Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru:- 1037/2011 AE

Ronald Abela ID. 321160M u martu Maria Violetta Abela ID. 171865M

vs

Maple Leaf Construction & Development Limited, Company Number C 1992

7 ta' Ottubru, 2016.

Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-24 t'Ottubru 2011, l-atturi jipremettu li b'kuntratt tat-8 ta' Lulju 1983 xtraw mingħand is-soċjeta\` konvenuta l-fond Grosvenor Flat 1 f'dik li llum hi Triq Sagħtar, il-Mellieħa biex jintuża bħala r-residenza tagħhom. Fix-xhur qabel il-kawża indunaw li l-permessi tal-bini kienu jippermettu li jsir garaxx u mhux fond abitabbli. Is-soċjeta\` konvenuta kienet taf li r-rikorrent xtraw il-fond biex jabitaw fih u li tali abitazzjoni kienet illegali. Għalhekk il-kuntratt kien null (a) a tenur tal-artiklu 976 tal-Kap 16 billi vizjat bi żball ta' fatt fuq is-sustanza u (b) sar b'dolo u misrappreżentazzjoni. Il-fond huwa għalhekk bla valur u l-atturi sofrew danni kbar. Għalhekk talbu lill-Qorti:

1. tiddikjara l-kuntratt null u tordna r-rexxissjoni tiegħu;
2. tillikwida d-danni;
3. tikkundanna lis-soċjeta\` intimata tħallas l-istess danni;

Permezz ta' tweġiba ġuramentata tal-5 ta' Diċembru 2011 is-soċjeta\` konvenuta wieġbet li:

1. jisimha Maple Leaf Construction & Development Limited u mhux Maple Leaf Construction Company Limited.
2. it-talba għad-danni hi preskritta skond Artikli 2153 tal-Kap 16.
3. it-talba għad-danni hi wkoll preskritta skont Artiklu 2156(f) tal-Kap 16.
4. il-kunsens ma kienx vizzjat.
5. jekk l-atturi żbaljaw, l-iżball ma jikkwalifikax skont Artiklu 976(1) tal-Kap 16
6. ma twettaq ebda dolo jew misrappreżentazzjoni.
7. ma hemmx talba għal dikjarazzjoni ta' responsabilita\`.
8. it-tieni u t-tielet talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ewwel eċċezzjoni ġiet eżawrita wara li l-qorti awtorizzat korrezzjoni. It-tieni eċċezzjoni ġiet irtirata fil-11 ta' Jannar 2012. It-tielet eċċezzjoni ġiet miċħuda

b'sentenza in parte tas-7 ta' Mejju 2012[1] ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 2013.
Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludi noti ta' sottomissjonijiet.

<u>Fatti.</u>

1. Permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Lulju 1983 pubblikat min-nutar Dr George Cassar, l-atturi xtraw minghand is-socjeta konvenuta, *"the flat internally marked number one (1) forming part of a block of buildings without a number named Grosvenor House, in a new unnamed street in Mellieha Heights, Mellieha,….. as well as (B) the garage without a number and without a name, which garage is the first garage next to the stairwell of flats four and five (4 and 5) of the said Grosvenor House,…."* Il-prezz kien Lm7,300.
2. Fil-kuntratt jinghad li l-blokk appartamenti nbena mis-soċjeta konvenuta.
3. L-atturi dejjem użaw il-fond bhala r-residenza tagħhom.
4. Fejn jinsab l-appartament li xtraw l-atturi, il-permess ta' zvilupp kien ghall-bini ta' garaxx. Inoltre, parti mill-appartament m'huwiex kopert minn permess biex jinbena.
5. L-atturi pproponew din il-kawża fejn talbu r-rexxissjoni tal-kuntratt minħabba li jsostnu li l-kunsens tagħhom kien vizjat minħabba żball ta' fatt u *dolo*.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

1. Fir-rapport tal-perit tekniku Godwin Abela (fol. 136) jingħad:

   "Mill-pjanti esibiti jirrizulta li l-permess kien ghall-kostruzzjoni ta' blokk appartamenti sovrastanti garaxxijiet fil-ground floor u cioe' l-livell tat-triq. L-izvilupp kien jikkonsisti f'erba' garaxxijiet fil-ground floor u erba' appartamenti sovrastanti f'kull sular. Ma kienx hemm permess ghall-appartamenti fil-ground floor."

   Fir-rapport addizzjonali (fol. 150) jingħad:

   "Dwar l-ewwel kwezit jekk il-fond oggett ta' dawn il-proceduri huwiex kopert minn permess ta' zvilupp, mill-pjanti tal-permess prezentati (fol. 21) jirrizulta illi fil-livell tal-pjan terran, cioe' fejn hemm il-fond fil-kwistjoni, kienu approvati biss garaxxijiet. Billi l-atturi akkwistaw appartament u garaxx, dwar l-appartament jirrizulta illi dan mhux skond il-permess ta' zvilupp kemm ghal dak li jirrigwarda uzu u kif ukoll ghal dak li jirrigwarda alterazzjonijiet interni billi dan inbena ghola mill-gholi ntern approvat (2.62m minflok 2.43m = 8ft) u kif ukoll billi saru l-hitan interni mentri kien approvat bhala spazju miftuh bil-kolonni. Il-garaxx jirrizulta li hu kopert minn permess ta' zvilupp bhala uzu imma jinkludi xi alterazzjonijiet interni billi nbena ghola mill-approvat (2.82m minflok 2.43m = 8ft) u kif ukoll billi kamra fuq wara giet eskluza mill-garaxx u nkluza mal-appartament fil-kwistjoni."

2. Min-naha tal-konvenuta m'hijiex tikkontesta tali fatti. Tant hu hekk li ma ressqitx prova biex tirribati dak li rrelataw il-periti ġudizzjarji.

[1] Fol 71.

3. Fis-sentenza **Lawrence Axiak vs Raymond Galea**, deċiża mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-2 ta' Mejju 2008, intqal:

> *"Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli 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-kummercjabbilita` 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."*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-każ tal-lum (31 ta' Mejju, 2013), ikkonfermat li, li l-fond ikun mibni skont il-liġijiet sanitarji u konformi mal-permess ta' żvilupp huma ċirkostanzi *"meqjusa bħala inerenti f'kuntratt ta' bejgħ immobbli."*

4. Fil-każ in eżami, l-atturi xtraw appartament u mhux garaxxijiet. Jidher li qabel xtraw l-atturi ma kinux ghamlu verifiki biex jiżguraw li l-appartament kien inbena skond permess ta' zvilupp. Tant hu hekk li l-attur xehed:

> *"Illi f'dawn l-ahhar xhur ahna ivverifikajna dwar permessi tal-bini ta' bini wara l-fond taghna li kien qed jikkagunalna inkonvenjent. Qabbadna lill-Perit Joseph Attard biex jivverifikalna. Mingħand dan il-perit inċidentalment sirna nafu illi l-fond li qegħdin ngħixu fih ma kellu ebda permessi sanitarji jew oħrajn skond il-liġi. Jirrizulta minn dak li sar jaf l-istess Perit illi l-applikazzjoni ghall-permessi tal-bini li saret biex inbena l-fond okkupat tindika li l-istess ambjenti kellhom ikunu parti minn garaxx u spazju vojt formanti parti mill-pedamenti wara garaxxijiet ta' gholi ta tmien filati."*

5. Ladarba l-blokk appartamenti nbena mill-konvenuta, allura kienet taf li l-fond li biegħet lill-atturi ma kienx regolari. Ma jistax ikun mod iehor. Fil-fatt mill-kuntratt ta' akkwist tal-atturi jirrizulta li s-socjeta konvenuta akkwistat l-art f'Dicembru 1973. Dan ifisser li kienet hi li zviluppat il-blokk Grosvenor House. Kienet għalhekk taf li dak li nbena ma kienx mera tal-permess ta' żvilupp.

6. Skond l-Artikolu 976(1) tal-Kodici Civili, l-iżball dwar 'il fatt jagħti lok ghar-rexxissjoni, meta:

> *"jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim."*

Fis-sentenza Peter **Cassar Torregiani et vs Onorevoli Dominic Mintoff nomine et** tal-14 ta' Ottubru, 2014, il-Qorti tal-Appell qalet:

"Fil-kuntest ta' dan il-kaz, kien x'kien il-meritu li wassal lill-atturi jiffirmaw it-trasferiment, ma jirrizultax illi huma kienu fi zball fuq dak li ffirmaw. Huma ffirmaw precizament dak li l-volonta` interna taghhom riedet li jiffirmaw. Biex jirrizulta zball ta' fatt irid ikun hemm disformita` jew nuqqas ta' qbil bejn il-volonta` interna u l-manifestazzjoni esterna taghha, bhal meta wiehed jidhol f'hanut bi hsieb li jixtri curkett tad-deheb, izda jindirizza l-kunsens tieghu lejn l-akkwist ta' wiehed tal-bronz. L-atturi, f'dan il-kaz, kienu jafu ghal x'hiex qed jiffirmaw u cioe`, ir-rilaxx tal-ishma bil-bank in kwistjoni lill-Gvern ta' Malta. Ma kienx il-kaz li minghalihom se jiffirmaw ghal xi haga, izda bi zball iffirmaw ghal xi haga ohra. L-izball irid ikun fil-kuntratt u mhux fil-motivazzjoni. Kienu jafu li qed jerhu l-ishma li kellhom fil-bank in kwistjoni minghajr hlas fi flus ghax l-ishma gew meqjusa bla valur intrinsiku. Jekk persuna tiffirma ghal xi haga bil-pjena konoxxenza ta' dak li kienet qed taghmel, u wara tinduna li ghamlet kalkolu hazin, ma tistax tinvoka l-kriterju ta' zball biex thassar il-kuntratt. Jekk il-parir li hadu l-atturi dwar il-valur tal-ishma, kien zbaljat, ir-rimedju taghhom, se mai, jista' jkun dirett lejn min irilaxxja dak il-parir, pero`, ma jistax jinghad li kienu fi zball dwar is-sustanza tal-oggett in kontratazzjoni."

L-irregolarita' fl-appartament li xtraw l-atturi jfisser li l-fond m'huwiex kummerċjabbli. Dan ovvjament ifisser preġudizzju kbir għall-atturi. Fil-kaz in ezami, meta persuna tixtri appartament certament li tistenna li jkun kopert minn permess ta' zvilupp. Dan hu element essenżjali tal-oggett tal-kuntratt. L-iżball kien jikkonsisti fil-fatt li l-atturi ħasbu li xtraw fond mibni skond permess ta' zvilupp, meta l-provi juru mod ieħor.

Il-ġurisprudenza ssostni li l-iżball irid ikun skużabbli (per eżempju ara sentenza **Spiteri vs Associated Supplies Limited**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-30 ta' Ottubru 2003. Il-konvenuta ssostni li m'hemmx żball għaliex li kieku l-atturi għamlu r-riċerka qabel xtraw, kienu jiskopru l-irregolarita'. Hu minnu li meta tqies l-investiment li xerrej ikun ser jagħmel, ikun floku li qabel jixtri jinkariga perit biex jivverifika li l-fond hu mibni skond permess ta' zvilupp maħruġ mill-awtorita pubblika responsabbli. Pero' 'l fatt li ma jagħmilx tali eżercizzju ma jfissirx li x-xerrej isib ruħu mingħajr rimedju. Xerrej għandu kull dritt jippreżumi li dak li qiegħed jixtri hu legali. M'hemm l-ebda prova li f'dan il-każ qabel xtraw, l-atturi seta' kellhom ħjiel ta' illegalita'. Minn dak li xehedu l-atturi m'hemm xejn x'jagħti lill-qorti x'tifhem li seta' kien hemm raġunijiet biex l-atturi jiddubitaw jekk l-appartament li kienu qegħdin jixtru kienx kopert minn permess ta' żvilupp. F'dan il-kuntest il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Carmelo Zarb v George Xuereb**, tat-13 ta' Ottubru 1998 **(Vol. LXXXII.ii.1027)** kkonfermat dak li qalet l-ewwel qorti[2] li[3]:

[2] Prim'Awla (Imhallef J. Said Pullicino), 15 ta' Diċembru 1992.
[3] Fil-fatt fis-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet li "*... qiegħda taghmel tagħha l-istess ragunamenti u konklużjonijiet tal-Ewwel Qorti li taqbel magħhom perfettament. Din il-qorti tteni tgħid illi l-iżball ta' fatt kif ippreċiżat mill-Ewwel Qorti a differenza ta' kif konċepit mill-perit legali, mhux biss jirriżulta, imma jirriżulta b'mod lampanti sal-estrem li din il-Qorti ttendi*

"d. Għall-Qorti, fir-realta` tal-ħajja soċjali tal-lum hu element essenzjali u ta' sostanza jekk bini hux kostruwit skont il-permessi li nħarġu mill-awtoritajiet kompetenti għax hu ċar li s-sanzjoni għall-inadempjenza tista' tkun id-demolizzjoni. L-istess hu ta' sostanza l-ħsieb tal-awtoritajiet kompetenti kif espressi fi pjani regolaturi uffiċċjali għax dan ukoll jista' jwassal għal demolizzjoni jew kambjament radikali li tista' tbiddel in-natura stess tal-fond in kwistjoni. L-istess kif jista' jkollha u għandha effett fuq fond urban il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għall-użu pubbliku. ***F'dawn iċ-ċirkostanzi hu obbligu tas-sid li jkunu ser jiddisponi mill-fond favur terzi li jagħti l-informazzjoni korretta lill-akkwirent qabel isir il-kuntratt. Dana in omaġġ tal-prinċipju bażilari illi l-kuntratti għandhom isiru in bona fede.***

e. Hi in fatti din in-nuqqas ta' buona fede da parti tal-konvenut li induciet lill-atturi fl-izball w ikkonvincithom jakkwistaw il-fond li ma kinux certament jakkwistaw kieku kienu konxji u jafu bic-cirkostanzi negattivi li kienu jaffettwaw l-immobbli. Il-Qorti in fatti ssib li l-konvenut agixxa in mala fede ghax konxjament ma zvelax informazzjoni essenzjali ghas-sostanza tal-oggett minnu trasferit, meta kien jaf ben tajjeb li kien hemm il-perikolu li l-bini jigi demolit…..

f. Il-Qorti hi għalhekk tal-fehma illi fil-fatt kien hemm da parti tal-atturi żball sostanzjali pprovokat ukoll mill-mala fede tal-konvenut. ***Hi wkoll tal-fehma li l-iżball tal-atturi kien skużabbli fis-sens illi min jakkwista fond għandu dritt li jippreżumi illi dan ġie kostruwit skont il-liġijiet viġenti, li jkun ġie hekk kostruwit skond il-permessi li jkunu regolarment inħarġu mill-awtoritajiet kompetenti u li l-fond ma jkollux elementi fil-mument tat-trasferiment li jistgħu jwasslu għan-nuqqas ta' tgawdija sħiħa minħabba xi att dipendenti unikament fuq il-volonta` ta' terz mhux parti fil-kuntratt bħalma hi awtorita` kompetenti.*** *Dawn il-garanziji minimi ta' tgawdija hu preżunt li l-venditur jiggarantixxi bla ħtieġa ta' verifika attiva da parti tal-kumpratur.*

"Il-Qorti għalhekk issib illi l-atturi irnexxielhom jippruvaw illi meta ftiehmu li jagħmlu l-att tal-enfitewsi tal-fond in kwistjoni kellhom żball li jaffettwa s-sustanza tal-oġġett tal-ftehim u li dan l-iżball kien invinċibbli ċjoe` skużabbli."

Zball li f'dan il-każ kien determinanti. L-attriċi xehedet:

"Kif qal zewġi meta għamilna l-kuntratt aħna konna mingħalina li kollox kien skond il-permess biex nabitaw fl-istess fond u kieku konna nafu li ma kienx hemm dan ix-xorta ta' permess żgur li ma konniex nixtru, għax aħna ridna fond fejn nabitaw u nrabbu l-familja tagħna."

7. Il-konvenuta ssostni li l-atturi m'ghandhomx il-jedd li jitolbu d-danni, għaliex l-iktar li tagħti l-ligi hi li l-partijiet jerġgħu jitpoġġew fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-kuntratt. Il-qorti ma taqbilx, u dwar dan il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-31 ta' Mejju, 2013 diġa tat direzzjoni ċara meta qalet:

---

taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel qorti illi huwa manifest li kien hemm anke mala fede da parti tal-appellant."

"Din il-Qorti tibda biex tafferma li għalkemm l-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi, ir-regola ta' aġir bil-bona fidi għandu bl-istess kejl japplika wkoll fl-istadju anterjuri għall-fromazzjoni tal-kuntratt....

Daraba, mela, li l-vinkolu jseħħ meta offerta tiġi aċċettata, irid issa jiġi mistħarreġ x'inhi n-natura ta' danni riżultat ta' aġir in mala fede qabel ma jinħoloq il-kuntratt. L-ewwel Qorti, kif ingħad, qalet li d-danni reklamati f'dan il-każ ma humiex bażiati fuq inadempjenza kuntrattwali, imma fuq aġir illeċitu li seħħ qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ; id-danni, għalhekk, għandhom natura ta' delitt jew kważi delitt.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-enunċjament, u tara li hu in sintonija mal-ġurisprudenza tal-qrati tagħna.....

Dak li jsir qabel l-iffirmar ta' kuntratt mhux neċessarjament ikun assorbit bil-vinkolu kuntrattwali li jinħoloq bil-konkluzjoni tal-ftehim. Din il-Qorti, fil-kawża Galleria Management Limited v Derby International Ltd, deċiża fl-10 ta' Ottubru, 2003, kienet osservat li talba ghad-danni bażata fuq allegat aġir bil-mala fede qabel ma ġie ffirmat kuntratt ta' kera hija awtonoma mill-kuntratt innifsu....

Fil-fehma ta' din il-Qorti, aġir bi ksur ta' dak li hu essenżjali u sottinteż f'kuntratt u li jsir qabel l-iffirmar tal-istess jista' jkun indipendenti u awtonomu mir-rapport kuntrattwali iżda xorta jagħti lok għad-danni."

8. Fil-każ tagħna n-nuqqas ta' *bona fide* min-naħa tal-konvenuta kien kemm fl-istadju pre-kuntrattwali u wkoll fl-istadju tal-kuntratt. Jirriżulta li l-konvenuta minkejja li kienet taf li:

   (i) Il-fond li biegħet lill-atturi kellu permess ta' garaxx, iżda biegħetu lill-atturi bħala appartament;
   (ii) Parti mill-fond li biegħet lill-atturi lanqas ma kien kopert minn permess ta' zvilupp;
   (iii) Il-fond ma kienx mibni skond il-liġi u skond il-permess. F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi ghall-għoli tal-appartament u 'l fatt li m'għandux faċċata b'aperturi fi Triq is-Sagħajtar;

   baqgħet silenżjuża u kemm qabel u wkoll wara l-kuntratt qatt ma nfurmat lill-atturi b'xejn. Dan żgur m'huwiex agir *in bona fede*. Fiċ-ċirkostanzi l-konvenuta trid twieġeb ukoll għad-danni.

9. Il-perit taw stima li sabiex jinxtara fond bħal dak oġġett tal-kawża, l-atturi jridu jonfqu s-somma ta' €145,000. Huma taw ukoll stima li fil-fond għamlu spiża ta' €30,000 li fil-fehma tagħhom għandha titnaqqas għaliex din iċ-ċifra tirreferi ghall-ispejjeż li saru għall-benefikati[4] u dawn *"....il-finituri u għamara ilhom jintużaw mill-istess atturi għal madwar tletin sena u għalhekk, minbarra 'l fatt li dawn saru bil-valur tal-1983, dawn iddeprezzaw immensament fil-valur minn dak iż-żmien sal-lum."* (fol. 153). In eskussjoni spjegaw, *"3. L-ammont ta' €30,000*

[4] Elenkati f'Dok PER a fol. 155.

għandu jiġi mnaqqas u mhux miżjud billi l-valur ta' €145,000 huwa għal fond simili finished ġdid, filwaqt illi l-ammont ta' €17,000[5] *jkun ġja ġie rifuż mar-rexxissjoni tal-kuntratt."* (fol. 166).
Fil-fehma tal-qorti dak li għandhom jedd għalih l-atturi hu l-valur tal-fond illum kieku kellhom ibiegħuħ fis-suq b'permess ta' żvilupp regolari. L-istima li taw il-periti addizzjonali (€145,000) tieħu wkoll in konsiderazzjoni l-benefikati li saru fil-fond. Fil-fatt fis-seduta tal-11 ta' Mejju, 2015 xehedu: *"Jekk inti tneħħi l-benefikati li saru tal-injam mill-attur ġewwa l-proprjeta tiegħu, inti se jkollok stima ta' inqas valur minn dak li tajna aħna."* Il-qorti ma taqbilx mal-periti addizzjonali li għandha titnaqqas is-somma ta' €30,000. Hu veru li l-atturi gawdew il-benefikati għal snin twal, pero' l-istima ta' €145,000 tqies ukoll il-benefikati li saru fil-fond[6]. Dan ifisser li skond l-opinjoni tal-periti tekniċi, jekk il-fond kien konformi mal-permess ta' żvilupp, wieħed jistenna li jekk l-atturi jbiegħuħ il-prezz ikun ta' €145,000[7]. Min-naħa l-oħra l-qorti ma taqbilx li ma' din is-somma għandha tiżdied xi somma oħra għall-ispejjez li l-atturi għamlu fir-rigward tal-benefikati, ġialadarba dawn ittieħdu in konsiderazzjoni fl-istima ta' €145,000.

10. Ovvjament mis-somma ta' €145,000 irid jitnaqqas il-prezz li ħallsu l-konvenuti, ċjoe' €17,004. Fl-ipoteżi li l-fond jinbiegħ ghall-prezz ta' €145,000, dik is-somma ma tkunx kollha qliegħ għall-atturi peress li ħallsu s-somma ta' €17,004 biex xtrawh. F'dan ir-rigward il-qorti taqbel mal-periti tekniċi li, *"Dwar il-prezz tax-xiri, dan qed jitnaqqas ukoll billi jekk wieħed jiskarta għall-mument l-imsemmija benefikati, meta wieħed ma jnaqqasx l-imsemmi prezz tax-xiri allura jiġi li l-atturi qed jakkwistaw l-imsemmi post b'xejn f'każ ta' eżitu favur tagħhom."* (fol. 153).

11. L-atturi kkritikaw l-istima tal-periti[8]. Qalu: *"Illi dan il-valur huwa baxx ħafna meta mqabbel ma' proprjetajiet simili fl-istess żona tal-fond de quo."* Il-kritika li saret ma tistax twassal lill-qorti biex tiskarta opinjoni li ngħatat minn tlett periti. Saħansitra l-istima tal-ewwel perit kienet

---

[5] Din iċ-ċifra tirrapreżenta l-prezz li ħallsu fuq il-kuntratt ta' akkwist.
[6] Mir-ritratti eżibiti fl-atti hu evidenti il-kwalita' ta' *finish* li hemm fl-appartament, b'kwantita ta' injam u dettall. Għalhekk fil-fond għandhom jibqgħu l-benefikati kollha li jissemmew fl-iskeda PER a fol. 155.
[7] Fis-sentenza **Norbert McKeon et vs Emanuele Azzopardi et** tad-29 ta' Jannar 2016, il-Qorti tal-Appell qalet: ***"Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-quantum tad-danni, l-ewwel Qorti osservat b'mod korrett, li min ikun sofra danni irid jitpogga, kemm jista' jkun, f'pozizzjoni ta' restawr "par equivalens".*** *L-atturi sejrin jirritornaw il-fond lura lill-bejjiegha, izda suppost ghandhom f'idejhom fond arredat u tajjeb minn kull lat ghall-uzu li riedu jaghmlu minnu. Appartament ta' din ix-xorta gie stmat mill-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti fis-somma ta' €110,000, u hu f'din is-somma li jridu jigu reintegrati l-atturi. L-ewwel Qorti qieset li l-atturi ghandhom jithallsu din is-somma li tkopri r-rifuzjoni tal-prezz li hallsu l-atturi ghall-appartament li se jaghtu lura lill-bejjiegh, il-benefikati li lahqu ghamlu fl-istess appartament u t-telf li garrbu fuq il-valur tal-proprjeta` li kienu jgawdu kieku l-appartament kien regolari."* Dak il-każ kien ukoll jitratta l-bejgħ ta' fond bla permess ta' żvilupp.
[8] Ara paġna 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet.

€135,000 (fol. 139). Il-qorti ma taqbel xejn mal-atturi li 'l fatt li l-appartament m'għandux faċċata fuq Triq is-Saghtar mhu ta ebda rilevanza. Għalkemm l-atturi jsostnu li l-valur hu, *"... irreali u li ma jikkombaċjax mal-valur tal-proprjetajiet fl-istess żona"*, a bażi tal-provi li hemm fl-atti l-qorti ser ikollha tistrieħ fuq l-opinjoni tal-periti addizzjonali. Għalkemm il-perit *ex parte* nkarigat mill-atturi ta stima ferm iktar ogħlja minn dik tal-periti tekniċi, jirriżulta li l-istima tikkomprendi wkoll il-proprjeta li hemm taħt il-fond oġġett tal-kawża u li jinfdu ma' xulxin (ara deposizzjoni tal-perit Joseph Attard a fol. 167 *et seq*). L-attur stess xehed li l-ambjenti f'basement level ma jifformawx parti mill-meritu ta' din il-kawza (ara deposizzjoni tal-attur a fol. 163 *et seq*).

12. Il-konvenuta għandha tħallas ukoll lill-atturi s-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000)[9], biex tirrifletti:-

i. Imgħax li l-atturi ħallsu lill-Lohombus Corporation Limited biex xtraw il-fond.
ii. Spejjeż notarili fir-rigward tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.
iii. Bolla li ħallsu mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt[10].
iv. Ċens li tħallas matul is-snin[11].
v. Spejjeż tal-perit ex parte nkarigat mill-atturi qabel ippreżentaw il-kawża.

13. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi semmew ukoll *"Danni ohra rizultanti"*[12], li pero' ma tressqux provi dwarhom. Għalhekk ma jistgħux jiġu kkunsidrati. Il-qorti trid tiddeċiedi a bażi ta' provi u mhux argumenti li jsiru f'nota ta' sottomissjonijiet li m'humiex sorretti minn provi. Kif intqal fis-sentenza **Maria Carmela Zammit Tabona et vs Emanuele Borg**[13]:

> *"Mentri n-noti huma sbieħ u mportanti il-fatti jibqgħu dejjem aqwa, u di il-kawża, bħal maġġoranza tal-kawżi, trid tintrebaħ jew tintilef l-ewwel fuq 'il fatti stabilita u mbagħad fuq l-apprezzament tal-portata legali tagħhom."*

14. Il-konvenuta tippretendi li għandha titnaqqas somma li tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond għall-perjodu li matulu l-atturi ilhom igawdu l-fond; *".... mill-ammont hekk kalkolati jkun irid jitnaqqas ammont ekwivalenti ghall-kera li l-atturi ffrankaw tul l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond de quo."* Argument li l-qorti ma taqbilx miegħu. L-atturi xtraw il-proprjeta' in *buona fede* u kellhom kull dritt li matul is-snin jagħmlu użu mill-fond.

---

9 Il-qorti qegħda tillikwida arbitrio boni viri minħabba li l-atturi ma ppreżentawx provi dokumentarji. Madankollu l-qorti xorta kkunsidrat dak li xehed l-attur fl-affidavit Dok. RA a fol. 90.
10 Ara l-kuntratt.
11 Lm50 fis-sena (ara kuntratt).
12 Issemma 'l fatt li l-atturi tilfu faċilitajiet bankarji relatati max-xogħol tal-attur u wkoll l-aġir tal-konvenuta ser iwassal għal *'skariġġ kbir u bdil fil-lifestyle tal-familja tal-atturi...'*
13 Prim'Awla, Imhallef M. Caruana Curran, 25 ta' Novembru, 1970.

Billi l-qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenuta ma jfissirx li l-atturi ser ikunu qegħdin jarrikixxu ruħu ndebitament. Bħala sidien, l-atturi kellhom id-dritt li jgawdu u jagħmlu użu mill-fond.

Għal dawn dawn il-motivi tiddeċiedi l-kawża billi:-

1. **Tiċħad l-eccezzjonijiet numru ebrgħa, ħamsa u sebgħa[14].**
2. **Tiddikjara li fuq l-att ta' bejgħ tat-8 ta' Lulju 1983 pubblikat min-nutar Dr George Cassar, il-kunsens tal-attur kien viżjat minn żball ta' fatt. Għaldaqstant, tordna r-rexxissjoni tal-istess kuntratt.**
3. **Tinnomina lin-nutar Dr Ritienne Bugeja Fenech sabiex tippubblika l-att relattiv u lill-avukatessa Dr Maxilene Pace biex tidher ghall-eventwali kontumaċi. Il-kuntratt għandu jiġi ppubblikat fit-30 ta' Novembru 2016 fin-12.30 pm fil-bini tal-qorti.**
4. **Tilqa' t-tieni u tielet talbiet u:-**
   i. **Tillikwida s-somma ta' mija u tletin elf disa' mija u sitta u disgħin ewro (€130,996)[15].**
   ii. **Tikkundanna lis-soċjeta konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' mija u tletin elf disa' mija u sitta u disgħin ewro (€130,996), bl-imgħax mil-lum.**

Spejjeż kollha a karigu tas-soċjeta konvenuta.

Anthony Ellul.

---

[14] Dwar il-kawzali li l-kuntratt sar b'dolo u mizrapprezentazzjoni u l-eċċezzjoni numru sitta, m'hemmx għalfejn tiddeċiedi ġialadarba l-qorti ddikjarat li l-kunsens tal-konvenuti kien viżjat minħabba żball ta' fatt.

[15] €145,000 + €3,000 – €17,004.