MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 258/2017/1 LM

Ruth Scicluna (K.I. numru 373374M)
("l-appellata")

***vs*.**

Deluxe Construction Company Limited (C 9260)
("is-soċjetà appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Deluxe Construction Company Limited (C 9260)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta [minn issa 'l quddiem "l-ewwel Qorti"] fl-20 ta' Jannar, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza

appellata"], li permezz tagħha ddeċidiet ir-rikors tar-rikorrenti **Ruth Scicluna (K.I. numru 373374M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellata"] kif ġej:

> *"Għar-raġunijiet kif fuq espost, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mqajjma mis-soċjetà konvenuta. Qiegħda tiċħad it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, filwaqt li qed tilqa' t-talbiet attriċi, u per konsegwenza, qed tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin Euro (EUR 6,840) bl-imgħax legali min-notifika tal-ittra uffiċjali numru 47/2017 sad-data tal-ħlas effettiv. L-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 47/2017, għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà konvenuta."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw pretensjoni mressqa mill-appellata għar-rimbors tal-ispejjeż, konsistenti fid-dritt dovut lill-Awtorità tal-Ippjanar għall-proċessar tal-applikazzjoni[1] u dak dovut lill-Perit Arkitett Daniel Scerri inkarigat minnha[2], inkorsi sabiex irregolarizzat il-fond *ossia* l-*penthouse* bin-numru 3 fil-bini magħruf bl-isem "Sunset Lodge" fi Triq l-Uqija, Swieqi, [minn issa 'l quddiem "il-fond"]. L-appellata kienet xtrat dan il-fond mingħand is-soċjetà appellanta permezz ta' kuntratt pubbliku[3] fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tal-21 ta' Mejju, 2007, fejn is-soċjetà appellanta ddikjarat li l-fond kien ġie mibni skont il-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

---

[1] Dok. RS5 *a fol.* 75.
[2] Dok. RS6 *a fol.* 74.
[3] Dok. RS1 *a fol.* 49.

Mertu

3. L-appellata istitwiet il-proċeduri odjerni quddiem l-ewwel Qorti permezz tal-preżentata ta' rikors fis-7 ta' Settembru, 2017, fejn ħarrket lis-soċjetà appellanta sabiex:

"Tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef tmien mija u erbgħin euro (€6,840) dovuti minnek bħala spejjeż li kellha tagħmel r-rikorrenti sabiex jiġi regolarizzat l- penthouse *li r-rikorrenti xtrat mingħandek permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 21 ta' Mejju 2007. Illi stante li l-blokk ta' appartamenti u/jew il-penthouse ma kienux mibnija skont dak li tipprovdi l-Awtorità tal-Ippjanar, r-rikorrenti ma setgħetx tbiegħ din l-*penthouse *qabel ma applikat mal-Awtorità tal-Ippjanar biex tirranga dawn l-irregolaritajiet, magħmula minnek. Dan l-ammont huwa għalhekk dovut għall-ispejjeż li għamlet r-rikorrenti għal din r-regolarizazzjoni.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta, inkluż l-ittra uffiċjali numru 47/2017, liema konvenuti huma minn issa inġunti in subizzjoni. Bl-imgħax legali mill-ittra uffiċjali sad-data tal-effettiv pagament."

4. Is-soċjetà appellanta wieġbet fit-3 ta' Ottubru, 2017, fejn eċċepiet (a) in-nullità tal-azzjoni stante illi r-rimedji mogħtija mil-liġi lill-kumpratur huma dawk stabbiliti fl-artikolu 1390 u fl-artikolu 1427 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u (b) it-talbiet tal-appellata kienu infondati fil-fatt u fid-dritt. Permezz ta' nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentata fis-7 ta' Mejju, 2018, wara d-debita awtorizzazzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta), is-soċjetà appellanta eċċepiet il-preskrizzjoni a tenur tal-paragrafu (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16.

Is-Sentenza Preliminari u s-Sentenza Appellata

5. L-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta ġiet deċiża permezz ta' sentenza preliminari tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Frar, 2018, fejn din ġiet miċħuda. Is-soċjetà appellanta mhix qiegħda tappella minn din is-sentenza.

6. Il-Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Ikkunsidrat:***

Din il-kawża tittratta talba tal-attriċi sabiex tiġi mħallsa l-ispejjeż li ġiet kostretta tħallas sabiex tiġi regolarizzata penthouse *li kienet xtrat mingħand is-soċjetà konvenuta ai termini ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 21 ta' Mejju 2007. Is-soċjetà konvenuta qed tikkontesta din it-talba u qajjmet tliet eċċezzjonijiet, fosthom dik tal-preskrizzjoni li ser tiġi immedjatament eżaminata.*

Eċċezzjoni ta' preskrizzjoni

L-Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili jistipula li:

> "L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:
>
> .... (f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;"

Din il-Qorti tqis li flimkien mal-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jiġi allaċċat l-Artikolu 2160 tal-Kap 16, liema Artikolu ġie ntrodott bl-Att numru I tal-2017, liema att daħal fis-seħħ fit-tlettax (13) ta' Jannar 2017.

Mhuwiex biżżejjed li jiġi ppruvat id-dekors ta' ħames snin, iżda sabiex l-eċċezzjoni tal-intimat tiġi milqugħa, għandhom jiġu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-Artikolu 2160 tal-Kap 16 li jaqra:

> "(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn

jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.

(2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq msemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.

(3) Fil-proċeduri għall-ġbir ta' debiti li għalihom hemm referenza fil-proviso għall-artikolu 2156, meta parti tagħti ġurament li hija mhijiex debitur, din trid tagħti raġunijiet għaliex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur."

Sentenza interessanti f'dan ir-rigward, hija dik mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali, fis-16 ta' April 2019 (Rikors numru 162/2017/1JVC) fl-ismijiet fl-atti tal-ittra uffiċjali numru 162/2017, datata 28 ta' Marzu 2017, Automated Revenue Management Services Limited vs Kunsill Lokali Rabat. Din is-sentenza giet kwotata estensivament fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Settembru 2019, fl-ismijiet Joseph Said vs Nicholette Theuma (Avviż Numru 17/2019 SG). Fiha ntqal:

"F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud et deċiża mill-Imħallef Anthony Ellul fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) fejn ingħad:

'… Imbagħad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehdu li m'għandhomx jagħtu lis-soċjetà attriċi (fol. 38 u 39). Però dan ma kienx każ fejn il-konvenuti ngħataw il-ġurament deċiżorju iżda fejn huma xehdu minn jeddhom. Għalhekk ma jistgħux jiġu applikati l-prinċipji tal-ġurament deċiżorju. Il-qorti żżid li bl-Att 1 tal-2017, li daħal fis-seħħ fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili.

Qabel dakinhar id-dispożizzjoni kienet tikkontempla l-possibiltà lill-attur li jagħti l-ġurament deċiżorju lill-konvenut:

'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, meta jingħata lilhom il-ġurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa'.

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-leġislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jieħu l-ġurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jieħu

benefiċċju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, il-konsegwenzi legali li żviluppaw mill-ġurisprudenza dwar il-ġurament deċiżorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'paġni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari ċjoé meta l-attur jagħti l-ġurament lill-konvenut. Fil-każ in eżami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-liġi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Għaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jieħu l-ġurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili, l-attur għandu kull dritt li jagħti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja għall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili meta l-konvenut kien jagħżel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn:

'… Jekk l-attur jagħżel il-mezz tal-ġurament, u l-konvenut ikun ħalef skont il-liġi, l-attur ma jkunx jista' jagħżel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jingħata lid-debitur il-ġurament, dan ifisser li hu qiegħed jirritjieni bħala ammissibli l-preskrizzjoni eċċepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni tagħha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-ġurament. B'dan il-mezz huwa jkun qiegħed jirrimetti ruħu fil-kuxjenza tad-debitur.' (Vincenza Vella -vs- Carmela armla Sciberras', Prim Awla, Qorti Ċivili deċiża nhar is-16 ta' Jannar 1963).

Illi għalhekk il-pożizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-pożizzjoni tiegħu fl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni saret waħda attiva u dana fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-gurament tiegħu waqt il-kawża għandu jikkonferma li ma huwiex debitur. Fis-sentenza P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-sittax (16) ta' Frar elfejn u tmintax (2018) ġew eżaminati fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk ingħad: '…Li forsi ma fehmx il-konvenut hu, li l-eċċezzjoni taħt artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodiċi Ċivili ma tirnexxix għas-sempliċi raġuni li jkunu għaddew ħames snin. It-terminu msemmi fir-rigward tal-artikli 2156(d) u (f) tal-Kodiċi Ċivili huwa biss wieħed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiża. Dak li jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-ieħor kumulattiv ta' natura proċedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruħu mill-benefiċċju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, għandu (i) jixhed minn jeddu u (2) jaghti l-ġurament waqt il-kawza li ma hux debitur. Lanqas ma jista' jgħid li ma jiftakarx

li l-ħaġa giet imħallsa, għaliex dan ix-xorta ta' ġurament huwa riservat għall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-liġi l-kliem użat huwa "ma jiftakrux" (ara Deċiżjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerċ, 28 ta' Ottubru 1955).

21. Minkejja t-tibdil fil-liġi kif fuq ingħad, dawn iż-żewġ formuli ta' ġurament xorta baqgħu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eċċezzjonijiet. Li tgħid li d-dejn huwa preskritt, mingħajr ma tuża t-test li trid il-liġi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eċċezzjoni. Ma hux kompitu tal-konvenut li jasal għall-konklużjonijiet legali. Il-kompitu tiegħu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu msemmi. …'"(Vide wkoll is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali tat-8 ta' Jannar 2019 fl-ismijiet Ganni Attard vs Josephine Cachia u permezz ta' digriet tat-3 ta' Settembru 2018 il-kunjom 'Cachia' għandu jiġi jaqra 'Farrugia').

Illi minn ħarsa lejn il-provi odjerni, jirriżulta li r-rappreżentant tas-socjetà konvenuta xehed permezz tal-użu tal-affidavit intavolat minn jeddu, kif ukoll in kontroeżami. Wara li l-Qorti fliet bir-reqqa dak li qal ir-rappreżentant tas-socjetà konvenuta, minn imkien ma jirriżulta li huwa xehed li s-socjetà konvenuta mhjiex debitriċi tal-attriċi. Huwa jispjega fid-dettal, li biegħ proprjetà li kien ċertifikat mill-MEPA bħala compliant *mal-pjanti u l-permessi li kien hemm dak iż-żmien, u li għalhekk, ma jħossx li għandu jiġi kkundannat iħallas ebda spejjeż. Iżda huwa ma kkonfermax bil-ġurament tiegħu kif trid il-liġi, li s-socjetà konvenuta ma hijiex debitriċi tal-attriċi.*

Għaldaqstant, in vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti ma tqisx li l-eċċezzjoni tal-konvenuta dwar il-preskrizzjoni ai termini *tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tista' legalment tirnexxi u ser tgħaddi sabiex tiċħad l-istess.*

Ikkunsidrat

*Jifdal tiġi eżaminata t-tieni eccezzjoni dwar il-mertu fejn ġie eċċepiet li t-talbiet huma infondanti peress li l-proprjetà immobbli mibjugħa u trasferita flimkien mal-blokk intier li minnu tifforma parti, kien kopert b'*compliance certificate *maħrug mill-Awtorità tal-Ippjanar stess fl-14 ta' Marzu 2006, liema* compliance certificate *ma kienx jinħareġ kieku l-imsemmija proprjetà ma kinitx mibnija skont il-permessi neċessarji maħruga mill-Awtorità tal-Ippjanar.*

*Irriżulta li skont l-attriċi, meta ġiet biex tbiegħ din il-*penthouse *li akkwistat mingħand is-socjetà konvenuta, irriżulta li l-Perit Daniel Scerri mar jispezzjona din il-*penthouse*, fejn mill-ewwel induna li kien hemm problema bil-proprjetà u kellha ssir*

*applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar għal "*regularization of apartment at third floor level. Irregularities include internal height and internal yard set back.*"*

Irriżulta li r-rikorrenti nefqet ammont ta' spejjeż mertu ta' din il-kawża sabiex saret din ir-regolarizzazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar. Dawn l-ispejjeż kienu jikkonsistu fi EUR 5,350 riżultanti minn Dok RS5 u rappreżentanti spejjeż mħallsa lill-Awtorità tal-Ippjanar u fi EUR 1,633.08c, riżultanti minn Dok RS 6 u RS 7 rappreżentanti ħlasijiet magħmula lill-perit għax-xoghol li għamel. In parentesi jingħad li fit-talba tagħha, l-attriċi talbet għal-ħlas ta' EUR 6,840 u mhux EUR 6,983.08c, li jiġi t-total ta' EUR 1,633.08 u EUR 5,350.

*Mill-banda l-oħra, ir-rappreżentant tas-socjetà konvenuta xehed li huwa dejjem għamel kollox kif suppost u skont il-liġi u l-permessi approvati. Tant hu hekk, li meta tlesta x-xogħol ta' żvilupp, skont ix-xhieda tar-rappreżentant tas-socjetà konvenuta, kif ukoll mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar Oliver Magro, inħareġ il-*compliance certificate *mill-Awtorità konċernata bir-riżultat li l-post ġie ċċertifikat li nbena skont il-pjanti u l-permess approvati. Inoltre, ir-rappreżentant tas-socjetà konvenuta xehed li applika għal stallazzjoni tad-dawl u l-ilma f'din il-binja, hekk kif ukoll irriżulta mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Enemalta plc u Water Services Corporation.*

*Il-Qorti qieset id-dokumenti li ġew esebiti u l-provi prodotti. Tqis li l-proprjetà nbiegħet lill-attriċi f'Mejju 2007, iżda l-*compliance certificate *li jsemmi r-rappreżentant tas-socjetà konvenuta, inħareġ fit-22 ta' Frar 2007. Huwa minnu li skont ix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, il-binja kien inħarġilha* compliance certificate*, bil-konsegwenza li '*sa dik id-data 22 ta' Frar 2007, il-penthouse Stone Haven Triq Luqija Swieqi kienet skont il-conditions u pjanti approvati tal-permess.*' (Xhieda a fol 163 tal-process). Madanakollu, sakemm din il-proprjetà nbiegħet lill-attriċi, kien għad fadal li jiddekorru iktar xhur, u ċioé sa Mejju. Kien jinkombi fuq il-konvenuta li tressaq provi li ma kienux saru xi xogħlijiet addizzjonali wara l-ħruġ ta' dan il-*compliance certificate*, ossija Frar 2007.* Ai termini *tal-kuntratt ta' bejgħ tal-21 ta' Mejju 2007, '*the vendor hereby declares that the immovable property herein transferred has been built according to the plans approved by the Planning Authority*'. Madanakollu, il-Qorti mhijiex sodisfatta li bil-preżentata tal-provi mressqa mill-konvenuta, din irnexxielha twassal lil din il-Qorti għal konvinċiment li l-binja kienet mibnija* ai termini *tal-permessi maħruġa.*

L-attriċi rriskontrat dan il-fatt, peress li x'ħin ġiet biex tbiegħ din il-proprjetà u l-istess ġiet spezzjonata minn perit, dan innota l-irregolaritajiet li kien hemm u l-attriċi ġiet kostretta tieħu dawk il-miżuri biex tirregolarizza l-proprjetà tagħha, minkejja li

s-soċjetà konvenuta kienet iddikjarat fil-kuntratt, li l-proprjetà kienet ġiet mibnija skont il-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

*L-argument tas-soċjetà konvenuta li hija ma tafx x'xogħlijiet għamlet l-attriċi wara li biegħet il-proprjetà, ma jreġix. Dana qed jingħad minħabba li l-*compliance certificate *nħareġ xhur qabel ma' ġiet mibjugħa din il-proprjetà lill-attriċi, u għalhekk il-prova li ressqet is-soċjetà konvenuta, kienet tirrisali għal żmien preċedenti għal bejgħ effettiv ta' din il-proprjetà lill-attriċi.*

Il-materja ta' bejgħ ta' beni li jkun bla permess jew mhux milqut b'permess għall-iskop tiegħu, u x'natura ta' azzjoni tista' ssir, ġiet diskussa mill-Qorti tal-Appell fil-kawża Bugeja v. Muscat deċiża fid-29 ta' Mejju, 2009, u li ġiet estenstivament iċċitata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju 2014, fl-ismijiet Franco Dipasquale vs Gaetano Abela. Il-Qorti tabbraċċja l-insenjament hemm imniżel li għalih sar referenza wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi.

Il-Qorti sejra għalhekk, tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tas-socjetà konvenuta, filwaqt li tilqa' t-talba tal-attriċi.

<u>L-Appell</u>

7. Is-soċjetà appellanta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u ppreżentat rikors tal-appell fil-5 ta' Frar, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet tal-appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellata. Hija qiegħda tressaq dawn iż-żewġ aggravji għall-konsiderazzjoni tal-Qorti: (a) kuntrarjament għal dak li ddikjarat l-ewwel Qorti, skont kif maħsub fl-artikolu 2160 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rappreżentant tagħha xehed volontarjament u minn jeddu sabiex ikkonferma li l-ebda ammont mhuwa dovut lill-appellata; (b) l-ewwel Qorti ma tat l-ebda piż għall-fatt li fil-mument li nbiegħet il-proprjetà, din kienet koperta minn *compliance certificate*.

Ir-Risposta tal-Appell

8. L-appellata wieġbet fit-3 ta' Marzu, 2020, fejn iddikjarat li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija ġusta u għalhekk talbet li tiġi konfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata fir-risposta tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *id-dettami tal-art. 2160 tal-Kap. 16 kienu ġew sodisfatti bix-xhieda tar-rappreżentant tagħha*

10. Is-soċjetà appellanta tinsab aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fejn din ċaħdet l-eċċezzjoni li hija kienet ressqet *ai termini* tal-para. (f) tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Tgħid li skont l-ewwel Qorti, ir-rappreżentant tagħha, Leonard Vella kien naqas li jikkonferma li l-ebda ammont mhuwa dovut lill-appellata u għalhekk ma kinux ġew rispettati d-dettami tal-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili. Is-soċjetà appellanta tissottometti li fil-fatt dan ix-xhud kien ikkonferma li l-ebda ammont ma kien dovut, anzi mar oltre billi spjega b'mod kredibbli r-raġuni għaliex hija mhijex debitriċi tal-appellata. Iżda jidher li l-ewwel Qorti tat piż lid-diċitatura użata fl-*affidavit*, b'dana li fil-fehma tas-soċjetà appellanta din għamlet interpretazzjoni impreċiża tiegħu b'mod restrittiv kif ma kellux ikun il-każ.

11. Min-naħa tagħha l-appellata ssostni li x-xhud Leonard Vella, la fl-*affidavit* tiegħu, u lanqas in kontroeżami, ma ċaħad b'mod kategoriku li s-soċjetà appellanta kienet debitriċi tal-appellata. In sostenn tal-argument tagħha, l-appellata tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Bianco u Western Company Limited *vs.* Jeremy James Camilleri** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-28 ta' Marzu, 2019, u dan filwaqt li tissottometti wkoll li ġaladarba din il-kawża hija dwar danni riżultanti minn inadempjenza kuntrattwali, din l-eċċezzjoni ma tiswiex.

12. L-ewwel Qorti filwaqt li ċċitat il-paragrafu (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16, ikkunsidrat li dan għandu jinqara flimkien mal-artikolu 2160 tal-istess liġi u li ġie introdott permezz tal-Att I tal-2017, li daħal fis-seħħ fit-13 ta' Jannar, 2017. Qalet li ma kienx biżżejjed li jiġi ppruvat id-dekors ta' ħames snin, iżda għandhom ukoll jiġu sodisfatti l-elementi ta' dan l-artikolu, u hawnhekk tagħmel riferiment għal sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali mogħtija fis-16 ta' April, 2019[4], fl-atti tal-ittra uffiċjali 162/2017 fl-ismijiet **Automated Revenue Management Services Limited *vs.* Kunsill Lokali Rabat**. Wara li fliet bir-reqqa kemm l-*affidavit* tar-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, kif ukoll ix-xhieda tiegħu in kontroeżami, l-ewwel Qorti sabet li minn imkien ma kien jirriżulta li dan xehed li s-soċjetà appellanta ma kinitx debitriċi tal-appellata. B'hekk ikkonkludiet li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-para. (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 ma setgħetx legalment tirnexxi u għal din ir-raġuni ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni.

[4] Rik. nru. 162/2017.

13. Din il-Qorti wkoll eżaminat bir-reqqa l-*affidavit* tar-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, kif ukoll ix-xhieda tiegħu in kontroeżami, u ma ssibx li dawn jissodisfaw dak li huwa rikjest mill-artikolu 2160 tal-Kap. 16 sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-soċjetà appellanta. Għalkemm il-Qorti taċċetta li tali rappreżentant spjega sew ir-raġuni għaliex is-soċjetà appellanta ma kellha tagħti xejn lill-appellata, fl-ebda ħin ma jiddikjara b'mod inekwivoku li din ma kinitx debitriċi tagħha kif mitlub mill-artikolu 2160 tal-Kap. 16. Is-soċjetà appellanta tinsisti li l-Qorti m'għandhiex tagħmel interpretazzjoni daqstant restrittiva meta tikkunsidra jekk tiswiex iċ-ċaħda tad-dejn min-naħa tal-allegat debitur, iżda din il-Qorti tissenjala li d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 2160(1) tal-Kap. 16 ma jagħtux lok għal interpretazzjoni tax-xhieda. B'hekk din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti. Tqis li dal-aggravju mhux mistħoqq u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *l-ewwel Qorti ma tatx piż lill-*compliance certificate

14. Is-soċjetà appellanta tħoss ruħha aggravata wkoll li l-ewwel Qorti naqset li tagħti importanza għall-fatt li meta sar il-bejgħ, il-proprjetà kienet koperta b'*compliance certificate*. Dan iċ-ċertifikat kien xhieda tal-ottemporanza sħiħa mal-permessi approvati mill-MEPA. L-appellanta tgħid li minflok l-ewwel Qorti sejset il-konklużjonijiet tagħha fuq assunzjonijiet 'l hinn mill-provi. Tgħid li l-ewwel Qorti rrilevat li bejn id-data tal-ħruġ ta' dak iċ-ċertifikat u d-data tal-kuntratt finali kien hemm diversi ġimgħat fejn setgħu saru xogħlijiet mhux skont il-permessi approvati. Iżda fil-fehma tas-soċjetà appellanta, dan ma jsib l-ebda konfort fil-provi u saħansitra anki l-appellata ma ressqet l-ebda

argument f'dan is-sens u kien jispetta lilha wara kollox li ġġib il-prova relattiva. Is-soċjetà appellanta tissottometti li wara kollox l-appellata stess setgħet għamlet xi tibdil fil-proprjetà. Is-soċjetà appellanta tirrileva li l-appellata kienet ukoll fuq il-kuntratt ta' bejgħ aċċettat id-dikjarazzjoni li l-fond kien konformi mal-permessi approvati, u tissottometti li kieku sar xi tibdil bejn id-data tal-ħruġ taċ-ċertifikat u d-data tal-kuntratt, hija ċertament ma kinitx ser taċċetta dik id-dikjarazzjoni. L-appellanta tgħid illi l-ewwel Qorti iżda skartat dan l-argument b'mod wisq leġġer u għażlet li saħansitra tistrieħ fuq konklużjonijiet imsejsa fuq assunzjonijiet, minflok li żammet mal-prinċipju *contra scriptum testimonium non fertur.*

15. L-appellata tilqa' billi ssostni li mingħajr l-ebda dubju, hija kienet għamlet il-prova ta' nuqqas ta' konformità tant li hija ma sabet l-ebda triq oħra għajr li tapplika mal-MEPA sabiex tirregolarizza l-fond. Tagħmel riferiment għall-kuntratt tal-akkwist tal-fond fejn is-soċjetà appellanta ddikjarat li *"The vendor hereby declares that the immovable property herein transferred has been built according to the plans approved by the Planning Authority..."*. Tispjega li meta xi snin wara hija xtaqet tbigħ il-fond u kien aċċeda l-Perit Daniel Scerri sabiex jagħmel spezzjoni tiegħu kif inkarigat mill-bank, dan mill-ewwel induna li kien hemm problema u l-HSBC ma aċċettax li ssir ipoteka fuq il-fond. B'hekk il-Perit Scerri applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tiġi regolarizzata l-pożizzjoni, u dan għall-ħlas ta' €5,350 lill-istess Awtorità u ta' €1,490 lill-Perit Scerri. Fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1125 u anki l-artikolu 1127 tal-Kap. 16, l-appellata ssostni li għall-inadempjenza kontrattwali da parti tas-soċjetà appellanta, hija kellha dritt titlob id-danni riżultanti. Tagħlaq is-sottomissjonijiet tagħha billi tinsisti li huwa inkonċepibbli dak li ġie

allegat mis-soċjetà appellanta, li hija kienet għamlet xi tibdil fl-istruttura tal-blokk, u apparti li dan ma ġiex ippruvat.

16. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti. Wara li osservat li l-*compliance certificate* kien inħareġ fit-22 ta' Frar, 2007, u kellhom jgħaddu diversi xhur qabel ma jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ fil-21 ta' Mejju, 2007, l-ewwel Qorti qieset li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta sabiex tressaq provi li ma kienu saru l-ebda xogħlijiet ulterjuri wara l-ħruġ ta' dak iċ-certifikat. Tosserva wkoll li fuq il-kuntratt ta' bejgħ *'The vendor hereby declares that the immovable property herein transferred has been built according to the plans approved by the Planning Authority'*[5], iżda ddikjarat li l-provi mressqa mis-soċjetà appellanta ma kinux ikkonvinċewha li l-fond kien mibni skont il-permessi maħruġa.

17. Kif tirrileva l-ewwel Qorti, il-fatt li l-fond ma kienx mibni skont il-permessi maħruġa mill-awtorità kompetenti, kien ġie riskontrat mill-appellata stess meta kien mar il-Perit Daniel Scerri inkarigat mill-Bank sabiex jagħmel spezzjoni tiegħu.[6] Hekk ikkonferma l-Perit Scerri fix-xhieda tiegħu.[7]

18. Min-naħa tagħha s-soċjetà appellanta tissuġġerixxi li jekk intwera dubju dwar il-possibiltà li setgħu ġew eżegwiti xogħlijiet minnha stess bejn id-data li nħareġ iċ-ċertifikat u d-data tal-kuntratt, bl-istess argument l-appellata setgħet ukoll eżegwiet xi xogħlijiet oħra wara li akkwistat il-fond sad-data li aċċeda l-Perit Daniel Scerri. Iżda din il-Qorti tgħid li kif sewwa osservat l-ewwel Qorti,

[5] Ara kuntratt *a fol.* 58.
[6] Ara affidavit *a fol.* 46.
[7] 14.03.2018 *a fol.* 115.

dan l-argument ma jreġiex għaliex il-prova permezz tal-*compliance certificate* saħansitra tħalli dubju dwar x'ġara fil-perijodu bejn id-data ta' dak iċ-ċertifikat u d-data tal-kuntratt. Hawnhekk is-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda prova sabiex teżonera ruħha mir-responsabbiltà għal dak li seta' ġara f'dak il-perijodu.

19. Is-soċjetà appellanta tinsisti wkoll li dan iċ-ċertifikat jikkostitwixxi l-aħjar prova u kellu jiġi aċċettat mill-ewwel Qorti bħala prova determinanti abbażi tal-prinċipju *contra scriptum testimonium non fertur.* Din il-Qorti tiskontra diversi fatturi li jimmilitaw kontra dan l-argument. Fl-ewwel lok dan iċ-ċertifikat jgħid li nħareġ abbażi tad-dikjarazzjoni tal-perit arkitett inkarigat mix-xogħlijiet u s-soċjetà appellanta ma ressqitux bħala xhud sabiex jikkonferma d-dikjarazzjoni[8] magħmula minnu fil-20 ta' Frar, 2007, jiġifieri jumejn qabel ma nħareġ iċ-ċertifikat. Fit-tieni lok, tosserva li l-ħruġ taċ-ċertifikat mill-Awtorità tal-Ippjanar kien soġġett għall-kondizzjoni li kellu biss validità ta' erba' ġimgħat. Għalhekk tali ċertifikat ma jkopriex il-perijodu kollu sad-data tal-kuntratt. Imbagħad iċ-ċertifikat jagħmilha ċara li l-*"final compliance certificate"* kien ser jinħareġ biss wara li l-iżvilupp jitlesta kollu kemm hu. Jispeċifika li dan ikun fil-mument li jista' jsir użu minnu skont l-użu approvat u li tali żvilupp ikun skont il-permessi u l-pjanti u l-kundizzjonijiet approvati. Il-Qorti tosserva li dan iċ-ċertifikat finali baqa' qatt ma ġie pprezentat lill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ebda prova ma tressqet mis-soċjetà appellanta li ma sar l-ebda żvilupp ulterjuri wara l-ħruġ tal-ewwel ċertifikat. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kellha raġun u din il-Qorti ma tistax taċċetta li fid-data tal-kuntratt il-fond kien mibni skont il-permessi u l-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

[8] A *fol.* 145.

Leonard Vella, rappreżentant tas-soċjetà appellanta, xehed li huwa kien iddikjara fuq il-kuntratt ta' bejgħ li l-fond kien konformi mal-pjanti u mal-permessi u dan għamlu għaliex kellu l-*compliance certificate* f'idu.[9] Iżda fid-dawl tal-osservazzjonijiet hawn magħmula, din il-Qorti ma tistax taċċetta li b'hekk id-dikjarazzjoni tiegħu kienet korretta u kienet tirrifletti ir-realtà. Għalhekk tqis li l-ewwel Qorti ġustament ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta.

20. Qabel ma għalqet il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq din il-kwistjoni, l-ewwel Qorti għamlet riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Franco Dipasquale *vs.* Degaetano Abela**[10] u abbraċċjat l-insenjament imfisser, kif qiegħda tagħmel ukoll din il-Qorti. Dan filwaqt li ttenni li fil-każ odjern, anki s-soċjetà appellanta naqset mill-obbligu tagħha lejn l-appellata li tgħaddilha il-fond mibni skont il-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, u dan bi ksur tal-artikolu 1127 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk is-soċjetà appellanta għandha tirrispondi għad-danni subiti mill-appellata kif jiddisponi l-artikolu 1125 tal-istess liġi.

21. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx dan it-tieni aggravju ġustifikat u tiċħdu.

[9] Seduta tal-10.10.19 *a fol.* 181.
[10] Q.A., 30.05.2014.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma is-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li dawk ta' dan l-appell ikunu wkoll a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur