PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' Ottubru, 2016

Rikors Guramentat Nru: 1045/2012 AF

Georgina Mallia neé Curmi

vs

John Mary sive Jimmy Fsadni f'ismu personali u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà kummercjali Darkar Building Construction Limited (C-9534)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Georgina Mallia neé Curmi li ġie ppreżentat fis-17 ta' Ottubru 2012, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli l-attrici (li dak iz-zmien kienet ghadha xebba u kunjomha "Curmi") kienet xtrat u akkwistat minghand is-socjetà intimata il-mezzanin fi stat ta' gebel u saqaf bla numru u bla isem fi Triq Patri Indri Schembri, Luqa liema mezzanin huwa f'elevated ground floor level sovrappost ghal garages f'semi basement level proprjetà tal-venditur nominee jew l-aventi kawza tieghu, u liema mezzanin

huwa mibni fuq il-plot C2 mill-art maghrufa bhala Ta' Gonzales, kif ahjar deskritta fl-istess kuntratt.

L-attrici kienet xtrat l-imsemmija proprjetà immobbli bil-garanzija tal-pacifiku pussess u d-dikajrazzjoni illi l-fond kien mibni skond il-permess.

Sussegwentement l-attrici kienet ghamlet ix-xogholijiet kollha mehtiega u necessarji sabiex lestiet u kkompletat l-imsemmi maisonette minn stat ta' gebel u saqaf ghal stat *fully furnished and furnished*.

In segwitu ghall-kawza illi giet istitwita kontra l-attrici, kontra s-socjetà konvenuta u kontra terzi (li xtraw minghand is-socjetà konvenuta garaxxijiet formanti parti mill-istess binja li taghmel parti minnha l-maisonette mixtrija mill-attrici) – kawza fl-ismijiet "Marija Teresa Vella pro et noe –vs- Andrew Penza et" (Citaz. Nru. 928/02JA) li giet deciza minn din l-Onorabbli Qorti fil-21 ta' Mejju, 2008 u illum tinsab fi stadju ta' appell – irrizulta illi parti mill-immobbli li gie mibjugh mis-socjetà intimata Darkar Building Construction Limited lill-attrici permezz tal-fuq imsemmi kuntratt pubbliku datat 18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli effettivament kien mibni fuq proprjetà ta' terzi (l-atturi fil-kawza fuq imsemmija).

L-attrici naturalment ma kellha assolutament ebda ideja illi dan il-maisonette minnha mixtri kien inbena fuq proprjetà ta' terzi.

Oltre dan l-attrici skopriet ukoll ricentement illi l-fond lilha mibjugh u trasferit ma nbeniex skond il-permessi mahruga lis-socjetà intimata venditrici mill-awtoritajiet kompetenti u dan ghaliex filwaqt li gie lilha mibjugh bhala post bi tlett ikmamar tas-sodda tant illi fil-pjanti li gew approvati mill-awtoritajiet kompetenti ghall-hrug tal-permessi tal-izvilupp f'wanda mill-kmamar hemm tieqa ghal barra (li minghajrha ma kienx jigi ottenut l-approvazzjoni tad-Dipartiment tas-Sanità) liema tieqa però qatt ma saret u dan il-fond gie lilha mibjugh minghajr din it-tieqa u ghalhekk kontra r-regolamenti sanitarji u mhux skond il-permessi approvati mill-awtoritajiet kompetenti.

Naturalment l-attrici kienet strahet fuq id-dikjarazzjonijiet kontrattwali maghmula mis-socjetà konvenuta li l-post kien mibni skond il-permess u fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess lilha moghtija u ma kienitx tau illi l-immobbli minnha mixtrija u akkwistata ma kienitx mibnija skond il-permess u l-ligi.

Il-konvenuti qarrqu bl-attrici meta hbitilha l-fatt illi l-immobbli lilha mibjugha u assenjata ma kienitx mibnija skond il-ligi u di più fuq proprjetà ta' terzi.

B'dan l-agir qarrieqi taghhom l-istess konvenuti kkagunaw danni ingenti lill-attrici.

L-attrici interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni minnha sofferti izda dawn baqghu inadempjenti u ghahekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara lill-konvenuti jew huma jew min minnhom responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi meta l-istess konvenuti qarrqu bl-attrici meta hbewlha l-fatt li l-immobbli lilha mibjugha u trasferita permezz tal-kuntratt pubbliku datat 18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli ma kienux mibnija skond il-permess u skond il-ligi u kienu mibnija fuq proprjetà ta' terzi.

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-attrici okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew huma jew min minnhom sabiex ihallsu lill-attrici l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati John Mary sive Jimmy Fsadni u Darkar Building Construction Limited li ġiet

ippreżentata fid-19 ta' Novembru 2012 gejn gie eccepit illi:

Il-fatti dikjarati fl-ewwel tliet paragrafi tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma humiex kontestati.

Ghar-rigward tar-raba' paragrafu tar-rikorrenti ghandu jigi rilevat li l-kawza hemm imsemmija ghadha m'ghaddietx in gudikat u fi kwalsiasi kaz ir-rikorrenti ma soffrew l-ebda evizzjoni b'dik is-sentenza.

Mill-bqija id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti huma kontestati billi l-fond kien inbiegh minghajr ebda tieqa fil-kamra u l-attrici kienet ben konxja li ma kienex hemm tieqa f'dik il-kamra (li ma kienitx inbieghet bhala kamra tas-sodda) u l-attrici accettat dan il-fatt. Il-pjanti tal-permezz dejjem kienu disponibbli lill-attrici izda minkejja dan hija bdiet tilmenta dwar it-tieqa biss ftit snin ilu.

Fir-realtà jigi rilevat li l-kamra in kwistjoni kellha l-arja taghha minn shaft imdaqqas, l-esponenti ma jafx jekk l-attrici ghalqitx l-access ghal dan is-shaft jew le imma jibqa' l-fatt li l-arja ghandha tiehdu minn hemm. Ma huwiex minnu ghalhekk li l-kamra spiccat bla arja.

Qabel xejn ir-rikorrenti ghandha tindika n-natura tal-azzjoni taghha fuq liema artikoli tal-ligi u liema drittijiet l-azzjoni hija msejsa, u l-esponenti qeghdin minn issa jirrizervaw id-dritt li jaghmlu eccezzjonijiet ulterjuri wara li l-attrici tippreciza n-natura tal-azzjoni taghha.

L-intimat John Mary sive Jimmy Fsadni personalment ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju inkwantu l-kawza hija bazata fuq garanzija moghtijin permezz ta' kuntratt bejn l-attrici u s-socjetà Darkar Building Contruction Limited.

Fit-tielet lok l-intempestività tal-kawza odjerna in kwantu din hija bazata fuq is-sentenza imsemmija "Marija Teresa Vella pro et noe –vs- Andrew Penza et" (citaz. Numru 92/2002) billi dik is-sentenza ghadha ma ghaddietx in gudikat u r-rikorrenti ma soffriet minn l-ebda evizzjoni jew dannu skond dik is-sentenza.

Fir-raba in kwantu l-kawza hija ghad-danni din l-allegazzjoni wkoll hija preskritta bid-dekors ta' sentejn snin u dana a tenur tal-artiklu 1222 tal-Kodici Civili.

Fil-mertu ma jirrizultax li l-attrici soffriet xi danni bil-fatti minnha allegati, anke ghaliex il-prezz li hallset kien jirrifletti l-istat tal-fond kif kien mibni meta akkwistatu, u cioè minghajr tieqa li taghti ghal fuq il-proprjetà tla-esponenti izda b'tieqa fil-kamra li taghti ghlal go shaft.

Ir-rikorrenti kienet accettat li l-fond ma kienx addebit b'tieqa kif issa qed tillanja u akkwistatu kif inhi, minghajr tieqa.

Salv kull eccezzjoni ohra permessibbli fil-ligi.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tar-rikorrenti.

Rat id-dokumenti prodotti.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din il-kawża tirrigwarda mezzanin (ġebel u saqaf) li kienet xtrat l-attriċi mingħand is-soċjetà intimata fit-18 ta' Ottubru 1994[1] permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Martinelli. Sussegwentement hija għamlet ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex irrendietu fi stat *finished.*

Sussegwentement irrizulta illi parti mill-fond huwa mibni fuq proprjetà ta' terzi:

Ir-rikorrenti tispjega illi snin wara li kienet xtrat il-mezzanin mingħand is-soċjetà intimata kien irriżulta li parti minnu kien mibni fuq proprjetà ta' terzi. Fis-sena 2002 fil-fatt infetħu proceduri gudizzjarji minn terzi kontra s-soċjetà intimata,

[1] Kuntratt Dok A, fol 5-8

kontra l-istess rikorrenti odjerna kontra, u kontra terzi li bħar-rikorrenti kienu xtraw proprjetà mingħand is-soċjetà intimata formanti parti mill-istess block. Il-kawża fl-ismijiet "Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza et" (Cit. Nru. 928/02JA) ġiet deċiża fil-21 ta' Mejju 2008 u d-deċiżjoni ġiet appellata. Fiż-żmien li r-rikorrenti fetħet din il-kawża odjerna l-appell kien għadu pendenti.

Irrizulta inoltre illi l-fond tagħha ma nbeniex skont il-permessi maħruġa lis-soċjetà intimata għaliex minkejja li l-post inbiegħ lilha bħala post b'tlett kmamar tas-sodda, f'waħda minn dawn il-kmamar ma saritx it-tieqa li tidher fuq il-pjanta.

Ir-rikorrenti targumenta illi minkejja li l-kuntratt li bih xtrat il-mezzanin tagħha bil-garanzija tal-paċifika pussess u bid-dikjarazzjoni li l-fond kien mibni skont il-permess inqalgħu dawn iż-żewġ kwistjonijiet u għalhekk qed tallega li l-konvenuti qarrqu biha u konsegwentement għandhom ikunu responsabbli għad-danni li hija sofriet.

In segwitu għall-eċċezzjoni numru 2 tal-intimati fejn esiġew li r-rikorrenti kellha tindika n-natura tal-azzjoni tagħha, hija ppreżentat nota[2] fejn iddikjarat li l-kawża tagħha hija msejsa fuq l-Artikoli 1125[3], 1127[4] u 1133[5] tal-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk b'dikjarazzjoni tar-rikorrenti stess, in-natura ta' din l-azzjoni hija waħda għal danni naxxenti minn ksur ta' obbligi

---

[2] Nota tar-rikorrenti, fol 20

[3] ***Art. 1125***: *"Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni."*

[4] ***Art 1127***: *"Fil-każ li ma tiġix esegwita obbligazzjoni li biha wieħed ikun intrabat li jagħmel xi ħaġa, il-kreditur jista' jiġi mogħti ssetgħa li jieħu ħsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur."*

[5] ***Art 1133***: *"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba ddewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija."*

kuntrattwali.

Jirrizulta illi dwar il-kawża 928/2002 "Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza et",

Fil-mori ta din il-kawża is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Mejju 2008 li fiha ir-rikorrenti odjerna kienet tħarrket bħala intimata, għaddiet in ġudikat permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Awwissu 2013 li kopja tagħha[6] fil-fatt ġiet esebita fl-atti. Is-sentenza tal-ewwel qorti *inter alia* kienet iddeċidiet li r-rikorrenti odjerna (Georgina Mallia) kienet saret proprjetarja tal-art invasa ai termini tal-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili iżda li l-ispejjeż tagħha kellha tħallashom hi.

Għalhekk minkejja li l-mezzanin tar-rikorrenti ġie mibni fuq proprjetà ta' terzi l-istess rikorrenti ma sofriet l-ebda danni. Fir-rigward tal-ispejjeż tagħha relatati mal-kawża, u li ġie deċiż li kellha tħallashom hi, ma ġabet l-ebda provi f'dawn il-proċeduri odjerni ta' kemm kienu tali spejjeż u għalhekk ma hemmx danni x' jiġu likwidati f'dan is-sens.

Dwar il-mezzanin tar-rikorrenti u l-permessi relattivi, r-rikorrenti Georgina Mallia[7] fl-affidavit tagħha spjegat li meta kienet saret taf bil-post minn reklam li kienet rat f' gazzetta u kienet ċemplet u għamlet appuntament biex tmur tarah. *"Kien kellimni direttament Jimmy Fsadni u ma kien hemm l-ebda sensara jew aġenti involuti."* Qalet illi meta xtrat il-post kienet straħet fuq id-dikjarazzjoni li kienet għamlet fuq il-kuntratt il-kumpanija li kienet bieghet, liema dikjarazzjoni wara rriżulta li kienet waħda qarrieqa peress li l-mezzanin ma kienx mibni għal kollox skont il-permessi. Qalet li meta rat il-pjanta li fuqha ġie approvat il-permess għall-bini sabet li waħda mill-kmamar tas-sodda suppost kellha tieqa u mhux bieb għal fuq bitħa. Spjegat illi għalhekk ottjeniet il-permessi relattivi u fetħet tali tieqa hi stess – u sussegwentement il-konvenut fetħilha kawża ta' spoll.

[6] Kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (928/2002) : fol 42-66
[7] Fol 22-24

Indunat ukoll mill-pjanta li mal-main bedroom suppost kien hemm shower iżda invece tħalla spazju vojt mgħotti bil-corrugated iron.

Hija ssostni li:

> "*Naturalment id-danni li qed nitlob huma d-differenza li teżisti bejn post li huwa mibni bil-permess u post li mhuwiex mibni bil-permess, kif effettivament huwa l-post tiegħi*."

Jidher li l-kawża ta' spoll li ssemmi r-rikorrenti fl-affidavit tagħha hija dik fl-ismijiet "JohnMary sive Jimmy Fsadni pro et nomine vs Georgina Mallia u Francis Mallia" (594/12JA). Din il-qorti tosserva li fil-mori ta' din il-kawża, il-kawża ta' ġiet deċiża fis-27 ta' Jannar 2016 fejn l-qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi u qalet "*…ma jistax l-attur l-ewwel ibiegħ skont il-permess u allura bil-fakoltà li tinfetaħ it-tieqa u imbagħad joġġezzjona għall-ftuħ tal-istess tieqa*." Minn din is-sentenza però sar appell u għalhekk il-kawża għadha *sub judice*.

Il-perit Henry Attard[8] fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Ġunju 2013 spjega illi r-rikorrenti kienu inkarigatu biex jispezzjona l-mezzanin tagħha mertu ta' din il-kawża. "*Kont ikkostatajt illi hemm xi diskrepanzi żgħar bejn il-post kif inhu mibni u l-pjanti li kienu ġew approvati mill-MEPA*". B'referenza għall-pjanta Dok HA1[9], li hija l-pjanta approvata mill-MEPA, jispjega li t-tieqa li suppost qegħda f'waħda mill-kmamar tas-sodda (li huwa indika bl-ittra "X" fuq l-istess pjanta) fil-fatt ma sabhiex fil-post u minflok fl-istess kamra kien hemm bieb f'ħajt ieħor li jagħti għal fuq xaft żgħir (li huwa indika bl-ittra "Y" fuq l-istess pjanta). Jispjega li dan il-bieb qatt ma kien indikat fuq il-pjanta approvata mill-MEPA. Xehed illi huwa sussegwentement kien għamel applikazzjoni (5554/2010) biex tali tieqa li kienet oriġinarjament approvata tinfetaħ u l-permess inħareġ u t-tieqa infetħet.

---

[8] Fol 35-37

[9] Fol 29

Il-perit Charles Buhagiar[10] fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Ġunju 2013 spjega li huwa kien il-perit inkarigat mill-inimati John Mary Fsadni u Darkar Ltd fil-kostruzzjoni tal-blokk li tiegħu il-mezzanin tar-rikorrenti jifforma parti. Huwa ġie muri l-pjanta a fol 9 tal-proċess u senjatament dik il-parti fejn hemm il-mezzanin tar-rikorrenti (li huwa l-istess pjanta Dok HA1). Jikkonferma li l-kamra in kwistjoni hija konformi mal-liġijiet sanitarji għaliex għandha tieqa tagħti għal barra, fil-fatt fuq arja tal-garages. Jikkonferma li hija t-tieqa mmarkata bl-ittra "X" fuq il-pjanta. "*…meta erġajt rajt is-sit in kiwstjoni, dik it-tieqa ma kienitx hemmhekk*." Dwar il-bieb li jinstab flok it-tieqa, liema bieb jagħti għal fuq shaft xehed hekk: "*Ix-xaft li hemm il-bieb jagħti għalih f'din il-kamra mhuwiex kbir biżżejjed biex il-kamra tiġi kklassifikata bħala kamra li wieħed jgħix fiha*." Kontro-eżaminat spjega illi "*Biex ikun suffiċjenti xaft għal ma livable room irid ikun mill-inqas 1.8 by 3 metres. Kif qiegħed huwa iżgħar*."

F'xiehda sussegwenti tiegħu mogħtija fid-19 ta' Ġunju 2014[11] ikkonferma li l-kamra li hija indikata bħala bedroom, mingħajr it-tieqa ma tistax tiġi użata bħala bedroom.

Oliver Magro[12] (rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar) fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Novembru 2013 xehed dwar il-permess tal-blokka: 2142/94. Spjega li dan inħareġ fl-20 ta' Awwissu 1994 fuq isem Mr Jimmy Fsadni.

Il-perit Godwin Abela[13] fuq inkarigu tar-rikorrenti aċċeda fuq il-mezzanin in kwistjoni wara li hija sussegwentement fetħet it-tieqa skont il-pjanta oriġinali. Huwa kkonstata illi "*The premises were developed under planning permit PA 2142/94 but were not constructed in accordance with the approved plans. The window on the party wall was opened in accordance*

---

[10] Fol 38-40

[11] Fol 89-90

[12] Fol 75-76

[13] Rapport tal-perit Godwin Abela, fol 79-82

with permit number 5554/10." Huwa osserva li l-"master bedroom", li skont il-pjanta approvata supposta kellha magħha shower en suite, fil-fatt ma għandhiex. Osserva wkoll li s-"second bedroom" hija iżgħar minħabba li l-bitħa interna hija ikbar.

Huwa kkalkula illi l-prezz tas-suq tal-maisonette bħala three bedrooms (u cioè bit-tieqa li fetħet sussegwentement ir-rikorrenti) huwa ta' €140,000. Qal li kieku tali tieqa kellha tingħalaq (jidher li kien qed jirreferi għall-kawża ta' spoll li l-intimati odjerni għamlu kontra r-rikorrenti talli fetħet it-tieqa) il-kamra ma tkunx aktar tista' tiġi kkunsidrata bħala bedroom għaliex ix-xaft li għal fuqha tagħti hija żgħira wisq u f'tali każ il-valur tal-maisonette jaqa għal €125,000. Dwar in-nuqqas tax-shower en suite qal li dan ikompli jnaqqas il-prezz tas-suq b'€2,500.

In-Nutar Carmel Martinelli[14] fix-xiehda tiegħu tal-14 ta' April 2015 xehed illi mal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 ma ġiet annessa l-ebda pjanta. Spjega li r-riċerki li jkun għamel hu ikunu limitati għal kwistjonijiet dwar titolu u li huwa ma jidħolx f'kwistjonijiet dwar permessi tal-MEPA. *"Id-dikjarazzjoni li l-post ikun mibni skont il-permessi ikun qed jagħmilha l-bejjiegħ*."

Dwar l-eccezzjoni rigwardanti n-natura tal-azzjoni, r-rikorrenti iċċitat in segwitu l-Artikoli 1125, 1127 u 1133. Għalhekk jidher li qed tibbaża l-azzjoni tagħha għad-danni abbażi ta' inadempjenza kontrattwali.

Gie eccepit ukoll illi l-intimat John Mary sive Jimmy Fsadni personalment isostni li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress li l-kawża hija bbażata fuq garanziji mogħtija permezz ta' kuntratt bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata Darkar Building Construction Ltd.

Din il-qorti fil-kuntest, però, tagħmel riferenza għas-sentenza "Baldassare Bugeja et vs George Muscat et" deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fid-29 ta' Mejju 2009, fejn f'ċirkostanzi

---
[14] Fol 105 -106

simili għal dawn irriteniet hekk:

> *"Il-permess tal-iżvilupp kien fuq isem George Muscat personalment, u għalkemm in-negozju formali sar bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta, dan George Muscat kien direttament involut fin-negozjati, u meta persuna taġixxi b'qerq u b'mala fede, ma tistax tinħeba wara l-personalità ġuridika ta' kumpanija biex tipprova xxejjen il-konsegwenzi tal-aġir tagħha. Hu veru li soċjetà b'personalità ġuridika tista' tinstab responsabbli għad-danni minħabba aġir qarrieqi, però, dan ma jeskludix ir-responsabbilità wkoll tad-diretturi li jkunu adoperaw huma r-raġġieri frawdolenti. Il-qerq perpetrat kien riżultat ta' azzjonijiet u xjenza tal-istess George Muscat u kwindi għandu jwieġeb huwa wkoll għad-danni li rriżultaw."*

Fil-każ in kwistjoni jiġi osservat li l-permessi inħarġu fuq isem l-intimat Fsadni personalment, kien hu il-persuna li miegħu innegozjat ir-rikorrenti, u huwa, bħala rappreżentant tas-soċjetà intimata kien jaf li l-mezzanin li kien qed jinbiegħ lir-rikorrenti ma kienx mibni skont il-permessi. Għalhekk in vista tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawża riferita, din l-qorti hija tal-fehma li din eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa' u l-intimat Fsadni għandu jwieġeb personalment għad-danni talli qarraq bir-rikorrenti.

Dwar l-intempestività tal-kawża 928/2002 peress li għadha *sub judice* u l-fatt li r-rikorrenti ma sofrietx evizzjoni, jirrizulta illi l-kawża tal-appell issa giet deciza. Ir-rikorrenti effettivament ma sofriet l-ebda evizzjoni, anzi ġiet dikjarata proprjetarja tal-art invaża. Għalhekk huwa minnu li ma sofrietx danni f'dan ir-rigward tal-fatt li l-mezzanin kien mibni fuq proprjetà ta' terzi, (ħlief għall-ispejjeż tal-kawża li però, kif fuq spjegat, ma ressqitx provi dwarhom).

Dwar il-preskrizzjoni skont l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, l-intimati jsostnu li in kwantu l-kawża hija għad-danni, din l-allegazzjoni hija preskritta abbażi tal-Artikolu 2153 li jistipula illi: "*L-azzjoni ghall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn*".

Din il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "Joseph Stivala vs Prof Joseph Colombo" (P.A. 09.01.1953) fejn ġie ritenut illi l-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 (dak iż-żmien Art 2258) tal-Kodiċi Ċivili, skont il-ġurisprudenza kostanti, hija applikabbli biss fil-każ ta' danni indipendenti minn obbligazzjonijiet kuntrattwali.

Hekk ukoll fil-kawża "John Grech vs Ivan Mifsud et" (P.A. 01.04.2003) ingħad:

> *"Illi għalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn għemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata ħsara titnissel minn ksur ta' patt kontrattwali."*

Din il-qorti taqbel ma' tali insenjament u għalhekk din l-eċċezzjoni mhux applikabbli għas-soċjetà intimata Darkar Building Construction Ltd in kwantu kienet marbuta b'relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti fil-kuntratt tal-bejgħ.

Madanakollu, fir-rigward tal-intimat John Mary Fsadni, minkejja li hija l-fehma ta' din il-qorti li huwa għandu jwieġeb għall-aġir qarrieqi tiegħu fil-konfront tar-rikorrenti, ir-relazzjoni tiegħu hija dik ibbażata fuq aġir qarrieqi tiegħu lil hinn mir-rappreżentanza tiegħu tas-soċjetà intimata u għalhekk, tqis li din l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni abbażi tal-Artikolu 2153 hija fil-fatt applikabbli fil-konfront tiegħu.

Rigward il-preskrizzjoni skont l-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili:

L-intimati jsostnu li in kwantu qed jiġi allegat il-frodi din l-allegazzjoni hija wkoll preskritta bid-dekors ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu però mhux applikabbli għall-każ odjern għaliex jirrigwarda l-azzjoni għal rexissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età. F'din il-kawża ma hija qegħda tintalab l-ebda rexissjoni.

Gie eccepit ukoll illi r-rikorrenti ma sofrietx danni għaliex il-prezz li ħallset kien jirrifletti l-istat tal-fond kif kien meta

xtratu. Fil-fehma meqjusa ta din il-Qorti din l-eċċezzjoni hija infondata għaliex il-prezz li ħallset ir-rikorrenti kien jirrifletti l-fond kif suppost kien skont il-pjanta. (ara klawsola 4). Il-perit Godwin Abela ikkonstata li fil-fatt, il-valur tal-mezzanin mibni skont il-pjanta approvata mill-MEPA huwa akbar mill-valur tal-fond kif fil-fatt kien meta xtratu.

Finalment, gie eccepit illi r-rikorrenti aċċettat il-fond mingħajr it-tieqa:

Din l-eċċezzjoni hija ukoll infondata: ir-rikorrenti skont il-klawsola 4 tal-kuntratt, xtrat bil-patt li l-post tagħha huwa mibni bil-permessi meħtieġa u *"in konformità mal-pjanta approvata".*

Dwar il-likwidazzjoni ta' danni din il-Qorti qieset illi fir-rigward tal-fatt li l-mezzanin inbena fuq proprjetà ta' terzi, m'hemmx danni x' jiġu likwidati ġialadarba s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tikkonferma s-sentenza tal-ewwel istanza li r-rikorrenti issa saret proprjetarja tal-art invaża. Kif fuq spjegat, fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża tagħha, li kellha tagħmel tajjeb għalihom hi, ma ressqet l-ebda provi.

Fir-rigward tal-fatt li l-mezzanin ma nbiegħx skont il-permessi kif stipulat fil-kuntratt relattiv, għandha tagħmel tajjeb is-soċjetà intimata. Dan qed jingħad kemm għat-tieqa tal-kamra tas-sodda u kif ukoll għax-shower en suite li minkejja li jidhru fuq il-pjanta approvata mill-MEPA ma kinux saru mis-soċjetà intimata meta hija biegħet il-mezzanin lir-rikorrenti. Għalkemm il-fatt li minflok ix-shower en suite kien hemm spazju vojt mgħotti bil-corrugated iron ma tissemmiex fil-kawżali, il-kwistjoni tax-shower en suite tissemma kemm fl-affidavit tar-rikorrenti u kif ukoll fir-rapport tal-perit Godwin Abela u għalhekk is-soċjetà intimata kienet konsapevoli li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda wkoll tali en suite. Fi kwalunkwe każ l-ewwel talba in kwantu qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabilità għad-danni minħabba li l-mezzanin mhux mibni skont il-permessi, hija wiesgħa biżżejjed biex tikkomprendi ukoll l-assenza tax-shower li skont il-pjanta approvata mill-MEPA kellu jkun eżistenti fil-mezzanin mibjugħ.

Dwar il-*quantum*, din il-qorti, wara li kkonsidrat il-valutazzjoni li għamel il-perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu għar-rigward tan-nuqqas tat-tieqa u tax-shower en suite fejn qal li d-differenza bejn il-valur tal-fond (kif stmat illum) mibni skont il-permessi u tal-fond kif inbiegħ lill-rikorrenti hija ta' €17,500. Il-Qorti ma ssib ebda raguni biex tiskarta din il-valutazzjoni imressqa ex parte.

Din il-qorti tispjega li l-fatt li l-istess rikorrenti effettivament fetħet it-tieqa in kwistjoni fl-2012 wara li tħabtet hi stess biex ottjeniet il-permess relattiv mill-MEPA ma jnaqqasx mid-danni li sofriet bħala riżultat tal-fatt li l-valur tal-post mibjugħ lilha kien ferm inqas minn kemm kellu jkun kieku kien mibni skont il-pjanta. Dak li għamlet ir-rikorrenti biex reġgħet żiedet il-valur tal-post ma jnaqqasx mid-danni konsistenti f' telf ta' valur li sofriet oriġinarjament meta s-soċjetà intimata ikkonsenjatilha l-post bit-tieqa nieqsa.

Daqstant ieħor għall-finijiet tal-*quantum* tad-danni relatati mal-kawża odjerna, m'għandhiex rilevanza l-eżistu tal-kawża tal-ispoll li fetħu l-intimati kontra r-rikorrenti fir-rigward tat-tieqa in kwistjoni. Kemm jekk fl-istadju tal-appell tiġi kkonfermata d-deċiżjoni tal-ewwel qorti (u cioè li t-tieqa għandha tibqa') u kemm jekk tiġi revokata (u jiġi ordnat li t-tieqa għandha tingħalaq) id-danni li sofriet ir-rikorrenti konsistenti f'telf ta' valur bħala kaġun tal-inadempjenza kontrattwali tas-soċjetà intimata, għandha dejjem tagħmel tajjeb għalihom l-istess soċjetà intimata.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni fil-konfront ta' John Mary sive Jimmy Fsadni personalment u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju; tichad l-eccezzjoni skond l-Art. 1222.

2. Tilqa' l-ewwel talba in kwantu tiddikjara lis-soċjetà intimata Darkar Building Construction Ltd responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti meta qarqet bir-rikorrenti u ħbitilha l-fatt li l-mezzanin li kienet qed tittrasferitilha bil-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 fl-atti

tan-Nutar Dr Carmel Martinelli ma kienx mibni kont il-permess u skont il-liġi.

3. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida d-danni fl-ammont ta' €17,500 (sbatax-il elf u hames mitt Ewro).

4. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lis-soċjetà Darkar Building Construction Limited tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €17,500 (sbatax-il elf u hames mitt Ewro) in linea ta' danni.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-istess soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG