PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 13 ta' Gunju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 200/2013 AF

Kenneth Martin Nolan u martu Teresa Josephine Nolan

vs

Alfred Scerri u martu Rita Scerri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Annalisa Caruana datat 18 ta' Mejju 2007, ir-rikorrenti konjugi Nolan kienu xtraw u akkwistaw minnghand l-intimati konjugi Scerri l-appartament ossia terran li jgib in-numru wiehed (1) deskritt bhala li jinsab fil-pjan terran fuq in-naha tax-xellug kif thares lejn il-Blokka minn-naha tat-trieq u liema apartment huwa sottopost proprjetà ta terzi. Dan l-appartament jifforma parti minn Blokk ta bini ufficcjalment indikat bin-numru erbghin (40) fi triq is-Salib, Naxxar. Dan il-Blokk jikkonsisti f'erba

appartamenti u kien gie mibni minnflok fond u garage adjacenti markati bin-numri ghaxra u ghaxra ittra "A" rispettivament.

Skond l-istess att pubbliku kien hemm inkluz fl-istess bejgh dik il-parti ndiviza pro-rata tal-partijiet kollha komuni tal-istess Blokka pero kienet giet eskluza mill-bejgh il-proprjetà tal-bejt ghalkemm ir-rikorrenti xerrejja inghatw id-dritt li jinstallaw tank ta l-ilma tal-kapacita ta hames mitt litru u kif ukoll television arial/satellite fuq l-oghla bejt u kif ukoll dritt ta access ghall-istess ghal finijiet ta riparazzjoni u manutenzjoni.

Fl-istess kuntratt ta akkwist hawn anness u market Dok X, kienu gew mehmuza zewg pjanti li qed jigu hawn riprodotti u markati bhala Dok Y u Z.

Inkluz fl-istess bejgh, kien hemm ukoll diversi effetti mobbli akkwistati mix-xerrejja konjugi Nolan minnghand il-vendituri konjugi Scerri.

Il-prezz imhallas mir-rikorrenti Nolan favur ta l-intimati ghall-akkwist tal-proprjetà mmobbiljari kien fl-ammont ta **LM34,000** illum ekwivalenti ghal **€79,199** filwaqt li l-korrispettiv imhallas ghall-effetti mobbli kien fl-ammont ta' **LM4,000** illum ekwivalenti ghal **€9318**.

Oltre dawn l-imsemmija ammonti ghall-akkwist, ir-rikorrenti xerrejja naturalment hallsu wkoll diversi drittijiet u spejjes notarili li ghad iridu jigu likwidati u determinati waqt l-ismiegh ta dina l-procedura oltre t-taxxa fuq id-dokumenti fl-ammont ta **LM1,250** illum ekwivalenti ghal **€2912.**

Kif jidher mill-istess kuntratt ta l-akkwist u kif ukoll minn xhieda u provi ohra li ser jitressqu f'din il-kawza, ghandu jirrizulta li din il-proprjetà kienet inbieghet mill-intimati u mixtrija mir-rikorrenti bhala post ta abitazzjoni.

Difatti l-fond in kwistjoni kien u ghadu l-unika residenza ordinarja tar-rikorrenti konjugi Nolan.

Dan l-ahhar ir-rikorrenti konjugi Nolan inghataw x'jifhmu minnghand terzi li l-istruttura tal-fond *de quo* kien jaghti

wiehed x'jifhem li ma kienx tajjeb bizzejjed u li ma kienx intiz biex jintuza ghal skopijiet ta' abitazzjoni.

Ghalhekk, in segwitu ta tali nformazzjoni ir-rikorrenti konjugi Nolan kkonducew investigazzjoni aktar bir-reqqa dwar il-fond mixtri minnhom sew personalment u kif ukoll tramite l-ghajnuna ta' terzi persuni fosthom il-perit arkitett ta fiducja taghhom.

Minn dan l-indagini rrizulta li l-fond mixtri minnhom qatt ma kien kopert bil-permessi tal-MEPA biex jintuza bhala abitazzjoni u skond ir-rekords ta din l-Awtorita, il-post in kwistjoni difatti kien indikat mill-istess intimati fl-applikazzjoni relattiva ghal uzu ta store u mhux bhala fond ta' abitazzjoni.

Di più rrizulta wkoll lir-rikorrenti konjugi Nolan mhux biss li l-intimati konjugi Scerri kienu ben konsapevoli ta dan il-fatt fil-mument u data tal-ftehim kuntrattat bejniethom (kif issa rrizulta wkoll minn risposta li taw fl-atti ta mandat ta' Inibizzjoni tentat kontra taghhom) izda sahansitra li l-istess ntimati jew min minnhom bghabas bil-pjanti tal-MEPA meta saru kopji taghhom biex jigi jidher li l-fond in kwistjoni kien tajjeb ghal abitazzjoni u kif ukoll biex jinheba l-fatt li tali struttura kienet intiza u koperta biss b'permess ta store.

Apparti l-fatt li l-immobbli mixtri mir-rikorrenti huwa biss tajjeb ghal store u mhux biex iservi bhala r-residenza taghhom, tali divergenza fil-modalita tal-uzu ta din il-proprjetà twassal ghal varjazzjoni sostanzjali tal-valur tal-istess.

Difatti skond stima attwali maghmula minn Perit Arkitett ta fiducja tal-istess rikorrenti hawn annessa markata Dok W, jirrizulta li dan il-fond ma jiswiex aktar minn **€20,000** meta huma hallsu tieghu madwar **€89,000.**

Dana kollu jammonta ghal agir illegali u abbusiv da parti tal-intimati konjugi Scerri stante li resqu fuq u kkonkludew in-negozju tal-imsemmi bejgh mar-rikorrenti tramite l-esercizzju ta maniggi qarrieqa u addirittura frawdolenti.

In vista tal-premess ghalhekk ghandu jirrizulta li l-kunsens moghti mir-rikorrenti konjugi Nolan fuq il-kuntratt ta l-akkwist tal-proprjetà taghhom gie vizzjat bi ksur tal-artikoli 974 u 981 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta Malta.

Il-fatti fuq esposti li jifformaw parti mill-premessi ghat-talbiet li ser jigu dedotti f'din il-kawza huma maghrufa personalment lir-rikorrenti konjugi Nolan.

Ghalkemm interpellati biex jersqu ghar-rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt, ghal refuzjoni tal-flus imhallsa u ghal hlas tad-danni permezz ta ittra ufficcjali datata 23 ta' Awwissu 2012, l-intimati konjugi Scerri baqghu inadempjenti u lanqas biss wiegbu ghall-istess ittra.

Ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Nolan gew issa kostretti li jistitwixxu l-odjerni proceduri.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kunsens moghti fuq il-precitat kuntratt pubbliku jinsab ivvizzjat ai termini tal-artikoli 974 u 981 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta Malta minnhabba ragunijiet imputabbli lill-istess intimati;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-istess kuntratt pubbliku ta trasferiment ghandu jitqies bhala null u bla effett;

3. Tillikwida l-ammonti kollha mhallsa mir-rikorrenti lill-intimati u lil terzi kemm bhala korrispettiv u kif ukoll bhala spejjes ohra ancilleri relattivi u konnessi mal-istess kuntratt ta trasferiment;

4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lura lir-rikorrenti tali ammonti hekk kif likwidati;

5. Tiddikjara lill-intimati bhala unikament responsabbli ghad-danni materjali u konsegwenzjali sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-agir illegali u abbuziv taghhom;

6. Tillikwida tali danni sofferti mir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni hekk kif likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti;

8. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv ta' rexxissjoni oltre kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumacja.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 23 ta' Awwissu 2012, ta' mandat ta sekwestru kawtelatorju u ta' mandat ta Inibizzjoni it-tnejn datati 8 ta' Frar 2013, oltre l-imghaxijiet legali li bdew jiddekorru mid-data tal-precitata ittra ufficcjali kontra l-intimati konjugi Scerri li minn issa qed jigu ngunti personalment biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, in rigward tal-ewwel talba attrici u t-talbiet l-ohra konsegwenzjali ghall-istess, l-atturi jridu jispecifikaw fuq liema bazi huma qeghdin isejsu l-azzjoni taghhom ghar-rexxissjoni tal-kuntratt u certament li mhux sufficjenti t-talba kif dedotta biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara il-kunsens moghti mill-atturi fuq il-kuntratt in kwistjoni "jinsab ivvizzjat ai termini tal-artikoli 974 u 981 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba ragunijiet imputabbli lill-istess intimati" u dan meta l-artikolu 974 tal-Kap. 16 jirreferi kemm ghall-izball ta' fatt, ta' ligi jew ta' persuna, il-qerq u l-vjolenza.

Preliminarjament ukoll l-azzjoni attrici hija perenta a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili filwaqt li qed jigi rizervat id-dritt li jigi msemmi kwalsiasi terminu preskrittiv iehor u kwalsiasi artikolu iehor tal-ligi wara li l-atturi jaghmu l-kjarifika mehtiega in segwit ghall-ewwel eccezzjoni fuq imsemmija.

Fil-mertu ma kien hemm ebda qerq perpetrat da parti tar-rispondenti u lanqas ma kien hemm ebda zball ta' fatt da parti tar-rikorrenti in rigward tal-immobbli minnnhom mixtri stante li r-rikorrenti kienu jafu ben tajjeb illi l-fond in kwistjoni kien

kopert b'permessi ta' zvilupp bhala *store* u xtrawh u accettawh kif kien u *tale quale*.

Di più r-rikorrenti certament li rrinunzjaw ghal kwalsiasi dritt t'azzjoni li talvolta qatt seta' kellhom meta huma kienu talbu u ottjenew it-trasferiment tal-main tad-dawl minn wiehed ta' *store* ghal wiehed residenzjali u tali fatt juri b'mod car l-accettazzjoni tar-rikorrenti tal-fond in kwistjoni fl-istat illi kien fih.

Sussidjarjament u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni ghar-rexxissjoni ma tista' tirnexxi fl-istess nofs ma' azzjoni ghad-danni kif qed jintentaw l-atturi f'din il-kawza (fil-fatt il-ligi stess tistabilixxi rimedji differenti minn azzjoni ghad-danni) u ghalhekk l-azzjoni attrici kif intentata hija nulla u bla ebda effett stante li tivvjola l-principju *electa una via non datum recursus ad alteram* u tikser il-provvedimenti tal-artikolu 789 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu permessi skond il-ligi.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' April 2015 din il-Qorti ħatret lill-Perit Nicholas Mallia bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna r-rexissjoni ta' kuntratt ta' bejgħ għaliex huma jgħidu li l-kunsens tagħhom fuq l-imsemmi kuntratt ingħata riżultat ta' għemil doluż da parti tal-konvenuti. Huma qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' danni favur tagħhom. L-atturi qegħdin jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq l-artikoli 974 u 981 tal-Kodiċi Ċivili li jaqraw hekk:

"974. Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'egħmil doluż, ma jkunx jiswa.

981. (1) L-egħmil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.

(2) L-egħmil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Annalisa Caruana tat-18 ta' Marzu 2007, l-atturi konjuġi Nolan xtraw mingħand il-konvenuti konjuġi Scerri l-appartament ossia terran li jġib in-numru wieħed (1) deskritt bħala li jinsab fil-pjan terran fuq in-naħa tax-xellug kif tħares lejn il-blokka min-naħa tat-triq, liema terran huwa sottopost għall-proprjetà ta' terzi. Dan l-appartament jifforma parti minn blokk ta' bini bin-numru uffiċjali erbgħin (40) fi Triq is-Salib, Naxxar, li jikkonsisti f'erba' appartamenti. Anness ma' dan il-kuntratt kien hemm żewġ pjanti mmarkati bħala A u B li jiddentifikaw l-imsemmi appartament. Inkluż fl-istess bejgħ kien hemm ukoll diversi effetti mobbli li x-xerrejja konjuġi Nolan akkwistaw mingħand il-vendituri konjuġi Scerri. Dan il-bejgħ sar għall-prezz ta' Lm34,000, illum €79,198.70 għall-proprjetà immobbli u Lm4,000, illum €9317.49 għall-effetti mobbli. Din il-proprjetà ġiet mibjugħa mill-konvenuti u akkwistata mill-atturi bħala post ta' abitazzjoni u fil-fatt f'dan l-appartament il-konjuġi Nolan stabbilew ir-residenza ordinarja tagħhom. Jirriżulta li ftit wara li akkwistaw il-proprjetà, l-atturi rċevew kont tad-dawl u ilma li kien jirreferi għall-fond bħala '*store*'. Għaldaqstant, huma għamlu kuntatt ma rappreżentanti tal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma sabiex isir tibdil fit-tariffa minn waħda 'mhux residenzjali' għal waħda 'residenzjali'.

L-attur jispjega li f'Ottubru tas-sena 2011 hu u martu ddeċidew li riedu jmorru jgħixu x'imkien ħdejn il-baħar u allura għamlu kuntatt ma' sensar sabiex isibu l-bejgħ tal-proprjetà *de quo*. Is-sensar li ġie jispezzjona l-proprjetà tagħhom ġibdilhom l-attenzjoni li l-appartament kellu xi irregolaritajiet u allura

talabhom jekk għandhomx *compliance certificate* maħruġ mingħand l-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u Ippjanar (MEPA), illum l-Awtorità tal-Ippjanar. L-attur ikompli billi jgħid li għamel kuntatt mal-konvenut sabiex jistaqsih jekk għandux dan il-*compliance certificate* u l-konvenut aċċertah illi kellu. Madanakollu, meta l-attur mar sabiex jivverifika mal-MEPA huwa ġie nfurmat illi l-appartament in kwistjoni fil-fatt kien *store* u kellu permess sabiex jintuża bħala *store* biss u ma kien jeżisti l-ebda *compliance certificate* dwar l-irregolaritajiet sabiex il-proprjetà tkun tista' tintuża bħala residenza. Jirriżulta wkoll li l-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist hija modifika tal-pjanta oriġinali kif approvata mill-MEPA billi fejn hemm immarkat il-proprjetà in kwistjoni tneħħiet il-kelma '*store*' minn fuq kull kamra.

Minħabba f'hekk, l-attur jispjega li s-sensara li ġew sabiex jaraw il-proprjetà tilfu l-interess illi jippruvaw isibu l-bejgħ tagħha. Riżultat ta' diversi laqgħat ma' rappreżentanti tal-MEPA l-attur sar jaf illi l-pjanti li ngħata mill-venditur u ċioè dawk annessi mal-kuntratt tat-18 ta' Marzu 2007 kienu imbaghbsa fis-sens illi ma kienux jirrispekjaw il-pjanti uffiċċjali maħruġa mill-Awtorità. L-atturi għalhekk inkarigaw il-perit Simone Vella Lenicker li kkonfermat l-irregolaritajiet imsemmija kif ukoll waslet għall-konklużjoni li minħabba li l-proprjetà ma kellhiex permessi sabiex tintuża bħala residenza, il-valur tagħha waqa' għal €20,000. Fir-rapport tagħha il-Perit Vella Lenicker tispjega wkoll illi skont il-*policies* viġenti tal-awtoritajiet konċernati, l-irregolaritajiet ma jistgħux jiġu sanati. Da parti tiegħu l-perit tekniku wkoll ivvaluta din il-proprjetà fl-ammont ta' €20,000.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu li l-atturi għandhom jispeċifikaw fuq liema bażi qegħdin isejsu l-azzjoni tagħhom peress illi l-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili ċitat jirreferi kemm għall-żball ta' fatt, ta' liġi jew ta' persuna, il-qerq kif ukoll il-vjolenza. Fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2015 l-abbli difensur tar-rikorrenti ddikjara illi l-azzjoni hija bbażata fuq il-vizzju tal-kunsens abbażi ta' qerq kif jispeċifika l-artikolu 981 tal-Kodiċi Ċivili u għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi l-ewwel eċċezzjoni hija sorvolata.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> *"(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.*
>
> *(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza."*

L-artikolu 1223 imbagħad jispeċifika minn meta jiskattaw is-sentejn:

> *"1223. (1) Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta' żball, ta' egħmil doluż, jew ta' kawża falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.*
>
> *(2) Fil-każ ta' obbligazzjoni mingħajr kawża, iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet John Richard Gimblett pro et noe vs M & R Holdings Limited et tat-8 ta' Jannar 2013 għamlet riferenza għall-ġurisprudenza dwar din ix-xorta ta' preskrizzjoni u qalet hekk:

> *"Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` u ta` rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.*
>
> *Ghalhekk huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta` sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi filfatt, gie ritenut fil-kaz <u>Maria Zammit vs Lawrence James</u>*

<u>Cappello et</u> deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta` Novembru 1962 li:

"Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta` kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta` eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b`kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta` zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta` nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet <u>Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella</u> deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta` Novembru, 2001 gie deciz li:

"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta` l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

…

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta` l-Appell fil-31 ta` Lulju 1996 fl-ismijiet <u>Adrian sive Aad De Haan vs George Whelpdale et nomine</u> fejn il-Qorti irriteniet li t-terminu ta` preskrizzjoni ta` l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni ta` l-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Din il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta` Mejju 1959 fl-ismijiet *<u>George Mallia vs Avukat Dr. Albert Ganado</u> nomine fejn intqal:*

"azzjoni biex kuntratt jigi annullat minhabba vizzju tal-kunsens b`errur jew ingann hija azzjoni ta` rexxissjoni ghax dik l-azzjoni tkun diretta biex il-kuntratt jigi annullat. U la darba jigi stabbilit li l-azzjoni hi ta` rexxissjoni, il-preskrizzjoni applikabbli ghaliha hija dik ta` sentejn, li jibdew jghaddu minn meta jinkixef id-difett"'.

Fil-kawża tal-lum din il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi ma kienux jafu li l-proprjetà ma kellhiex permess sabiex tintuża bħala residenza meta akkwistawha fis-sena 2007 għaliex din ġiet riklamata u mibjugħa bħala appartament. Il-fatt illi mal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma il-proprjetà kienet irreġistrata bħala *store* ma jfissirx illi l-atturi kellhom jindunaw li din ma kellhiex permess mill-MEPA sabiex tintuża bħala residenza.

Il-Qorti ssib illi hija veritiera l-verżjoni attriċi li huma saru jafu li l-proprjetà in kwistjoni ma kellhiex permess sabiex tintuża bħala residenza wara Ottubru tas-sena 2011 u ċioè meta ddeċidew li jippruvaw isibu l-bejgħ tagħha u s-sensar ġibdilhom l-attenzjoni dwar l-irregolaritajiet. In kwantu li dawn il-proċeduri nbdew fi Frar 2013, l-azzjoni saret entro t-terminu li tistabbilixxi l-liġi. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi l-azzjoni għar-rexxissjoni ma tistax tirnexxi ma azzjoni għad-danni u li għalhekk l-azzjoni attriċi hija nulla u bla effett stante li tivvjola l-prinċipju *electa una via non datum recursus ad alteram* kif ukoll hija bi ksur tal-artikolu 789 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-konvenuti ma jispeċifikawx taħt liema sub inċiż tal-artikolu 789 qegħdin isejsu l-eċċezzjoni tagħhom. Minkejja li l-liġi ma taħsibx espressament għat-talba ta' likwidazzjoni u ħlas ta' danni f'każ ta' talba għall-rexissjoni ta' kuntratt, din il-Qorti tqis illi ma hemm xejn inkompatibbli fit-talbiet attriċi in kwantu li

f'dan il-każ l-allegat vizzju tal-kunsens huwa bbażat fuq l-allegat għemil doluż tal-konvenuti. Skont l-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu. F'każ illi jiġi ppruvat l-għemil doluż tal-konvenuti, din il-Qorti ssib illi l-atturi jkunu intitolati għar-rizarċiment tad-danni li jkunu ġarrbu b'żieda mar-refużjoni tal-prezz imħallas. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li ma kien hemm l-ebda qerq da parti tagħhom u lanqas żball ta' fatt da parti tal-atturi għaliex dawn tal-aħħar kienu jafu li l-fond in kwistjoni kien kopert b'permess ta' *store* u xtrawh u aċċettawh kif kien.

Il-Qorti sejra tibda billi titratta l-aħħar parti ta' din l-eċċezzjoni. Il-konvenuti hawnhekk qegħdin jikkontendu li l-atturi kienu jafu li l-fond kien kopert b'permess ta' *store* u mhux ta' residenza. Madanakollu, il-konvenut stess xehed illi huwa kien qiegħed jirriklama l-fond bħala appartament sabiex jintuża bħala residenza u li kien jaf illi l-atturi kienu qegħdin ifittxu appartament sabiex jgħixu fih. Huwa jammetti wkoll illi mal-MEPA l-fond kien indikat bħala *store* u li meta wera l-pjanti lill-atturi huwa indikah bħala appartament u mhux *store*. Fil-fatt, mal-kuntratt ta' bejgħ ġiet annessa pjanti li kienet effettivament il-pjanta oriġinali sottomessa lill-MEPA modifikata sabiex ma tidhirx il-kelma '*store*' f'kull kamra.

Il-konvenut donnu qiegħed jippretendi li għax kien qal lill-atturi li fil-passat il-fond kien jintuża bħala *store* b'daqshekk kien qiegħed jinfurmahom illi dan il-fond kellu permess tal-MEPA sabiex jintuża għalhekk biss. Madanakollu l-atturi ma kienux obbligati li jġibu perit jew jivverifikaw mal-MEPA li l-proprjetà kienet munita bil-permessi kollha neċessarji sabiex tintuża bħala residenza għaliex fil-kuntratt stess ġie dikjarat li qiegħed jinbiegħ appartament kif ukoll ġie dikjarat espressament illi l-atturi kienu ser jistabilixxu r-residenza ordinarja tagħhom hemmhekk. Fil-fatt il-fond ġie mibjugħa attrezzat b'għamara ta' residenza. Din il-Qorti hija għalhek sodisfatta li l-atturi ma kinux jafu li l-fond kellu permess sabiex jintuża biss bħala *store*.

Il-Qorti kkunsidrat jekk il-kunsens tal-atturi ġiex mogħti minħabba għemil doluż da parti tal-konvenuti.

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet L & L Europe Limited vs Giri Rajiv et tal-14 ta' Lulju 2016:

> *"Sabiex kuntratt ikun vizzjat abbazi ta' qerq jehtieg mhux biss li jigi ppruvat il-qerq izda wkoll li dan kien determinanti fuq il-volontà tal-parti li tkun qed tigi mqarrqa (causam dans contractu).*
>
> *Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "__**Terese Galea v. Salvatore Bonnici**__" riportata fil-Kollez. Vol, X pag 592 kien osservat li :*
>
> *"I raggiri usati da uno dei contraente sono stati tali che senza di essi l'altra parte non avrebbe contratto."*
>
> *Fi kliem iehor l-ingann irid ikun il-kawza determinanti li ta lok ghal ftehim li ghaqqad in-negozju (ara : "__**Alice Cassar Torreggiani v. Albert R. Manche**__" : Appell Civili : 17 ta` Marzu 1958).*
>
> *Fil-kawza "__**Mifsud noe v. Tanti**__" deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Frar 1965, kien ikkonfermat li biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghemil li jmur lil hinn minn ftahir ezagerat dwar xi kwalita` tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, ma kienx jidhol fin-negozju in kwistjoni.*
>
> *Skont is-sentenza "__**N. Dimech v. Nobbli Markiz N. Zimmermann Barbaro et**__" (Appell Kummercjali : 7 ta` Dicembru 1935 : Kollez Vol XXIX.ii.832) mhux kwalunkwe ngann ta` kontraent wiehed ghad-dannu ta` l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi bhala motiv ghall-annullabilita` ta` kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jhallix lill-kontraent ingannat il-kuxjenza ta` dak li kien qieghed jaghmel u l-indipendenza tal-kunsens tieghu u tali*

wkoll li minghajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jinduci ghall-izball u dana jrid ikun invincibbli.

*Inoltre trid issir il-prova ta` l-ezistenza ta` element specifiku kostitwit mill-ingann uzat. Fis-sentenza "**<u>Giovanni Farrugia Gay v. Emanuele Farrugia Gay</u>**" deciza fit-3 ta` Mejju 1921, dan il-principju kien ikkonfermat*

A costiture I raggiri non basterebbe il fatto di un predominio acqistato ed esercitato da una persona sull'altra per indurla al contratto, ma occorse un` elmento specifico costituito dale false rappresentazioni, dagli artifizi fraudolanti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggirare la scarsa intelligenza dell` altro contraente.

Barra minn hekk skont l-Art 981(2) tal-Kap 16, id-dolo jew frodi ma huwa qatt prezunt izda jrid jigi ppruvat minn min jaghmel l-allegazzjoni.

*Fil-kawzi "**<u>Joseph Mifsud noe v. Paul Tanti</u>**" deciza fl-4 ta` Frar 1965, "**<u>Josephine mart Francis Galea v. Perit Walter Caruana Montaldo</u>**" deciza fis-16 ta` Dicembru 1970 u "**<u>Barbara vs Schembri</u>**" deciza fis-16 ta` Gunju 1955 kien sottolineat illi trid issir il-prova li parti wahda xjentement uzat raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi.*

*Fid-decizjoni li tat fl-4 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**<u>P.L. Joseph Zammit noe et v. Joseph Fenech et</u>**" din il-Qorti (**<u>PA/TM</u>**) sostniet li l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta` zejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f` kaz bhal dan ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuza facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fis-sentenza saret referenza ghal kawza fl-ismijiet "**<u>Piscopo vs Filletti</u>**" li kienet deciza fis-16 ta` Gunju 2003 fejn inghad li :-*

Naturalment kif jghid il-Baudry, "nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu` o meno intelligente, se date le

circostanze fosse piu` o meno facile ingannarla"; Dan ma jistax hlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta` kontraent wiehed ghad-dannu ta` l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi;…..Ma jistax jigi allegat frodi meta l-fatti kienu facilment accertabbli; ikun tassew facli kieku kellu jigi acettat illi bl-iskuza ta` l-allegata mala fede da parti ta` wiehed mill-kontraenti, l-kontraent l-iehor japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkjuz.

*Illi inoltre fis-sentenza "**<u>Sciberras vs Zimmermann Barbaro</u>**" (Appell Kummercjali - 13 ta` Frar 1946 – Kollez Vol XXXIIC.ii.223) saru s-segwenti konsiderazzjonijiet :-*

id-differenza, illi mentri l-izball, bhala motiv per se` indipendentement mill-ghemil doluz, hemm bzonn li jaqa` fuq is-sustanza tal-haga, invece l-izball effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa` fuq is-sustanza tal-haga (ara loc. Cit. Pg 160, para 117). L-istess jghid il-Laurent (Principi Dto.Civ. Vol.XV.p.463 para.522) bil-kliem `…… il dolo e` sufficiente anche quando l`errore che dal medesimo risulta non e` sostanziale". "Illi kif josserva l-Laurent (loc.cit.para 524) `ogni vizio del consensio e` individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l`influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull`animo di lui…`.L-istess ighid il-Planiol "Dol civil et dol criminal" no. 37, pag.571, u l-Baudrey, loc.cit.para.103, bil-kliem:- `Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu` o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu` o meno facile ingannarla.

Ir-ricerka ta` jekk l-ghemil doluz kienx determinanti kif, ghall-finijiet ta` din l-azzjoni, hemm bzonn li jkun hija kwistjoni ta` fatt li trid titqies fic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz. Id-distinzjoni antika bejn ghemil doluz causam dans contractu u ghemil doluz incidens in contractum hija ormai skartata in vista ta` dak li tghid il-ligi.

*Ir-**<u>Ricci</u>** fil-kumment tieghu dwar id-disposizzjoni fil-Kodici Civili Taljan li hija identika ghad-disposizzjoni tal-Kodici Civili taghna, u allura rilevanti hafna, ighid :-*

Perche` il dolo produca la nullita` del contratto deve esere tale che senza di esso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l`articolo 1115 poco deve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivio negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto durante il corso delle medesime, o se l`inganno sia caduto su cio` che e` principale, ovvero su quello che e` accessorio; una sola indagine esso e` chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto …

*Fis-sentenza li tat fit-28 ta` Lulju 2004 fil-kawza "**<u>George Portelli et v. Ivan John Felice</u>**" din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) qalet hekk :*

Illi l-ligi tghid li l-kunsens moghti bi żball jew mehud bi vjolenza jew b`ghamil doluż ma jkunx jiswa.

Kuntratt maghmul minn xi parti b`kunsens hekk moghti ma jkunx jiswa lanqas, ghaliex il-kunsens huwa wiehed mill-erba` htigiet ewlenin ta` kull kuntratt li jiswa.

… Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f`kuntratt u jhassar is-siwi tal-istess kunsens, jehtieg li (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (c) b`mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali meżżi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra. (Caruana Galizia Notes on Civil Law – Obligations, pag. 272).

Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghamil li jmur lil hinn minn ftahir eżagerat dwar xi kwalita` tal-

oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwestjoni (P.A. 4.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet Mifsud noe vs Tanti (Kollez. Vol: XLIX.ii.722).

Fil-każ tal-qerq, ghall-kuntrarju ta` dak li jigri fil-vjolenza (bhala kawża ta` nullita` tal-kunsens), is-sehem ta` terza persuna ma jkunx biżżejjed biex ixejjen is-siwi ta` kuntratt fejn il-kunsens ta` persuna jkun gie mehud b`qerq. Dan il-principju wkoll johrog mil-ligi.

Illi peress li l-ghamil doluż ma jistax ikun preżunt, fejn jigi allegat li l-kunsens ta` xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta` fatt bhal dan jaqa` fuq min iqanqal allegazzjoni bhal din (P.A. 16.6.1955 fil-kawża fl-ismijiet Barbara vs Schembri (Kollez. Vol: XXXIX.ii.699).

Fil-każ preżenti, dan il-piż jaqa` fuq l-imharrek rikonvenjent; Illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta` żejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f`każ bhal dan ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuża facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament użat il-qerq (P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet P.L. Joseph Zammit noe et vs Joseph Fenech et).

Fuq kollox, ghall-kuntrarju ta` dak li huwa mehtieg meta jigi allegat l-iżball, fil-każ tal-qerq l-effett tal-ghamil doluż ma hemmx bżonn li jaqa` fuq is-sustanza tal-oggett tan-negozju li jkun (P.A. RCP 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Vella et vs Nazzareno Farrugia et).

...

Fl-istess sens fil-kawza "Cassar Torregiani v. Manche" deciza mill-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-17 ta` Marzu 1958 (Vol.XLIIA. i.126) inghad illi fil-kazi ta` din ix-xorta l-inganni jridu jkunu ta` natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju ; ghalhekk wiehed ma jistax, fil-konsiderazzjoni taghhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni

personali tal-partijiet; u fil-valutazzjoni taghhom huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, is-semplici tifhir tal-oggett u l-ezagerazzjoni tal-valur tieghu, wahedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta` inkoraggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala "dolus bonus" biex dak li jkun jkompli jsahhah il-volonta` tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim. Izda l-Qorti kompliet li huwa veru li l-kumpratur seta` jaghmel l-indagnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li jkun qallu l-venditur kienx minnu ; imma jekk ic-cirkustanzi huma tali li x-xerrej ma kellux ragunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa' li kien il-kawza determinanti tal-kuntratt, u kwindi huwa motiv ta' annullament."

Dwar x'jammonta għal dolo u mala fede bħala vizzju tal-kunsens, ingħad hekk fis-sentenza Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Marzu 1967:

"...id-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill-kontraenti li topera permezz a' qerq (raġġiri) biex tiddevija r-rieda tal-ieħor billi tipprovoka żball ('errore'), Infatti, ikkunsidrat min-naħa tad-deceptor, id-dolo hu raġġir waqt li, kunsidrat min-naħa tad-deceptus, hu żball. Il-liġi, li diġà tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal-kunsens għar-rasu, tħares f'dan il-każ aktar il-bogħod lejn il-kawża tiegħu u twassal għall-annullament tal-kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament suffiċjenti biex waħdu iġib għan-nullità."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubbju li l-kunsens tal-atturi ġie ottenut b'għemil doluż u qarrieqi da parti tal-konvenuti. Il-bejgħ kellu jkun ta' appartament sabiex dan jintuża mill-atturi bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-konvenuti daħħlu lill-atturi fl-akkwist ta' proprjetà meta kienu ben konsapevoli li l-fond li kien qed jinbiegħ ma kienx munit b'permess ta' residenza maħruġ mill-MEPA minkejja li kienu ben konsapevoli wkoll illi l-atturi riedu jakkwistaw residenza. Fil-fehma tal-Qorti dan

jikkostitwixxi aġir frawdolenti u doluż da parti tal-konvenuti. Huma ingannaw lill-atturi għaliex dawn tal-aħħar ċertament ma kinux ser jixtru dan il-fond li kieku kienu jafu bl-irregolaritajiet u l-fatt illi ma kellux l-permessi meħtieġa sabiex jintuża bħala residenza.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Alfred Pisani et vs Joseph Mifsud tal-10 ta' Ottubru 2005 ingħad li:

> *'trasferiment ta' proprjetà mingħajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wieħed jiftakar li dan jirrendih passabbli ta' azzjonijiet kriminali.'*

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli et tal-20 ta' Ottubru 2005 fil-kuntest ta' vizzju tal-kunsens abbażi ta' żball:

> *"Min jixtri oggett, m'ghandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oggett huwiex konformi mal-ligi; la qed jigi offrut ghal-bejgh, kull xerrej ghandu jassumi li dak l-oggett jista' jinxtara minghajr xkiel u problemi 'l quddiem. Kull min jixtri oggett, ghandu dritt jippretendi li dak l-oggett hu tajjeb ghal-uzu, u li kwindi konformi mal-ligi. Fil-kawza "<u>Cassar vs Pace</u>", aktar qabel kwotata, gie osservat li min jixtri vettura, mhux mistenni jivverifika mal-Kummissarju tal-Pulizija jekk l-istess vettura, fl-istat li hi, setghetx tinstaq fit-triq, ghax min ibiegh vettura jaghmel hekk biex ix-xerrej juzaha fit-triq, u hu dover tal-venditur jara li hi "tajba" ghal dak l-iskop. F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kosstruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."*

Fil-każ fl-ismijiet Baldassare Bugeja et vs George Muscat et noe et tat-28 ta' Frar 2007 din il-Qorti diversament presjeduta qalet:

*"Illi ghar-rigward tas-sottomissjoni tal-konvenuti li huma ggarantew il-permess tal-bini ghall-kostruzzjoni tal-blokka ta' bini liema permess kien effettivament mahrug, jinghad li fis-sentenza "**Marquita Borg Bonaci et vs R.J.C. Caterers Limited**" (Cit. Nru: 3478/96/PS – 18 ta' Frar 2004) li l-bejgh jikkomprendi d-drittijiet kollha tal-oggett vendut anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (**Vol.XXIX.PII p 854**). Dan jipprecizah espressament **l-artikolu 1398 tal-Kodici Civili** li a propozitu jistipula illi "fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha". Ghalhekk isegwi li l-fond in kwistjoni kellu jkollu l-permess li huwa appartament u cioe' li jista' jintuza bhala residenza. Dan ghaliex l-attur xtara dan il-fond bl-intenzjoni li huwa u martu jirrisjedu fil-fond bhala residenza taghhom."*

Il-Qorti tal-Appell imbagħad fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Mejju 2009 kompliet hekk:

"Il-kwistjoni ta' bejgh ta' fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skond il-permessi mahruga mill-awtorità kompetenti, hija materja li qed tqum ta' spiss ricentement, fid-dawl tal-izvilupp li qed isir u r-regolamenti u l-kontrolli amministrattivi intizi ghar-regolamentazzjoni tal-izvilupp u amministrati mill-awtorita` imwaqqfa precizament ghal dan l-iskop, cioè, il-MEPA. Dan hu fenominu ta' dawn l-ahhar zminijiet, u mhux espressament milqugh mill-Kodici Civili li f'dawn il-materji ghadu fil-maggor parti tieghu jzomm ir-regoli kif miktuba fis-seklu dsatax. Ir-rimedji mitluba u moghtija mill-qrati taghna huma ftit jew wisq, improvvizati, u mhux dejjem kienu konsistenti fis-soluzzjonijiet. Li hu zgur hu li l-qrati minn dejjem stmerrew u kkritikaw agir ta' min ibiegh fond bi ksur tal-ligijiet u r-regolamenti tal-pajjiz dwar l-ippjanar tal-izvilupp."

L-atturi xtraw fond li kellhom kull dritt li jippretendu li kien regolari u konformi mal-liġijiet tal-pajjiż iżda sfaw imqarrqa mill-bejjiegħa. Għalhekk il-Qorti ssib illi saret il-prova li l-

konvenuti qarrqu bl-atturi meta ttrasferew lilhom appartament bl-intendiment li kien mibni skont il-permessi tal-MEPA meta ma kienx.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi fi kwalunkwe każ l-atturi rrinunzjaw għal kwalsijasi dritt ta' azzjoni li talvolta qatt seta' kellhom meta huma talbu u ottjenew it-trasferiment tal-*meters* tad-dawl u ilma minn dawk ta' *store* għal dawk residenzjali in kwantu li dan il-fatt juri ċar illi l-atturi aċċettaw il-fond in kwistjoni fl-istat li kien.

Din il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti li l-atturi rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom sempliċiment għaliex talbu u ottjenew it-tibdil fit-tariffa jew klasifikazzjoni tal-*meter* tad-dawl u ilma minn wieħed mhux residenzjali għal wieħed residenzjali. Kif diġa ntqal, b'daqshekk l-atturi ma setgħu qatt ikunu jafu jew jobsru li l-proprjetà ma kellhiex permessi sabiex tintuża bħala residenza. Il-konvenuti ma jistgħux jaħarbu mill-għemil doluż tagħhom billi jikkontendu li l-atturi b'xi mod urew l-akkwijexxenza tagħhom għall-illegalitajiet imwettqa mill-istess konvenuti.

Stabbilit dan kollu, skont l-artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili imbagħad:

> "*Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.*"

Isegwi għalhekk li ladarba l-kunsens tal-atturi fuq il-kuntratt ġie ottenut b'għemil doluż da parti tal-konvenuti, u skont l-artikolu 974 ma jiswiex għaliex hemm nieqsa kundizzjoni essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, dak il-kuntratt huwa soġġett għal rexissjoni. Għaldaqstant, it-talba tal-attur għat-tħassir tal-kuntratt hija leġittima u ser tiġi milqugħa.

Finalment u fir-rigward tat-talba għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni, din il-Qorti ssib li l-atturi ma ressqu l-ebda prova dwar kwalunkwe danni li setgħu soffrew riżultat tal-għemil doluż tal-

konvenuti u għaldaqstant it-talbiet tagħhom f'dan ir-rigward ser jiġu miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi fil-waqt illi tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti u l-eċċezzjonijiet rimanenti sollevati minnhom:

1. Tilqa' l-ewwel u tieni talbiet attriċi billi tiddikjara li l-kunsens mogħti fuq il-kuntratt tat-18 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Annalisa Caruana huwa vvizjat b'qerq da parti tal-konvenuti u għaldaqstant l-istess kuntratt huwa null a tenur tal-artikoli 974 u 981 tal-Kodiċi Ċivili;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi s-somma komplessiva ta' tmienja u tmenin elf, ħames mija u sittax-il Ewro u dsatax il-ċenteżmu (€88,516.19) u ċioè il-prezz komplessiv tal-bejgħ tal-appartament u effetti mobbli li kienu jinsabu fih, bl-imgħax mid-data tas-sentenza;

3. Tinnomina lin-Nutar Mary Grech Pace sabiex fi zmien xahar mil-lum tippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt illi l-proprjetà mertu tal-kawża u l-effetti mobbli li kienu jinsabu fiha fi żmien il-bejgħ reġgħu ġew lura fil-patrimonju tal-konvenuti u taħtar lill-Avukat Dottor Josette Grech sabiex tidher bħala kuratur deputat fuq l-att pubbliku relattiv fl-eventwali kontumaċja tal-konvenuti;

4. Tiċħad it-talbiet attriċi għal dikjarazzjoni ta' responsabbilità u ħlas ta' danni in kwantu li ma ġewx pruvati.

Spejjeż tal-kawża inkluż l-ispejjeż u drittijiet relatati mal-kuntratt ta' rexxissjoni ordnat b'din is-sentenza kif ukoll tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Awissu 2012, tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u tal-mandat ta' inibizzjoni t-tnejn tat-8 ta' Frar 2013 jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG