mhix lesta. Rigward il-lanzanza ta' nuqqas ta' tanking system, ma jissemma xejn dwaru fil-ftehim u li hi ta' natura dispendjuza hafna u ghalhekk jekk il-konvenuti rieduha messhom semmewha fil-ftehim. In kwantu ghal plastic sheeting li sar, l-iskop tieghu kien biss ta' moisture barrier u ma jikkostitwix nuqqas fil-ftehim.

Finalment in kwantu ghas-sottomissjonijiet attrici li l-konvenuti kienu konsapevoli dwar l-istat fattwali tal-garage minhabba l-iskrittura tat-3 ta' Mejju 2009 fejn gie dikjarat mill-partijiet li l-garage kien lest in shell form, din il-Qorti ma ssibx li tali dikjarazzjoni hi accettazzjoni dwar l-istat fattwali tal-garage kontra dak stipulat fil-konvenju li baqa' jiggedded fil-forma originali tieghu bla ebda tibdil. Ir-rinunzja ta' dritt trid tkun tali li tidher cara mill-fatti u intenzjoni tal-persuna u tkun irrikonciljabbli maz-zamma tal-istess dritt. Dan ma jirrizultax mill-fatti tant li l-konvenju baqa' jiggedded bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet. L-iskrittura tal-2009 ma kien fiha ebda rinunzja izda kostatazzjoni biss illi l-garage kien inbena u dan biex il-konvenuti jkunu f'pozizzjoni li jirriducu l-privileggi u ipoteki li kellhom mal-bank fuq l-arja li kienu qed jittrasferixxu lis-socjeta attrici.

Konkluzzjoni

Maghdud dan kollu, il-Qorti hi tal-fehma illi s-socjeta attrici ma addempietx b'mod sostanzjali u materjali ghal parti taghha tal-ftehim cioe li tikkostruixxi l-garage lil konvenuti fit-termini

Kopja Informali ta' Sentenza

miftehma skond il-pjanta u permess tal-MEPA u din hi raguni serja li ghalha l-konvenuti ma kkontribwewx bl-agir jew in-nuqqas taghhom u li tintitolahom ma jersqux ghal kuntratt finali.

Decide

Ghalhekk ghar-ragunijiet moghtija din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti li ghandhom raguni tajba ma jersqux ghal kuntratt mertu tal-kawza u kwindi tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----