QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' Novembru 2020

Numru 15
Citazzjoni numru 1476/01 LSO

John Grech

v.

Ivan Mifsud u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 2001 gew imsejha fil-kawza Tarcisio Galea Properties Limited, Tarcisio Galea Construction Limited

Il-Qorti:

1. Rat l-att tac-citazzjoni tal-attur John Grech ipprezentata fit-23 ta' Awwissu, 2001, fejn inghad hekk:

> "Peress illi permezz ta' kuntratt atti Nutar Remigio Zammit Pace tal-24 ta' Novembru 1998 l-attur xtara l-proprjeta` *Flat* No. 5 parti minn blokk ta' sitt *flats* u *penthouse* bla isem u bla numru mibni fuq Plot 55, Triq il-Gwiebi, Bugibba, San Pawl il-Bahar ghall-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf lira Maltija (Lm21,000) (Dok. A.).
>
> "Peress illi fil-kuntratt stess gie ddikjarat li *"the flat is built according to law with relative building permits"* liema kundizzjoni kienet essenzjali ghall-pubblikazzjoni tal-att finali minhabba fost affarijiet ohra li l-attur xtara l-fond permezz ta' self mghoti mill-Bank of Valletta plc (Dok. B).

"Peress illi sussegwentement, wara li l-attur iffirma konvenju ghall-bejgh u trasferiment tal-istess fond ta' San Pawl il-Bahar fl-1 ta' Settembru 2000, irrizulta li l-fond fil-fatt ma kienx konformi mal-permess Nru. 6563/94 u l-pjanti li gew approvati mill-Awtorita` tal-Ipjannar (Dok. C).

"Peress illi kieku l-attur kien jaf b'din is-sitwazzjoni rregolari qabel, ma kienx jiffirma l-kuntratt u jixtri l-fond minghand il-konvenut.

"Peress illi konsegwenza ta' din is-sitwazzjoni l-konvenju fuq imsemmi gie xolt u l-Bank of Valletta plc qieghed jhedded li jitlob il-hlas lura tas-self, "call in".

"Peress illi b'konsegwenza tal-agir tal-konvenut, l-attur sofra, qieghed isofri u ser isofri danni.

"Peress illi l-attur ipprova jirrimedja s-sitwazzjoni billi jipprova japplika ghall-permess huwa stess pero' f' kaz ta' applikazzjoni ma kienx hemm garanzija li l-permess sabiex jigi rregoralizzat il-bini jigi approvat.

"Peress illi konvenut, ghalkemm interpellat permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Dicembru 2000, ma accettax li jersaq ghall- likwidazzjoni u hlas tad-danni.

"Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-kuntratt ta' bejgh fuq imsemmi huwa vvizzjat *stante* li kien hemm zball fuq is-sustanza stess tal-fond ittrasferit.

"2. Konsegwentement tiddikjara null il-kuntratt tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dokument A).

"3. Konsegwentement tordna li jigi rizolut il-bejgh tal-fond inkwistjoni li sar permezz tal-kuntratt fuq citat.

"4. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun tar-rizoluzzjoni fil-hin u post li l-istess Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa u tinnommina kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

"5. Tiddikjara l-konvenut responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur in konsegwenza tal-fatt li l-fond mixtri ma kienx kopert bil-permessi tal-bini.

"6. Tillikwida d-danni, u

"7. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ghad-danni hekk likwidati.

"Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Dicembru 1998, kif ukoll bl-imghax legali fuq is-somma mhallsa mid-data tal-kuntratt, u cioe` l-24 ta' Novembru 1998, sal-pagament effettiv kontra l-konvenut li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni."

2. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Ivan Mifsud tal-21 ta' Novembru, 2001, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

"1. IIli preliminarjament, il-gudizzju fil-kawza odjerna mhux integru *stante* illi l-konvenut xtara u akkwista l-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Lulju 1996 in atti Nutar Dr. Pierre Falzon, minghand terzi u cioe' is-socjeta' Tarcisio Galea Properties Limited, f'liema kuntratt hemm stipulat illi l-istess fond inbena skont il-permessi mehtiega.

"2. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur *stante* illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan *in vista* tal-fatt illi l-istess konvenut ghamel in-negozju mal-attur *in buona fede,* u taht l-ebda cirkostanzi ma rrizultalu li kien hemm xi irregolaritajiet, b'mod partikolari fil-permessi relattivi.

"3. Illi *in ogni caso*, il-post in vendita' kien kopert bil-permessi mehtiega.

"4. Illi konsegwentement ghandhom jigu michuda l-ewwel erba' talbiet.

"5. Illi fir-rigward tat-talbiet numru hamsa, sitta u seba' tal-istess citazzjoni ghandhom jigu respinti ukoll *stante* illi huma preskritti *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi".

3. Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjetà kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Construction Ltd tat-30 ta' Jannar, 2002, fejn eccepiet:

"1. Illi l-eccipjent ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur u ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tieghu ghandhom jigu michuda.

"2. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur ta' l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

"Salv eccezzjonijiet ohra".

4. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjetà kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Properties Ltd datata 30 ta' Jannar, 2002, fejn eccepiet:

"1. Illi *in linea* preliminari l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

"2. Illi minghajr pregudizzju tal-ewwel eccezzjoni, it-tieni u t-tielet talba ta' l-attur huma kontradittorji u ghalhekk mhux legalment sostenibbli, peress jew il-kuntratt inkwistjoni huwa null "ab initio" jew annullabbli.

"3. Illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fuq premessi, l-attur qabel ma ffirma l-konvenju u kuntratt finali, kien ispezzjona l-fond inkwistjoni u ma sab ebda oggezzjoni li jixtrih kif kien pjanat u kostruwit, u dan li anke wara l-iffirmar tal-konvenju kellu kull opportunita` li jivverifika l-kondizzjonijiet kuntrattwali.

"4. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, il-fond inkwistjoni gie kostruwit "according to law with relative building permits".

"5. Illi *inoltre* mhuwiex lanqas minnu illi hemm "zball" fuq is-sustanza tal-fond trasferit, peress li kif gia gie sottomess fuq, dan il-fond gie trasferit kif ispezzjonat u approvat mill-istess attur.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

5. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Gunju, 2015, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li cahdet l-eccezzjonjiet imressqa mill-konvenut u mis-socjetajiet kjamati in kawza, iddisponiet mit-talbiet attrici fis-sens illi:

"1. Tilqa' l-hames talba attrici u tiddikjara l-konvenut Ivan Mifsud flimkien u *in solidum* ma' Tarcisio Galea Properties Limited u Tarcisio Galea Construction Limited responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur konsistenti fil-prezz ta' xiri tal-appartament u imghaxijiet fuq l-istess kif qed jigu likwidati b'din is-sentenza. Tiddikjara inoltre lis-socjetajiet kjamati in kawza, responsabbli *in solidum* bejniethom ghad-danni ulterjuri kif qed jigu likwidati b'din is-sentenza.

"2. Tilqa' is-sitt talba attrici u tillikwida d-danni dovuti lill-attur skont dan li gej:

"1) Kontra l-konvenut Ivan Mifsud flimkien u *in* solidum maz-zewg socjetajiet kjamati in kawza fl-ammont komplessiv ta' erbgha u erbghin elf, hames mija u erbgha ewro u disgha u tmenin centezmu (€ 44,504.89) bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv kif jirrizulta spjegat u stabbilit taht il-kap intitolat Ammont Dovut minn Ivan Mifsud *in Solidum* mal-Kjamati in Kawza.

"Qed jigi riservat lill-konvenut Ivan Mifsud il-jedd ta' rivalsa kontra l-imsemmija kjamati in kawza *in solidum bejniethom* f'kaz li l-attur jottjeni l-esekuzzjoni ta' dan il-kreditu minghandu ghar-ragunijiet spjegati aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

"2) Kontra z-zewg socjetajiet kjamati in kawza *in solidum* bejniethom fl-ammont komplessiv ta' tmienja u ghoxrin elf, tmien u tmenin ewro u sittax-il centezmu (€28,088.16) bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv kif jirrizulta mill-kap intitolat Ammonti Dovuti mill-Kjamati in kawza *in solidum* bejniethom.

"3. Tilqa' s-seba' talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur is-somom hekk likwidati skont kif stabbilit fiz-zewg paragrafi precedenti.

"Billi l-Qorti qieset li l-konvenut ma kienx hati ta' *mala fede*, u l-htija doluza hija tas-socjetajiet kjamati in kawza, tordna li l-ispejjez kollha - inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Dicembru 2000 - jithallsu mil-kjamati in kawza *in solidum* bejniethom."

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din is-sentenza tindirizza l-hames, is-sitt u s-seba' talbiet attrici billi l-ewwel erba' talbiet gew irtirati kif spjegat.

"Din hija kawza fejn l-attur talab ir-rexissjoni ta' kuntratt ta' bejgh datat nhar il-24 ta' Novembru 1998 (**Dok A** ezebit a fol. 5 tal- process) fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, fejn xtara minghand il-konvenut l-appartament internament enumerat bin-numru hamsa u hamsin (Plot 55, Triq id-Dwieli, San Pawl il-Bahar, u dan wara li skopra li ma kienx mibni skont il-permessi u skont il-ligi. Hu talab li l-kuntratt bejn il-partijiet jigi dikjarat null, peress li kien vizjat.

"L-attur jghid li wara li iffirma konvenju fl-1 ta' Settembru 2000 ghall-bejgh tal-fond lill-certu Margaret Sciberras, l-istess kompratrici inkarigat

il-Perit taghha, l-A.I.C. Joseph Falzon biex jaghmel ricerki u rrizulta li l-fond ma kienx konformi mal-pjanta approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, minkejja li fil-kuntratt tal-24 ta' Novembru 1998 kien hemm specifikament indikat li *"The flat is built according to law with relative building permits"* (fol. 9 tal-process). B'hekk, il-konvenju gie xjolt.

"B'din l-azzjoni ukoll l-istess attur talab li l-konvenut jigi kkundannat responsabbli ghad-danni subiti.

"L-intimat Ivan Mifsud oppona ghat-talbiet *stante* li ghamel in-negozju mal-attur in *bona* fede u li ma kienx jirrizultalu li kien hemm xi irregolaritajiet fil-permessi, u li *in ogni caso* l-vendita kienet koperta bil-permessi mehtiega.

"Is-socjeta' kjamata in kawza Tarcisio Galea Construction Limited opponiet ghat-talbiet attrici billi eccipiet li m'ghandhiex relazzjoni giuridika mal-attur.

"Is-socjeta' kjamat in kawza Tarcisio Galea Properties Limited opponiet ghat-talbiet attrici fuq il-mertu.

"Rinunzja mill-attur ta' l-ewwel erba' talbiet:

"Permezz ta' Nota pprezentata mill-attur fid-9 ta' Novembru 2012, u li tinsab ezebita a fol. 462 tal-process, huwa rtira l-ewwel erba' talbiet tieghu, filwaqt li zamm ferm mill-hames sas-seba' talba, kif ukoll it-talba ghall-ispejjez.

"Dana gara peress li fil-mori tal-kawza, l-attur, John Grech, lahaq ftehim mas-sidien tal-appartament l-iehor fuq l-istess livell tal-blokk, li dawn jixtru l-appartament ta' l-attur, mertu tal-kawza odjerna. B'hekk l-appartamenti jsiru wiehed, u dan kif ipprospetta l-permess originali u b'hekk jigu ssanati l-irregolaritajiet.

"Fin-Nota l-attur irrileva li l-gar tieghu huwa l-uniku persuna li jista' ikollu interess jixtri l-appartament in mertu, minkejja l-irregolaritajiet tal-ippjanar ghaliex hu biss ghandu l-opportunita' li jissana l-irregolaritajiet. Jghid ukoll li l-prezz tal-bejgh u cioe` €46,000, hu ferm izjed baxx mill-valur ta' appartament ekwivalenti kopert bil-permessi (kopja tal- kuntratt tal-24 ta' Ottubru 2012 – Dok JG 2).

"Fatti

"Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Is-socjeta' Tarcisio Galea Properties Limited kienet bieghet il-fond mertu tal-kawza odjerna lill-konvenut Ivan Mifsud fl-10 ta' Lulju 1996 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (Dok A a fol. 29 tal-process). Ivan Mifsud kien xtara l-appartament *shell.*

"Fl-24 ta' Novembru 1998, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, il-konvenut biegh din il-proprjeta' lill-attur John Grech (Dok A a fol. 5 tal-process).

"Fl-1 ta' Settembru 2000, l-attur iffirma konvenju ma' Margaret Sciberras. Wara li sar dan il-konvenju, l-attur sar jaf li l-fond inkwistjoni ma kienx konformi mal-permess tal- bini.

"Fuq talba tal-konvenut, il-Qorti ordnat li jigu kjamati in kawza s-socjetajiet Tarcisio Galea Properties Limited u Tarcisio Galea Construction Limited.

"Sussegwentement u fil-mori ta' dawn il-proceduri, l-attur biegh l-appartament b'kuntratt in atti n-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja, datat l-24 ta' Ottubru 2012, lil Stephen Attard, bil-prezz ta' €46,000.

"Xhieda Rilevanti:

"John Grech, l-attur (xhieda a fol. 65[1]) qal li l-kuntratt ezebit mac-citazzjoni hu l-att finali li kien sar wara l- konvenju. Kien ordna li jsiru r-ricerki mehtiega meta sar il- konvenju, anke minhabba l-fatt li x-xiri kien jiddependi minn self mill-Bank. Kopja tal-permessi li kien ghadda lill-Bank jinsabu ezebiti a fol. 12 sa fol. 14 tal-process. Kien sar ukoll certifikat mill-perit imqabbad mill-Bank (DOK GJ1).

"Xehed ukoll li persuna kienet imhajra tixtri u kienet ghamlet ricerki fir-rigward il-permessi tal-bini. Gimgha qabel ma kien se jiskadi l-konvenju gharrfitu fir-rigward id-diffikulta' li sabet fir-rigward il-permessi. Thassar il-ftehim u hu pproceda b'Avukat kontra l-konvenut u sabiex jara jekk seta jsir xi haga biex il-permess jigi regolarizzat. Kien hu li ma riedx ikompli ghaddej bil-bejgh tal-post peress li kif qal hu stess *"ma ridtx insir komplici jekk kien hemm xi nuqqasijiet ma' dawk li bieghu il-post lili".*

"In kontro-ezami xehed li l-Perit li rrilaxxa c-certifikat li ntuza biex il-Bank japprova s-self kien tqabbad mill-Bank stess. Hu ma hatarx perit sakemm xtara il-post.

"Sussegwentement, l-attur rega' xehed fit-12 ta' April 2007 (fol. 306 A). Ezebixxa s-segwenti dokumenti Dok JG1, li huma *statements* tal-Bank.

"Dok JG2 huma *statements* ohra tal-Bank li juru l-hlasijiet li saru minnu matul dawn is-snin fir-rigward il-procedura bankarja tal-proprjeta' inkwistjoni tal-kawza odjerna.

"Mill-Bank huwa kien inghata zewg somom, wahda ta' Lm15,000 u ohra ta' Lm1,000.

[1] Seduta tas-17 ta' Mejju 2002

“Rega' xehed in kontro ezami (seduta tat-3 ta’ Frar 2012 (fol. 430) u qal li hu ntebah bil-problemi li ma jistax ibiegh l-appartament meta gew biex jaghmlu l-konvenju. Ivan Mifsud ma kienx qallu li kien hemm xi problema meta xtara minghandu.

“Bhala danni qed jippretendi l-*loans* li hallas minn dak inhar sal-gurnata tallum, kif ukoll l-*insurances* li ghadu jhallas sallum, il-*life insurance*, l-*house-loan*, il- *maintenance* tal-*lift* u tal-komun, peress li minkejja ma kienx ighix hemm, kellu jhallas dak kollu (prospett esebit).

“Dan il-*flat* qatt ma nkera u ma riedx jikrih u dan bla ebda raguni.

“Edmond Bartolo, li huwa l-*Financial Controller* mal-kumpanija Tarcisio Galea Properties Limited, xehed (fol. 117[2]) qal li l-Kumpanija kienet is-sid ta’ blokk ta’ appartamenti li kien jikkonsisti originarjament f’sitt *residential units* u aktar tard zdiedet *penthouse.* Il- kumpanija qabbdet kuntrattur u bniet il-*flats* ghal skop ta’ *re-sale.* Il-kuntrattur kien Tarcisio Galea Construction Limited li hija parti mill-grupp ta’ Tarcisio Galea Properties Limited. Originarjament kien hemm zewg garaxxijiet u l-kumpanija xtrat l-arja ta’ fuq dawn il-garaxxijiet.

"*Nghid li ghamilna applikazzjoni ghall-permess normali u meta hareg il-permess bdejna nibnu. L-ewwel permess li hareg kien 6563/94 datat it-30 ta' Marzu 1995* (Dok EB1)*..Nghid li fil-fatt saru wkoll xi internal alterations u allura kien hemm xi varjazzjoni mal-permess."*

“Qal izda li l-*flats*, kienu fornuti bid-dawl u l-ilma, jigifieri min-naha tal-korporazzjonijiet ma kienu sabu l-ebda problema biex jaghtuwhom is-servizzi. Fil-fatt wara beda jsir il-bejgh taghhom. Kien hemm xi *flats* li nbieghu permezz tal-Banek, u l-Banek ma kienu sabu l-ebda oggezzjoni fir-rigward dawn l-*alterations.*

“Fir-rigward il-*flat* numru 5, zmien wara li xtrah kien kellmu Ivan Mifsud u qallu li kellu xi ilment minn ghand xi persuna ohra u kien inqala’ xi konflitt.

“Fir-rigward John Grech, li hu s-sid prezenti tal-*flat* illum il- gurnata, xehed li l-ewwel li sema' minghandu kien meta rcieva c-citazzjoni tal-kawza.

"*Nghid li l-alterazzjonijiet kienu saru fi tlett livelli jigifieri fil-blokk kollu. Kien hemm kuritur li kien gie maqsum fi tnejn."* Fiz-zmien tal-konvenju mal-konvenut Mifsud, dawn l-alterazzjonijiet kienu ga saru.

"*Dawn l-alterazzjonijiet ma kienux gew sanzjonati mill-Planning Authority dak iz-zmien izda anqas kienet saret applikazzjoni biex dawn jigu sanzjonati.”*

[2] Seduta tal-5 ta' Frar 2004

“Iddikjara li x-xhieda tieghu tapplika ghaz-zewg kumpanniji u cioe’ Tarcisio Galea Properties Limited, kif ukoll Tarcisio Galea Construction.[3]

“Rega' xehed in kontro ezami[4] u qal li "l-*flats gew maqsumin f’zewg units separati u l-process biex jigu sanzjonati qieghed ghaddej.”* Xehed ukoll li "*l-applikazzjonijiet ghad-dawl u ilma originarjament saru minghandna imbaghad sar it-trasferiment normali fuq is-sidien."*

“Sussegwentement, rega’ xehed fis-seduta tat-23 ta’ Gunju 2014 (fol. 563) u qal li Stephen Attard kien qallu li xtara l-appartament minn ghand l-attur ghal € 70,000.

“Xehed illi jaf li kien hemm kwistjonijiet fuq il-permessi tal-postijiet inkwistjoni.

“Ivan Mifsud, il-konvenut, (xhieda a fol. 155[5]) qal li hu kien mar jara l-post qabel ma sar il-konvenju. Il-post kien mibni. "*Nghid li kopja tal-pjanta inghatajt wara li iffirmajt il-kuntratt u imbaghad meta ridt napplika ghad-dawl u l-ilma, kont tlabt li ninghata pjanta u kont inghatajt pjanta tal-post izda kienu applikawli huma ghad-dawl u ilma."* Qal li l-applikazzjoni imliha l-*electrician* u mbaghad ghaddiha lil Tarcisio Galea.

“Ezebixxa kopja tal-pjanta li hu kien inghata (Dok IM 1 ezebita a fol. 157) li turi l-appartament maqsum fi tnejn.

“Kien sellef il-flus mill-Bank u min-naha taghhom ma kienx hemm oggezzjoni. Sussegwentement, din il-proprjeta’, li kien xtraha *shell form* bieghha lil John Grech. Hu ma ghamel ebda bdil strutturali fih. Sakemm hu biegh lil John Grech qatt ma talbu pjanta tal-post. Wara xi zmien, John Grech informah li kellu inkwiet bil-post, peress li ma kienx mibni skont il-permessi.

“Joe Farrugia in rapprezentanza tal-MEPA (xhieda a fol. 161[6]) esebixxa diversi dokumenti, inkluz kopja tal-permess PA6563/94 (Dok JF2) flimkien mal-pjanti approvati (Dok JF3). Meta mistoqsi rigward din il-pjanta, spjega li dan hu *flat* wiehed fuq kull sular u mhux zewg *flat*s.

“Aparti permess ghall-bini ta' *penthouse,* qal li dawn huma l-unici permessi li jezistu fir-rigward ta’ dan is-sit u qal ukoll li m’hemmx applikazzjonijiet pendenti.

“Fir-rigward id-dawl u l-ilma fir-rigward il-*flat*s inkwistjoni, qal li ghal dan il-ghan hemm *compliance certificates* li jigu mimlija mill-Perit ta’ l-applikanti. Jekk il-Perit jiccertifika li kollox sar skont il-pjanti, johrog ic-certifikat.

---

[3] Seduta tal-1 ta' April 2004.
[4] Seduta tat-13 ta' Mejju 2004
[5] Seduta tat-22 ta' Lulju 2004
[6] Seduta tas-7 ta' Ottubru 2004.

"Fir-rigward l-applikazzjoni 6555/04 qal li saret applikazzjoni Dok JF6 minn Frans Galea u din giet ghandhom fit-18 ta' Novembru 2004. Din giet rifjutata (Dok JF7) fit-22 ta' Marzu 2005, liema decizjoni hija definittiva. Qal li ma dahlitx applikazzjoni ohra fir-rigward ta' dan il-blokk.

"Anthony Baldacchino, Enforcement Officer mal-MEPA, (xhieda a fol. 208A[7]) esebixxa l-unika *Compliance Certificate* fir-rigward is-sit inkwistjoni u li tirreferi ghall-*penthouse*. Qal li mhux suppost li jinhareg il-permess tad-dawl u l-ilma minghajr il-*Compliance Certificate.*

"Riferibbilment ghall-applikazzjoni ghad-dawl u ilma. l-Avukat Guido Pace Spadaro xehed (fol 233) li dan ma instabx.

"Margaret Sciberras xehdet (affidavit a fol. 300 tal- process (Dok MS1) u kkonfermat li kienet iffirmat konvenju ma' John Grech fl-1 ta' Settembru 2000 (Dok A) dwar ix-xiri tal-*flat* numru 5, formanti parti minn blokk bla isem fi Triq Gwiebi, San Pawl il-Bahar. Matul it-terminu tal-konvenju kienet qabdet il-Perit taghha Joseph Falzon biex jispezzjona din il-proprjeta', li sussegwentement informaha permezz ta' ittra (Dok B) li l-proprjeta' ma kenitx in konformita' mal-permessi tal-bini vigenti. B'hekk, il- konvenju kien gie rexiss.

"John Galea, Manager Bank of Valletta, (xhieda a fol. 357[8]) qal li fuq l-ewwel *loan* li kien ta' Lm14,000, l-interessi fuq dan il-*loan* sal-20 ta' Ottubru ammontaw ghal Lm5,414.74 (*vide* Dok JG3). Dok JG4 juri l-interessi li thallsu sal- gurnata tallum fir-rigward it-tieni *loan* li jammontaw ghal Lm464.85.

"Kien hemm zewg *loans* ghar-raguni li dak iz-zmien l-ewwel Lm15,000 kienu b'rata vantaggjuza u r-rimanenti kienu b'rata ohra.

"Il-Perit John Schembri (xhieda a fol. 400[9]) qal li kien impjegat minn Tarcisio Galea Constructions Ltd. u gie inkarigat biex jaghmel il-pjanti u applika ghall-permess li kien hareg. "*Nghid li kull sular kellu jitqassam f'appartament wiehed...minn naha tieghu kien tennieli li biex inbieghu iktar xtaq li kull sular jaghmel zewg appartamenti u mhux wiehed. Jien min-naha tieghi kont ghidtlu li dan ma kienx konformi mal-permess tal-MEPA u ma tajtux parir li jaghmel dan."* Dan id-diskors sar personalment ma' Tarcisio Galea. X'sar sussegwentement ma jafx, peress li ma baqax impjegat mieghu.

"Pero', xi sentejn wara li telaq mill-kumpanija, kienu ghamlu kuntatt mieghu xi tliet persuni, wiehed minnhom kien Grech, (pero' qatt ma ltaqa' mieghu), biex hu bhala Perit japplika ghall-permess tad-dawl u l-ilma. Peress li kien il-Perit li applika ghall-permess originali, kien applika

[7] Seduta tat-28 ta' Ottubru 2004
[8] Seduta tal-15 ta' Novembru 2007
[9] Seduta tat-30 ta' Ottubru 2008

ghalihom u fl-applikazzjoni "*biex inkun kopert"* nizzel li kien hemm *internal alterations.* Kien jaf li kienu saru *two units* "*ghaliex jien kellimt lill-accountant tal-kumpanija ..Jien fil-fatt kont irrimarkajtlu li dan ma kienx skont il-permess u qalli biex innizzel internal alterations." On site* hu qatt ma mar.

"*Nikkonferma li fil-fatt il-proggett kien sar eventwalment, sitt units ta' flats, tlieta ma kienx skont il-permess li applikajt ghalih jien."*

“Stephen Attard (xhieda a fol. 557[10]) qal li l-post 17, *Flat* 5, Triq il-Gwiebi, San Pawl il- Bahar xtrah ghall-prezz ta’ €46,000. Kien ha b'self €86,763. Xehed li l-flus li ha *b’loan* intuzaw sabiex jaghmel miljoramenti fil-post, u hafna mix-xoghlijiet ghamilhom hu stess, u ghalhekk m’ghandux ricevuti.

“Ikkonferma li fl-istess blokka u fl-istess sular ga kellu appartament iehor li xtrah xi ghaxar snin ilu. Kien ha *loan* ukoll biex xtara l-ewwel appartament. Dan il-*loan* ma kienx thallas kollu meta gie biex jixtri t-tieni appartament u l-bqija ta’ l-ewwel *loan* zdid mat-tieni *loan* li ha biex jixtri t-tieni appartament.

“Konsiderazzjonijiet ta' Dritt

“Illi din il-kawza tirrizolvi ruhha fil-konsiderazzjoni ta' zewg kwistjonijiet, senjatament, l-eccezzjoni tan-nuqqas tar-relazzjoni giuridika sollevata mis-socjeta' Tarcisio Galea Construction Limited, u l-*quantum* tad-danni li jistghu jitolbu l-atturi f'din il-kawza.

“<u>Nuqqas ta' Relazzjoni Giuridika</u>

“Din l-eccezzjoni giet sollevata mill-kjamata Tarcisio Galea Construction Limited.

Il-kjamat in kawza Taricisio Construction Limited eccepiet li "l-*eccipjent ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur u ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tieghu ghandhom jigu michuda".*

“Din il-kumpanija issottomettiet li minn imkien ma jirrizulta li kienet xi darba s-sid tal-fond akkwistat mill-attur minghand il-konvenut. Tghid ukoll li l-fatt li hija parti minn grupp ta' kumpaniji ma jbiddel xejn mil-posizzjoni taghha *stante* li z-zewg socjetajiet huma separati u distinti minn xulxin. Ghalhekk l-azzjoni attrici qatt ma tista' tirnexxi fil-konfront taghha.

“Dwar dan l-attur irribatta li hu pacifiku li min jikkawza danni huwa responsabbli ghall-hsara li jikkawza versu l-persuna li tissubixxi l-hsara. Dan il-fatt fih innifsu johloq relazzjoni guridika bejn il-kontendenti.

[10] Seduta tat-23 ta' Gunju 2014

"Ikkonsidrat li jirrizulta mill-atti li din is-socjeta' hija parti mill-grupp ta' kumpanniji ta' Tarcisio Galea Properties Limited. Dan in-ness hu tant strett li l-*financial controller* tal-kumpanija, Edmond Bartolo, ddikjara li dak li qed jixhed jiswa ghaz-zewg kumpanniji. Din l-ahhar kumpanija kienet is-sid tal-blokk ta' appartamenti inkwistjoni u kienet qabbdet lil Tarcisio Galea Construction Limited bhala kuntrattur biex jibni l-appartamenti.[11] Inoltre, il-Perit John Schembri, l-ex impjegat tal-kumpanija eccipjenti, xehed li kienet din il-kumpanija li inkarigatu biex jaghmel il-pjanti u japplika ghall-permess in mertu. Tarcisio Galea, li l-Qorti tifhem huwa d-dirigent principali fiz-zewg kumpanniji kien anke tenna lill-Perit li xtaq jaqsam kull sular f'zewg appartamenti u, minn kliem il-Perit, kien imwissi li dan kien kontra l-permess. B'hekk kellu x-xjenza li dak li l-qsim tal-appartamenti fi tnejn f'kull sular kien att illecitu.

"Mhux biss imma gie sottomess li l-*compliance certificate* li gie pprezentat ghall-istallar tas-servizzi tad-dawl u l-ilma hareg a bazi ta' dikjarazzjoni falza tal-Perit John Schembri li l-appartament hu konformi mal-permessi, hlief ghal xi *internal alterations.* Difatti dan ikkonfermah l-istess Perit fix-xhieda tieghu meta ammetta li biex ikopri lilu innfisu fuq l-applikazzjoni ghac-certifikat nizzel din il-kwalifika, <u>fuq suggeriment tal-*accountant* tal-istess kumpanija</u>. Difatti l-*internal alterations* ma kienux insinifikanti imma sostanzjali.

"Ikkonsidrat li fis-sentenza fl-ismijiet Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et, Citaz. Nru. 1365/92 pronuncjata mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001, dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur, il-Qorti sostniet li:-

> '*Biex il-Qorti tistabbilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, in kwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan in kwantu l-premessi ghaliha, jekk provati, setghu jwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi … illi l-konvenut kien gie sewwa citat in kwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti'.*

"Fil-kaz in ezami, fil-fehma ta' din il-Qorti, din l-eccezzjoni xorta ma tistax tirnexxi ghaliex Tarcisio Galea Construction Limited kienet il-kumpanija li wettqet l-izvilupp, kif ukoll kienet involuta fl-applikazzjoni tal-permess u, bhala zviluppatur, anki fattwalment involuta fil-qasma illegali tal-appartamenti fi tnejn. Inoltre kien hemm komplicita' manifesta bejn iz-zewg kumpanniji sabiex jinrexxu f'azzjoni manifestament illegali, certament ghall-iskop tal-otteniment ta' profitt akbar.

[11] Xhieda ta' Edmond Bartolo fuq rapportat.

"Il-Prova tal-Illegalita' u *Mala Fede* tal-Kjamati in Kawza

"Illi jirrizulta mill-provi li l-attur xtara minghand il-konvenut l-appartament f'Bugibba San Pawl il-Bahar li sussegwentement irrizulta li ma kienx kopert regolarment bil-permessi ta' bini. Jirrizulta wkoll li kemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur, kif ukoll f'dak tal-konvenut minghand is-socjeta' Tarcisio Galea Properties Limited, l-appartament inbiegh bhala wiehed regolarment kopert bil-permessi.

"Illi din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubbju li l-attur irnexxielu jipprova li l-appartament tieghu, li llum inbiegh, ma kinetx konformi mal-permessi tal-bini. Dan gie kkonfermat mir-rappresentanti tal-MEPA li xehedu f'din il-kawza u anke mill-perit tas-socjetajiet intimati, il-Perit John Schembri[12]. Difatti fil-pjanta numru 6563/94 li jirrigwarda l-blokk ta' appartamenti, jirrizulta li l-blokk kellu jinbena b'appartament wiehed f'kull sular mentri Tarcisio Galea qasam kull appartament fi tnejn *ben sapendo* li dan ma kienx konformi mal-permessi. John Schembri stess xehed li Galea kien qallu li ma kienx ser jimxi skont il-permess. Din ix-xhieda tal-Perit mhix konfutata b'ebda prova kontrarja.[13]

"Ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubbju li d-dirigenti ta' Tarcisio Galea Properties Limited kienu in mala fede. Tant hu hekk li Edmond Bartolo ammetta li "Saru xi *internal alterations* u allura kien hemm xi varjazzjonijiet mal-permess.... Dak iz-zmien, l-alterazzjonijiet ma kienux gew sanzjonati mill-*Planning Authority*, izda lanqas kienet saret applikazzjoni biex dawn jigu sanzjonati."[14] Mhux biss imma sahansitra afferma li "permezz tal-alterazzjonijiet, il-*flats* gew maqsumin f'zewg *units* separati u l-process biex jigu sanzjonati qieghed ghaddej." Aparti li, kif tajjeb josserva l-abbli difensur tal-attur, din hija ammissjoni cara tar-responsabbilita' ta' dawn iz-zewg kumpaniji ghall-illegalitajiet ikkonstatati, jirrizulta li l-applikazzjoni giet[15] rifjutata defnitivament fl-14 ta' Marzu 2005.

"Il-Qorti taqbel li dan ghandu jitqies bhala rikonoxximent tal-kumpanija imsemmija tal-posizzjoni taghha bhala *debitur* tal-obbligazzjoni. (ara Busuttil v. Mamo noe, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 1999, u Fenech v. Portelli, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju, 2007).

"Illi *inoltre* l-kjamati in kawza jishqu fuq il-fatt li l-appartamenti inkwistjoni kienu supplit bis-servizz tad-dawl u ilma, donnhom b'hekk iridu jghidu li ma kien hemm l-ebda konsegwenza minnhabba l-irregolaritajiet. Izda anke dan iservi biex tissahhah it-tezi tal-attur ghaliex kif qal Anthony Baldacchino**,** *Enforcement Officer* mal-MEPA,[16] (xhieda a fol. 208A)

[12] Xhieda a fol.400 *et seq*. tal-atti.
[13] Xhieda tat-30 ta' Ottubru 2008
[14] Xhieda tal-5 ta' Frar 2003 a fol 117 u 118 tal-atti.
[15] Ara Dokumenti MEPA 1, MEPA 2 u MEPA 3 ezebiti fil-11 ta' April 2005 a fol 227 sa 232 tal-atti.
[16] Xhieda a fol. 208A

"mhux suppost li jinhareg il- permess tad-dawl u l-ilma minghajr il-Compliance Certificate."

“Anzi dwar dan il-punt, din il-Qorti hija ferm perplessa billi l-istess Baldacchino, imtella biex jesebixxi l-*compliance certificates*, esebixxa l-uniku wiehed relatat mal-bini u dan kien jirreferi ghall-*penthouse.* Sfortunatament lanqas ir-rappresentant tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma ma seta' jixhet iktar dawl fuq dan il-misteru ghaliex il-karti intilfu. Fuq dak li xehed Baldacchino, il-Qorti tghid *obiter* li ghandha dubbju jekk il-*compliance certificate* twassal ghand il-MEPA.

“Dan l-istat illegali hu inkontrovertibbli minnkejja li l-kuntratt tal-akkwist tal-attur u anke tal-konvenut kien jghid bl-aktar mod car li l-appartament inbena skont il-permessi. Permezz ta' din il-klawsola, l-venditur, il-konvenut odjern, kien qed jiggarantixxi li fil-verita' hekk kien il-kaz.

“Fil-konfront tal-kjamati in kawza, dan l-agir da parti tal-kumpanniji intimati huwa aktar kundannabbli *stante* l-*mala fede* taghhom. Huma gabu lill-persuni innocenti f'qaghda prekarja, fejn setghu anke jigu rinfaccjati, fl-ahjar ipotezi, bid-demolizzjoni jew telf tal-proprjeta` akkwistata. Il-Qorti, difatti, ma ssibx li l-konvenut Ivan Mifsud agixxa b'xi *mala fede*, liema konsiderazzjoni ser tkun fondamentali fis-sehem li ghandu jikkontribwixxi ghad-danni reklamati.

“Kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Pisani v. Mifsud, deciza fl-10 ta’ Ottubru, 2005, “*trasferiment ta’ proprjeta` minghajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wiehed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta’ azzjonijiet kriminali*”.

“Ghal dawn il-motivi, u *stante* l-provi ampji fl-atti, din il-Qorti minghajr l-ebda ezitazzjoni tikkonsidra li z-zewg kumpanniji kjamati in kawza agixxew in *'mala fede'* u b'hekk huma responsabbli ghad-danni kollha subiti mill-attur inkluz, izda mhux biss, ir-rifuzjoni tal-prezz tal-akkwist. Taghmel taghha l-hsieb enuncjat fil-kawza “Edward Enriquez et vs Avukat Dr. Anthony Farrugia *senior et nomine*” (P.A. (GCD) 12 ta’ Ottubru 1995):-

> "*Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri ‘mala fides’ ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-‘mala fides’ tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-‘bona fides’. L-ebda negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju ‘fraus omnia corrumpita’ . Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-‘mala fides’ huwa mehtieg li Qorti tipprexindi mill-personalita` separata ta’ persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiehu dan il-pass*”. (sottolinear ta' din il-Qorti).

“Certament ma jistax l-istess kjamat fil-kawza Tarcisio Properties Limited jilghab b’dan il-mod sabiex jevita l-obbligazzjonijiet tieghu, u dan l-atteggjament ta’ *mala fede* din il-Qorti ma hijiex ser tippermettih, fid-dawl ta’ dak kollu fuq premess, u fl-obbligu taghha li taghmel gustizzja abbazi tal-ligijiet vigenti.

"Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

"Eccezzjonijiet ohra preliminari sollevati mill-intimati.

"Illi bit-tieni eccezzjoni s-socjeta` Tarcisio Galea Properties Limited eccepiet li t-tieni u t-tielet talba huma kontradittorji u ghalhekk mhux legalment sostenibbli, peress li l-kuntratt inkwistjoni jew huwa null *ab initio* jew annullabbli.

"Illi din l-eccezzjoni qed tindirizza t-talbiet li gew irtirati u ghalhekk il-Qorti tikkonsidra li giet sorvolata.

"Illi fit-trattazzjoni, d-difensur tal-kjamati in kawza ssottometta li l-azzjoni odjerna kif impostata mhix sostenibbli billi l-unici azzjonijiet li jispettaw lill-kompratur huma l-*actio redhibitoria* jew l-*actio aestimatoria.*

"Rigward dan il-punt, il-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi u dan fuq skorta ta' gurisprudenza l-akar recenti li ser issir riferenza kopjuza ghaliha iktar 'il quddiem. Fil-kawza fl-ismijiet "Baldassare Bugeja et v George Muscat et"[17] gie trattat dan il-punt. L-ewwel Qorti, wara li kkonsidrat li "*Illi huwa minnu li hemm diversi sentenzi fejn inghad li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-actio aestimatoria u/jew redhibitoria jew l-azzjoni skond l-artikolu 1390 (Ara "Anthony McKay vs Alfred Cassar" , (K. (JF) 10 ta' Dicembru 1992; u "JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited" (P.A. (RCP) 28 ta' Gunju 2001)",* kompliet*:*

> *"Illi pero` fil-kawza fl-ismijiet "Renato Iannace et vs J & T Company Limited" (P.A. (AJM) - Cit. Nru: 815/99/AJM –20 ta' Mejju 2002) li kellha l-fattispecie tal-kaz simili ghal dawk odjerni, din il-Qorti diversament presjeduta rritteniet li:-*
>
> *(-) "Fil-kaz in ezami kien hemm il-possibbilta' li l-atturi jsofru evizzjoni mill-fond minnhom akkwistat billi dan ma kienx mibni skond il-permessi u dan billi l-awtorita' koncernata setghet tohrog 'enforcement order' u b'hekk tordna t-twaqqiegh tal-kostruzzjoni. Izda tali evizzjoni mhux relatat mat-titolu tal-bejjiegh izda ma haga amministrattiva li setghet, kif fil-fatt gara, tigi regolarizzata billi jinhareg il-permess opportun. B'dan il-mod l-atturi jkunu hielsa mit-teddidha li tkun inholqot bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni 'falza' tal-konvenuti fuq il-kuntratt ta' trasferiment u ghalhekk ma jkollhomx il-htiega u sahansitra lanqas ma jkollhom id-dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt jew tnaqqis fil-valur tat-trasferiment. B'dan kollu x-xerrej ikun intitolat li jagixxi ghar-risarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupraw dawk l-ispejjes u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta` konvenuta".*

"Inoltre rritieniet li :-

> *"Din il-Qorti in sostanza taqbel ma' dan. Madankollu wiehed ghandu jenfasizza li l-konvenuti f'din il-kawza, kif qalu l-atturi fic-citazzjoni,*

[17] Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 2009

ddikjaraw fil-kuntratt tal-akkwist illi l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Ghandu wiehed allura jichad it-talba tal-atturi (jekk jirrizulta li din id-dikjarazzjoni ma kinitx veritijiera) ghax l-atturi ghazlu li jzommu l-proprjeta' u jitolbu d-danni meta f'kull kuntratt iehor ma hemm ebda dubbju li kull parti hija passibbli ghad-danni jekk tiddikjara xi haga li ma tirrizultax?"

"Fil-fehma tal-Qorti jekk bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej li dan huwa fatt u jista' jitlob id-danni bid-differenza li fil-waqt li fl-azzjonijiet kontemplati fl-artiklu 1390 l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalita' ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgh, jekk jitlob biss id-danni skond il-principji normali tad-dritt kontrattwali, irid igib il-prova skond l-istess principji ossija li d-danni gew ikkawzati b'nuqqas tal-konvenut Dan anke ghaliex il-kliem tal-artikolu 1390 jindika li qed jikkontempla sitwazzjoni differenti fejn jghid li x-xerrej jista' jirrifjuta l-haga. Wiehed isibha difficli jimmagina sitwazzjoni fejn ix-xerrej jirrifjuta l-oggett mibjugh meta jinduna bin-nuqqas wara li jkun xtrah u ha l-pussess tieghu".

"Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fil-waqt li tapprezza li l-kwistjoni hija mill-punto di vista legali dibattibbli ……thoss li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma ghandhom iwiegbu ghal tali assigurazzjoni, u l-atturi ghandhom dritt jitolbu biss id-danni minghajr ma jitolbu t-thassir tal-kuntratt, jekk l-allegazzjoni taghhom tirrizulta pprovata."

"Din il-Qorti taghmel taghha dan l-isenjament li gie approvat ukoll fl-istadju tal-Appell li ghamlet riferenza ghall-zewg sentenzi fl-ismijiet Caruana v. Vella, deciza minnha fis-27 ta' Marzu, 2003, u fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deciza wkoll minnha fl-1 ta' Frar, 2008.

"Talbiet Attrici

"Responsabbilita` u likwidazzjoni tad-danni

"Fid-dawl tal-fehma kkonsidrata taghha li l-intimat Ivan Mifsud ma kienx in *mala fede* meta biegh l-appartament lill-attur. il-Qorti ser tindirizza l-kwistjoni tar-responsabbilita` u tal-*quantum* tad-danni minn zewg binarji - dik li ghaliha ghandu jwiegeb l-intimat, anke *in solidum* mal-kjamati in kawza, u dik li ghaliha huma responsabbli wahidhom il-kjamati in kawza.

"<u>Danni dovuti lill-kontraent abbazi ta' rexxissjoni minhabba zball sostantiv.</u>

"Illi skont l-artikolu 974 tal-Kap 16:

"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b'ghemil doluz, ma jkunx jiswa."

"F'dan il-kuntest il-Qorti taghmel riferenza ghall-kawza fl-ismijiet Barbara vs. Camenzuli, Prim'Awla 20 ta' Ottubru 2005 –Imhallef Tonia Mallia, fejn il-Qorti rriteniet illi:

> *"Il-Qorti tqis ukoll li dan l-izball hu skuzabbli ghax min jixtri fondi ghandu jistenna li l-istess hu mibni skont il-ligi. Min jixtri oggett, m'ghandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oggett huwiex konformi mal-ligi; la qed jigi offrut ghall-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 ghall-uzu, u li kwindi konformi mal-ligi.*"
>
> "Inoltre *"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) inghad 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 inkwistjoni kellu jkollu l-permess li huwa appartament u cioe' li jista' jintuza bhala residenza."* (Baldassare Bugeja et. v George Muscat et noe et. - App.Civ. 29 ta' Mejju 2009).

"F'dik is-sentenza, il-Qorti osservat hekk:

> *"Il-kwistjoni ta' bejgh ta' fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skont il-permessi mahruga mill-awtorita` 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, cioe`, 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."*

"Illi l-attur jghid li kien gie indott jemmen li l-fond li kien xtara kien konformi mal-permessi relattivi. L-attur isostni li kien mohhu mistrieh meta xtara l-appartament ghaliex kien ottjena *compliance certificate* ghall-iskop tal-istallar tas-servizzi tad-dawl u ilma. Madanakollu jargumenta li dan ic-certifikat hareg abbazi ta' dikjarazzjoni falza tal-Perit John Schembri, cioe`, li l-appartament kien konformi mal-permess hlief ghal *xi internal alterations.*[18]

[18] Xhieda 30 ta' Ottubru 2008.

“Il-konvenut Mifsud, da parti tieghu ukoll akkwista l-appartament bhala konformi mal-permessi relattivi. Hu xtrah *shell* u ghadda l-applikazzjoni ghad-dawl u ilma lill-venditur tieghu sabiex jigi processsat. Inoltre ssottometta li ma seta' qatt jemmen li l-post kien minghajr permessi meta kien fil-process li jbiegh lill-attur ghaliex anke l-Bank, li kien qed jissellef il-flus ghall-akkwist, kien soddisfatt bic-certifikat rilaxxjat mill-perit tal-Bank stess. Hu jishaq li kien qed jagixxi *in bona fede*.

“Il-Qorti gja ppronunzjat ruhha fis-sens li ma tarax *mala fede* fl-agir tal-konvenut. Madanakollu dan ma jesonerahx minn kull responsabbilita' lejn l-attur.

“L-ghoti ta’ fond munit bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu skont l-intendiment tal-partijiet hija “kwalita` essenzjali” tar-*res vendita*, u kwindi in-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oggett, jolqot direttament l-ezekuzzjoni tal-impenji tieghu bhala koncessjonarju, u allura, fit-termini ta’ dak li osservat din il-Qorti fil-kawza Busuttil v. Scicluna, deciza fid-19 ta’ Frar, 1954, dan in-nuqqas “*mhux fatt ghalih, indipendenti, b’rapport biss okkazjonali jew incidentali mal-kuntratt*”. *Il-konsenja tal-oggett munit bil-permessi relattivi hija, fic-cirkustanzi, obbligazzjoni principali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-htigijiet konkreti tax-xerrej*."

“Kif ikkonkludiet il-Qorti tal-Appell fil-kaz Mario Micallef v Jude Taddeo Catania et - 29 ta' Mejju 2015 -

> *"Issa, hu veru li min jagixxi bi ksur ta’ patt kuntrattwali hu responsabbli ghad-danni, anke jekk ma jigix ippruvat doluz, izda, f’dan il-kaz, kif inghad, hemm provi li inducew lill-ewwel Qorti tikkonkludi li l-konvenuti kienu in bona fede. Huma kellhom permess f’idejhom li ma kellhomx fuqiex jiddubitaw il-veracita*` tieghu u kwindi, skont huma, setghu *jaghtu garanzija li l-appartament inkwistjoni kien kopert b’permess validu. Skont huma, mal-bejgh, kienu qed jesegwixxu l-obbligazzjoni li assumew, u li ma kienx hekk ma jirrizultax li kienet ghal xi haga imputabbli lilhom. Kwindi, tirrizulta l-forza maggura li tezenta lil dak li jkun milli jwiegeb ghad-danni."*

“Il-Qorti taghmel taghha dan il-hsieb u tirritjeni li Ivan Mifsud ghandu, *qua venditur*, iwiegeb ghar-rifuzjoni tal-prezz, effett tar-rexxissjoni abbazi ta' zball sostantiv, izda mhux ghad-danni.

“Fil-kaz fuq citat Barbara vs. Camenzuli fil-Qorti kellha dan xi tghid f’cirkostanzi simili: *“Ma jidhirx, pero’, li dan hu kontemplat fil-ligi. L-artikolu 1209(2) jghid biss li f’kaz li kuntratt jigi rexiss, 'kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irciviet jew dahlet b’effett jew bis-sahha tal-kuntratta’ , ma jinghad xejn dwar danni. Il-Qorti tara ukoll li, fil-kuncett ta’ zball, il-kuntratt jithassar ghax il-kontraent innifsu jkun waqa’ fi zball, u ma jkunx hemm attribuzzjonijiet ta’ agir doluz, qarrieqa jew vjolenti tal-parti l-ohra. Fi kliem iehor, mhux qed nitkellmu fuq “an induced error”, ghax il-kuncett ta’ zball fl-ordinament guridiku Malti huwa soggettiv u unilaterali, u jekk kontraent kien fi zball, ghandu dritt li*

jirrexxendi l-ftehim, indipendement mill-istat d'animu tal-parti l-ohra. F'din is-sitwazzjoni, fejn ir-rimedju jinghata minghajr referenza ghal xi haga li seta' ghamel jew m'ghamilx il-parti l-ohra, ma jistax ikun hemm responsabbilita` ghad-danni."

"Ir-responsabbilita' tal-intimat Ivan Mifsud ser tigi ezaminata fid-dawl ta' dawn il-principji.

"Illi l-intimat huwa responsabbli ghall-ksur kuntrattwali *verso* l-attur u huwa obbligat li "*jrodd lill-ohra dak li jkun irciva jew dahhal b'effett jew bis-sahha tal-kuntratt."* Ghalhekk l-attur ghandu d-dritt li jottjeni minghand il-konvenut il-prezz li hallas u l-ispejjez konnessi mal-kuntratt, izda mhux id-danni pretizi *stante* l-assenza ta' *mala fede* da parti ta' Mifsud.

"Illi inoltre fil-mori, cioe` fl-24 ta' Ottubru 2012, l-attur biegh l-appartament lil Stephen Attard bil-prezz ta' €46,000.[19] Ghalhekk it-talba tieghu ghar-rifuzjoni tal-kapital hija, sal-limitu tal-prezz li hallas lill-konvenut, ezawrita.

"<u>Kapital</u>

"Ir-rikorrent qed jitlob is-segwenti (DOk JG - fol 448):

"Radd lura tal-Prezz € 46,587.47

"L-attur ottjena parti minn dan il-prezz meta biegh l-appartament salv *shortfall* ta' €587.47. L-obbligu tal-konvenut lejn l-attur ghalhekk jibqa' validu ghar-rifuzjoni ta' dan is-*shortfall.*

"<u>Imghaxijiet</u>

"L-attur qed jitlob l-imghaxijiet fuq il-prezz tax-xiri mid-data tal-kuntratt in mertu u fil-prospett premess illikwida t-talba mid-data tal-kuntratt sal-15 ta' Mejju 2012 fl-ammont ta' €50,227.28.

"Il-Qorti hawnhekk tqis li l-attur ghandu dritt ghar-risarciment tal-imghaxijiet fuq il-kapital mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni, u cioe` mill-4 ta' Jannar 2001[20] in kwantu li jitqies li kien dak in-nhar li l-konvenut gie ufficjalment interpellat biex jirrexxindi l-kuntratt. (Ara Carmelo sive Charles Zarb *et* v George Xuereb - App.Civ. 13 ta' Ottubru 1998). Dan hu dovut sal-24 ta' Ottubru 2012 fuq il-kapital kollu. Mis-sentenza l-quddiem jibdew jghoddu l-imghaxijiet fuq is-somma likwidata.
"Illi l-attur fil-prospett tieghu (Dok.JG fol.448) isemmi spejjez ohra mhux kwantifikati li jinkludu spejjez ta' assikurazzjoni fuq il-bini u fuq il-hajja mitluba bhala kondizzjoni tas-self li ottjena mill-Bank ghax-xiri tal-

[19] Ara nota a fol 462 *et. seq*. tal-atti processwali.
[20] Id-data tan-notifika tal-ittra ufficjali interpellatorja tal-21 ta' Dicembru 2000 - fol .58 tal-process.

appartament, spejjez tal-komun, ta' dawl u ilma u spejjez legali u notarili.

"Dawn l-ispejjez spiccaw li ma gew qatt ikkwantifikati u ghalhekk il-Qorti mhix f'posizzjoni li tillikwidahom lanqas fuq bazi *arbitrio boni viri* billi l-attur seta' gab provi taghhom u kienet nuqqas tieghu li ma ghamilx hekk.

"Illi fid-dawl tal-premess l-attur qed jigi kanonizzat kreditur fis-segwenti ammonti:

"Ammont Dovut minn Ivan Mifsud *in Solidum* mal-Kjamati in Kawza

"Kapital € 587.47
"Imghax fuq il-Kapital ta' €46,587.47 mill-4 ta' Jannar 2001 sal-24 ta' Ottubru 2012 € 43,792.11
Imghax fuq €587.47 mit-24 ta' Ottubru 2012 sallum € 125.31

€ 44,504.89

"Fil-fehma tal-Qorti u ghar-ragunijiet gja spjegati, it-talbiet tal-attur fil-konfront ta' Ivan Mifsud ghandhom jigu milqugha limitatament ghar-rifuzjoni tal-kapital u imghax fuq l-istess. Billi l-konvenut kien *in bona fede*, u ssubixxa hu stess l-istess trattament mill-kjamati in kawza, ghandu dritt ta' rivalsa kontra l-imsemmija socjetajiet intimati. Ghalhekk l-ammont komplessiv hawn likwidat ghandu jigi reklamat kontra l-konvenuti kollha *in solidum* bejniethom.

"Konsiderazzjonijiet Partikolari ghall-*Quantum* tad-danni

"Gie argumentat li l-attur seta' kera l-appartament u li kellu l-opportunita' li jbieghu lil Margaret Sciberras izda hu ghazel li ma jikkonkludix il-bejgh. B'hekk naqas mill-obbligu tieghu li jimminizza d-danni sofferti.

"Dawn is-sottomissjonijiet fil-fehma tal-Qorti ma jisthoqqilhomx li jigu akkolti fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz. L-attur stess qal li ma riedx jidhol ghall-bejgh ma' terzi ghaliex jsir komplici f'illegalita'. Inoltre l-Bank stess, fis-*sanction letter* konness mas-self moghti lill-attur, impona obbligazzjoni li l-fond ma jinkeriex lill-terzi minghajr il-permess tal-Bank. Gjaladarba l-fond ma kienx kopert minn permessi, l-Qorti tqies li l-attur wera prudenza meta ghazel li ma jidholx f'obbligazzjonijiet ma' terzi li jistghu iwasslu ghar-responsabbilita' tieghu ghad-danni konsegwenzjali.

"L-konvenuti imbaghad issuggerew li l-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' bejgh lill-Stephen Attard huwa wiehed falz ghaliex dan stqarr li xtrah bil-prezz ferm oghla ta' Lm30,000.

"Din l-affermazzjoni ta' frodi da parti tal-attur u ta' terzi, kif gustament josserva l-istess attur, huwa wiehed serjissimu. Difatti li kieku dan jigi ppruvat, din il-Qorti tkun fl-obbligu li tirraporta frodi fiskali lill-awtoritajiet ikkoncernati sabiex jittiehdu passi anke kriminali fil-konfront tal-attur u tat-terz. Jispetta lill-konvenuti li jressqu provi attendibbli, inekwivoci u rigorusi in sostenn ta' tali akkuza.

"Jibda biex jinghad li l-uniku xhud li semma' din l-allegazzjoni kien Edmond Bartolo, il-*financial controller* tas-socjetajiet intimati li kien qed jirraporta konversazzjoni fejn Stephen Attard allegatament qallu b'dan. Fil-kwadru tal-fatti kollha ta' dan il-kaz, u partikolarment tax-xhieda tal-Perit John Schembri dwar ir-rwol ta' din il-persuna fir-redazzjoni tal-*compliance certificate,* din il-Qorti ma tistax tqies li x-xhieda tieghu hija wahda attendibbli fl-assenza ta' provi oggettivi korroboranti.

"Inoltre Stephen Attard b'ebda mod ma kkonferma dan meta xehed fil-proceduri quddiem l-Assistenta Gudizzjarja. Il-konvenuti qalu li kien ghajb li ma xehedx *viva voce* quddiem din il-Qorti stess*,* izda xejn ma zammhom milli jaghmlu talba f'dan is-sens gjaladarba dan ix-xhud kien daqshekk krucjali ghall-provi li riedu jaghmlu.

"L-argumenti sollevati mill-konvenuti dwar it-tqassim tal-flus li Attard ottjena mill-Bank sabiex jiffinanzja l-akkwist huma biss kongetturi u sostnuti bl-ebda prova li minn dak is-self, xi ammonti ulterjuri wasslu ghand l-attur bil-mohbi. Anzi l-Bank zamm il-kontroll dirett fuq il-hlas tal-finanzjamenti diretti ghax-xoghlijiet fil-fond. Xejn ma jiswa lill-konvenuti li jghidu li l-appartament kien lest minn kollox ghaliex in fatti kellhom isiru xoghlijiet sabiex jinfeda mal-appartament ta' Attard.

"Tajjeb ukoll jghid l-attur li *in visto* tal-illegalita' avverata, kien biss Attard li seta' legalment jixtri l-appartament.

"Fl-ahhar il-Qorti tosserva li l-bejgh sar b'att pubbliku, approvat mill-Bank u mil-legali tieghu, u fl-assenza ta' provi inekwivoci, certi, konkreti u konvincenti, din il-Qorti ma tistax taccetta t-tezi tal-konvenuti u tikkonsidra ghalhekk li l-prezz dikjarat kien dak reali.

"Dan qed jinghad l-aktar fil-konfront tal-kjamati in kawza ghaliex fir-realta', din il-konsiderazzjoni ma tbiddilx il-posizzjoni ta' Ivan Mifsud *qua venditur* li xorta jibqa' responsabbli biex jirrifondi l-prezz li rcieva lix-xerrej fil-limiti gja likwidati. Li kieku l-attur biegh l-appartament bi profitt, dan kien jibbenefika lilu biss u xorta seta' jitlob ir-radd lura tal-imghaxijiet fuq il-kapital. Il-fatt li l-konvenut stess gie indott f'ingann ma jezimihx mir-responsabbilita' kontrattwali li ma tiddependix, kif gja gie ravvisat, fuq il-*bona* jew *mala fede* tieghu.

"Madanakollu, billi Mifsud kien hu stess vittma ta' ingann, qed jigi lilu rizervat id-dritt ta' rivalsa kontra z-zewg socjetajiet kjamati in kawza, *in solidum bejniethom* abbazi tal-principji dedotti f'din is-sentenza u dan ghar-rifuzjoni ta' kwalasiasi ammont li jkollu ihallas lill-attur in esekuzzjoni ta' din is-sentenza.

"Ir-responsabbilita' tas-Socjetajiet Konvenuti.

"Fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Pisani v. Mifsud, deciza fl-10 ta' Ottubru, 2005, "*trasferiment ta' proprjeta` minghajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wiehed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta' azzjonijiet kriminali*".
"Fid-dawl tal-provi prodotti, il-Qorti hi tal-fehma li dawn iz-zewg socjetajiet kienu komplici f'ingann ghad-dannu kemm tal-attur kif ukoll ta' Ivan Mifsud.

"Fil-konfront tal-attur ghandhom ghalhekk iwiegbu ghad-danni kollha ikkagunati minhabba l-*mala fede* taghhom in ommagg ghall-principji *fraus omnia korrumpit.*

"Fil-ligi tagħna l-likwidazzjoni tad-danni hija regolata bl- Artikolu 1045 tal-Kodiċi Ċivili. Madankollu, kif ġie osservat mill-Qrati tagħna, f'din il-materja ma hemmx regoli fissi u nflessibbli, ma hemmx *quantitative scale* tad-danni, għax kollox jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Is-somma tad-danni hi rimessa għall-arbitriju prudenzjali tal-Qorti, fil-limiti stabbiliti mil-liġi. (Savona v. Asphar : Appell : 23.6.1952.)

"Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Jannar 1973 fil-kawza Borg pro et noe vs Muscat:

> *"L-iskop tal-hlas tad-danni huwa dak li terga' tpoggi lil min ikun soffrihom fil-posizzjoni daqs li kieku huwa ma gralu xejn".*

"Huwa principju ben akkolt fil-gurisprudenza taghna li *"min ifittex ghad-danni irid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti."* (Kollezz. Vol XXX p111 p142).

"Applikati dawn il-principji ghall-fatti in ezami, kkonsidrat li l-attur qed jippretendi r-rizarciment ghas-segwenti danni u cioe`:

"1) Fl-1 ta' Settembru 2000 l-attur dahal f'konvenju ma' Margaret Sciberras, li ntrabtet li tixtri l-post ghal Lm24,000 ekwivalenti ghal € 55, 904.87 (u cioe' profitt ta' Lm3,000 ekwivalenti ghal €6,988.12). Fl-opinjoni ta' l-attur, dan l-ammont ta' profitti ghandu jithallas lura bhala parti mid-danni + interessi mid-data meta kellu jsir il-kuntratt ta' bejgh (u cioe' mhux aktar tard mill-1 ta' Jannar 2001) u li sal-15 ta' Mejju 2012 jammontaw ghal €6,357.34.

"Il-Qorti taqbel li l-ammont ta' profitt mitluf ghandu ness mal-att illecitu li ghalih is-socjetajiet kjamati in kawza huma ultimament responsabbli. Madanakollu taqbel mad-difensur tal-kumpanniji imharrka li fil-kuntest tal-imghax kien biss fil-kors tas-smigh tal-provi mill-Qorti li l-ammont ta' danni gie stabbilit, kwindi, in omagg ghall-principju *in illiquidis non fit mora*, l-imghaxijiet ghandhom jidekorru mid-data tas-sentenza.

"2) Imghaxijiet imhallsa lill-BOV fuq is-self ta' Lm15,000 bejn 1998 sa 2010

€19,435.97

"3) Imghaxijiet imhallsa lill-BOV fuq is-self ta' Lm1,000 fl-istess perjodu

€1,664.07

"Jirrizulta mill-provi, partikolarment mir-rapprezentanti tal-Banek li l-attur ha zewg *loans* fl-ammonti ndikati u billi l-bejgh sfaxxa *stante* l-illegalita', kellu ikompli ihallas dan is-self bl-interessi u spejjes involuti.
"Dawn l-ammonti ma gewx aggornati mill-attur fl-ahhar nota tieghu pprezentata fil-15 ta' Jannar 2015 u ghalhekk il-Qorti ser tqieshom bhala finali.

"<u>Ammonti Dovuti mill-Kjamati in kawza *in solidum* bejniethom.</u>

"Ghaldaqstant f'dak li jikkoncerna lill-Tarcisio Galea Properties Limited u Tarcisio Galea Construction Limited, il-Qorti ser tghaddi biex tillikwida d-danni addizzjonalment dovuti minnhom favur l-attur konsegwenza tal-att illecitu taghhom, *in solidum* bejniethom, is-segwenti ammonti:

"Telf ta' Profitt
€6,988.12
"Imghaxijiet fuq l-ewwel self
€19,435.97
"Imghaxijiet fuq it-tieni self
€1,664.07

____
<u>€28,088.16</u>

"Dan oltre r-responsabbilita' *in solidum* flimkien ma' Ivan Mifsud ghall-ammont ta' €46,057.82, prezz tal-bejgh dovut lill-attur u imghaxijiet kif likwidati."

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Ivan Mifsud li permezz tieghu talab li din il-Qorti tilqa' l-appell tieghu u tvarja s-sentenza appellata, kif

imfisser fir-rikors tal-appell tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat u l-kjamati in kawza.

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamati in kawza Tarcisio Galea Properties Limited u Tarcisio Galea Construction Limited li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija fl-ismijiet premessi fis-16 ta' Gunju, 2015 u wara li tilqa' l-ecccezzjonijiet tal-kjamati in kawza, tghaddi biex tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

9. Rat ir-risposta tal-appell tal-attur appellat li permezz taghha wiegeb fis-sens li z-zewg appelli, kemm tal-konvenut Mifsud, kif ukoll dak kongunt tal-kjamati in kawza ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

10. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell taghhom li baqa' differit ghas-sentenza.

11. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

12. Illi permezz ta' dan il-kaz l-attur jattakka l-kuntratt li permezz tieghu huwa akkwista l-appartament li jgib in-numru 5, parti minn blokk ta' appartamenti mibnija fuq il-plot numru 55, Triq il-Gwiebi, San Pawl il-Bahar, skont kuntratt tal-24 ta' Novembru, 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, stante li kien vizzjat fis-sustanza tieghu, meta gie trasferit bhala mibni skont il-permessi tal-bini, kondizzjoni essenzjali li wara rrizulta li ma kienx konformi mal-permess tal-bini. Kwindi l-attur talab li l-kuntratt jigi dikjarat null u jigi rexxiss, filwaqt li talab ukoll dikjarazzjoni, likwidazzjoni u hlas ta' danni kontra l-konvenut.

13. Da parti tieghu l-konvenut eccepixxa li l-gudizzju ma kienx wiehed integru peress li huwa kien akkwista minghand terzi u huwa ghamel in-negozju in *buona fede.* Fi kwalunkwè kaz, isostni li l-post in vendità kien kopert bil-permessi mehtiega u konsegwentement ghandhom jigu michuda t-talbiet attrici u li fir-rigward it-talbiet attrici ta' danni, dawn jinsabu preskritti a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

14. Is-socjetà kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Construction Limited eccepiet li hija m'ghandha ebda relazzjoni guridika mal-attur u li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili. Filwaqt li s-socjetà Tarcisio Galea Properties Limited eccepiet l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili. Tikkontendi li t-tieni u t-tielet talba attrici huma kontradittorji peress li jew il-kuntratt inkwistjoni

huwa null *ab initio* jew annullabbli. Teccepixxi li l-attur spezzjona l-fond qabel ma xtrah u kellu kull opportunità li jivverifika l-kondizzjonijiet kuntrattwali. Dan apparti li jinghad li l-fond inkwistjoni gie mibni skont il-ligi bil-permessi tal-bini u li lanqas kien hemm zball fuq is-sustanza tal-fond trasferit ladarba l-fond gie trasferit kif spezzjonat u approvat mill-istess attur.

15. L-eccezzjonijiet preliminari rigward il-preskrizzjoni sollevati gew determinati permezz tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-1 ta' April, 2003, fir-rigward tal-prekrizzjoni mressqa mill-konvenut a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, stante li ma kenitx ritenuta applikabbli ghall-kaz marbut mat-talbiet attrici dwar danni mnissla mill-kuntratt. Filwaqt li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili mis-socjetajiet kjamati in kawza, giet michuda permezz tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-26 ta' Frar, 2007. Dawn is-sentenzi preliminari ma gewx appellati u ghalhekk jikkostitwixxu gudikat.

16. Permezz ta' nota datata 9 ta' Novembru, 2012, l-attur irtira l-ewwel erba' talbiet tieghu filwaqt li zamm fermi l-hames sas-seba' talba, kif ukoll it-talba ghall-ispejjez. Is-sentenza appellata titratta proprju dawn it-tliet talbiet attrici relatati mad-danni, fejn ghar-ragunijiet moghtija, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kemm tal-konvenut, kif ukoll tas-socjetajiet kjamati fil-kawza laqghet it-talbiet attrici ghad-danni fil-konfront tal-konvenut u

tas-socjetajiet kjamati fil-kawza. Filwaqt li l-ewwel Qorti kkundannat lill-konvenut u lis-socjetajiet kjamati in kawza solidalment responsabbli ghad-danni likwidati fl-ammont ta' €44,504.89, bid-dritt ta' rivalsa tal-konvenut fil-konfront tas-socjetajiet kjamati in kawza, illikwidat ammont addizzjonali ta' danni fl-ammont ta' €28,088.16, liema ammont huwa dovut mis-socjetajiet kjamati in kawza. B'dan illi l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mis-socjetajiet kjamati in kawza, kunsidrat il-*mala fede* u htija doluza taghhom (peress li l-konvenut ma kienx ritenut hati ta' *mala fede*).

17. Il-konvenut u s-socjetajiet kjamati in kawza lkoll hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk tressqu zewg appelli. Il-konvenut Ivan Mifsud isejjes l-appell tieghu fuq erba' aggravji: (i) ladarba l-ewwel Qorti kkonfermat li l-konvenut Ivan Mifsud kien vittma tal-kjamati in kawza daqs l-istess attur, huwa ma kellux jitqies responsabbli ghad-danni; (ii) jekk ghall-grazzja tal-argument jitqies li huwa responsabbli ghal xi danni, dawn ghandhom jigu limitati ghax-*shortfall* bejn il-prezz li bih xtara l-attur appellat u dak li hallsu l-gar tieghu. Dan il-bilanc huwa ta' €587.47; (iii) it-talbiet attrici ghad-danni ma setghux jintlaqghu ladarba l-attur ghazel li jirtira l-ewwel erba' talbiet tieghu ghar-rexxissjoni tal-bejgh; (iv) l-ewwel Qorti ma messhiex illikwidat imghaxijiet fuq il-prezz ghaliex il-proprjetà baqghet ghand l-attur sa meta bieghha lill-gar tieghu. Ghalhekk il-kapital baqa' kollu ghand l-attur appellat u gawdieh tul is-snin.

18. Min-naha l-ohra, is-socjietajiet kjamati in kawza jibbazaw l-appell taghhom fuq is-segwenti aggravji: (I) L-ewwel aggravju tas-socjetajiet kjamati in kawza huwa identiku ghat-tielet aggravju tal-konvenut appellant, fis-sens li t-talbiet tal-attur ghad-danni saru insostenibbli, ladarba ghazel li jbiegh il-proprjetà u jirtira l-ewwel erba' talbiet; (ii) is-socjetajiet konvenuti appellanti jikkontendu li l-imghaxijiet li l-attur appellat hallas fuq il-faciltajiet bankarji kellhom jigu kalkolati fuq perjodu iqsar, senjatament bejn il-5 ta' Jannar, 2001 u l-5 ta' Frar, 2007 u mhux bejn l-24 ta' Novembru 1988 (sic) sas-sena 2010; (iii) l-attur ma haqqux imghaxijiet fuq il-kapital ghax il-kapital ma hargux hu imma ssellef mill-Bank; (iv) u b'rabta mal-ahhar agravju l-appellanti jilmentaw li l-attur ma setax jinghata bhala danni kemm imghax fuq kapital ta' Lm20,000 li fih hemm inkluz Lm16,000 self mill-Bank, kif ukoll imghax fuq l-istess self. Jigi nnotat li sa fejn l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonjiet preliminari ma sar ebda appell u sa fejn sabet lis-socjetajiet kjamati in kawza responsabbli ghad-danni fuq il-bazi tal-*mala fede* taghhom, ma tressaq ebda aggravju u kwindi s-sentenza appellata f'dan is-sens tikkostitwixxi gudikat.

19. Trattati l-aggravji, jinhass opportun li l-ewwel jigu trattati f'daqqa kemm it-tielet aggravju tal-konvenut appellant Ivan Mifsud, kif ukoll l-ewwel aggravju tas-socjetajiet appellanti kjamati in kawza fis-sens li t-

talbiet attrici ghad-danni ma setghux jintlaqghu ladarba l-attur ghazel li jirtira l-ewwel erba’ talbiet tieghu ghar-rexxissjoni tal-bejgh, peress li jitqies li jolqtu s-sustanza tal-azzjoni u jekk kemm-il darba jintlaqa’ tali aggravju, ma jkunx hemm ghalfejn jitqiesu l-aggravji l-ohra.

20. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti sa fejn jilmentaw li t-talbiet attrici ghad-danni ma setghux jintlaqghu, ladarba l-attur ghazel li jirtira l-ewwel erba’ talbiet tieghu rigward rexxissjoni ta’ bejgh. Inkwantu l-attur appellat jirrileva li dan l-ilment tqajjem biss fl-istadju tal-appell, jigi nnutat li fil-verità tali osservazzjoni tqajmet mis-socjetajiet kjamati in kawza fin-nota responsiva taghhom quddiem l-ewwel Qorti. Madankollu huwa ritenut li bhala regola generali, l-ebda ligi ma tipprojbixxi l-kumulu ta’ azzjonijiet, il-kumulu huwa accettat mid-dottrina, minbarra f’xi kazijiet fejn hemm provvedimenti espressi tal-ligi. Din il-Qorti kellha l-okkazjoni li tezamina dan il-punt ta’ kumulu ta’ azzjonijiet fis-sentenza recenti taghha tas-27 ta’ Settembru, 2019, li kienet titratta kaz simili, fil-kawza fl-ismijiet **Salvina Bugeja v. Albert Debono et** fejn inghad hekk:

> *“In kwantu s-socjeta` konvenuta appellanti tilmenta mill-kumulu ta’ talba ta’ danni ghal dik ta’ rexxissjoni din il-Qorti ma tara xejn kontradittorju fl-azzjoni attrici kif proposta. L-iskop tal-azzjoni ta’ rexissjoni u tal-hlas ta’ danni konsegwenzjali huwa dak li terga’ tpoggi lil min ikun sofrihom fil-posizzjoni daqs li kieku ma gralu xejn. Kif kellha okkazjoni tesprimi din il-Qorti Civili fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet Norbert Mckeon et vs Emanuele Azzopardi et, tad-29 ta’ Jannar, 2016, inghad li fil-kuntest tad-danni, min isofri d-danni irid jitpogga kemm jista’ jkun f’posizzjoni ta’ restawr per equivalens. Dak il-kaz ukoll kien jitratta rexxissjoni ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ proprjeta` li ma kenitx mibnija skont*

> *il-permessi u hlas ta' danni. Hekk ukoll ghamlet l-ewwel Qorti f'din il-kawza u din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fis-sentenza appellata li laqghet it-talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratti, kif ukoll akkordat danni konsegwenzjali. Isegwi li t-tielet aggravju wkoll ma jirrizultax bhala wiehed gustifikat u ser jigi michud."*

21. A *contrario sensu*, hekk kif it-talbiet attrici setghu jigu akkumulati f'daqqa f'azzjoni wahda, ma kien jezisti ebda impediment jew ostakolu li dawn it-talbiet jigu separati, ladarba l-attur irrinunzja ghall-ewwel erba' talbiet tieghu, konsegwenza tal-fatt li biegh il-fond inkwistjoni, sabiex jillimita l-azzjoni tieghu ghal dik ta' danni. Bil-fatt li l-attur irrinunzja ghall-ewwel erba' talbiet tieghu, b'daqshekk ma jfissirx li ppregudika l-azzjoni tieghu ghad-danni. Wara kollox, kif inghad drabi ohra, hemm diversi rimedji ghax-xerrej f'kaz ta' bejgh ta' immobbli li mhux kopert regolarment bil-permess tal-bini.

22. Hekk per ezempju kif jirrizulta mis-sentenza citata kemm mill-ewwel Qorti, kif ukoll, mill-istess appellanti fl-ismijiet **Renato Iannace et v. J & T Company Limited**, fejn l-azzjoni kienet wahda taht il-garanzija ghall-pacifiku pussess, inghad li l-azzjoni redibitorja jew dik stimatorja, mhumiex l-azzjonijiet esklussivi spettanti lix-xerrej meta min ibeghlu jkun naqas minn xi obbligu specifikatament ikkontemplat fil-kuntratt. Kif ukoll fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta' Ottubru, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Renate Zawisla et v. V Debono & Sons Company Ltd** li kienet wahda ta' danni a bazi ta' inadempjenza kuntrattwali, fejn inghad li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma ghandhom iwiegbu

ghaliha u li **l-atturi ghandhom id-dritt jitolbu d-danni minghajr ma jitolbu t-thassir tal-kuntratt, jekk l-allegazzjoni tirrizulta ppruvata li bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej, li jista' jitlob id-danni**. Dan bid-differenza li, filwaqt li fl-azzjonijiet ikkontemplati fl-Artikolu 1390, l-attur ma ghandhux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalità, ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgh, jekk jitlob biss id-danni skont il-principji normali tad-dritt kontrattwali, irid igib il-prova skont l-istess principji, li d-danni gew ikkawzati b'nuqqas tal-konvenut. F'dan is-sens ukoll hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Franco Dipasquale v. Gaetano Abela** u l-gurisprudenza estensiva hemm citata li wkoll laqghet l-azzjoni attrici ta' danni fuq nuqqas ta' ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, f'kaz ta' bejgh ta' appartament li rrizulta li kien bla permess. Filwaqt li fis-sentenza hawn qabel citata ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Salvina Bugeja v. Albert Debono et**, kien qieghed jintalab kemm ir-rexxissjoni tal-kuntratt u kif ukoll danni, in kwantu l-vendituri kienu agixxew b'*mala fede* meta bieghu fond li ma kienx kopert bil-permessi tal-bini, minkejja dak li gie dikjarat fil-kuntratt.

23. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, it-talbiet attrici ta' danni setghu jitqiesu indipendentement mill-ewwel erba' talbiet attrici ghat-thassir tal-kuntratt, izda huma msejsa fuq il-premessa komuni li

konsegwenza tal-agir tal-appellanti, il-fond mixtri ma kienx kopert bil-permess tal-bini. Fi kwalunkwè kaz, gie ppruvat in-ness bejn il-*mala fede* da parti tal-kjamati in kawza u d-danni mgarrba mill-attur, sabiex l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet taghha li l-appellanti ghandhom iwiegbu ghad-danni mgarrba mill-attur appellat u dan a bazi tal-principju li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu. (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili). F'ghajnejn din il-Qorti u a bazi tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti, ma hemm ebda dubju li kien primarjament l-agir tal-kjamati in kawza, li wassal ghall-akkadut.

24. Dan apparti li kif rilevat mill-istess attur appellat fir-risposta tal-appell, l-agir tieghu li jbiegh il-flat lill-gar tieghu, bil-ghan li zewg appartamenti jsiru wiehed, kif mahsub fil-permess ta' zvilupp originali, huwa konsonanti mal-principju assodat li d-danneggat ghandu d-dover li jaghmel dak kollu li huwa ragonevoli biex inaqqas il-hsara u b'hekk jimminimizza d-danni li jkun garrab bhala konsegwenza tal-fatt illecitu ta' min ikun ikkaguna l-hsara. B'hekk l-attur irkupra parti sostanzjali mill-flus li kien nefaq fuq l-appartament inkwistjoni, kif ukoll waqfu jiddekorru l-imghaxijiet. Isegwi li dan l-aggravju komuni bejn il-konvenut u s-socjetajiet kjamati in kawza, huwa wiehed bla bazi u ma jimmeritax li jintlaqa'.

25. Imiss li jigi trattat l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant, dak fejn jilmenta li ladarba kien accertat mill-ewwel Qorti li huwa kien vittma tal-ingann ezercitat mis-socjetajiet kjamati in kawza u li huwa ma ezercita ebda *mala fede,* u lanqas ma kien negligenti, huwa m'ghandux jirrispondi ghad-danni. Izda kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Ottubru, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Barbara v. Joseph Camenzuli et**:

> *"F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, 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 oculi ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."*

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, kien jispetta lill-konvenut appellant jassigura ruhu li l-fond mibjugh minnu ikun munit bil-permessi mehtiega qabel ma jersaq fuq il-kuntratt u jaghmel dikjarazzjoni fis-sens li l-bejgh qieghed isir fost affarijiet ohra, bis-segwenti kundizzjoni: "*The flat is built according to law with relative building permits*". Kwindi fin-nuqqas tal-konvenut li jassigura li qieghed ibiegh skont kif jinghad minnu fil-kuntratt, huwa wkoll naqas milli jwettaq l-obbligazzjoni principali tieghu, li jeskludi l-possibbilità li l-konvenut jezimi ruhu mir-responsabbilità.

26. Wara kollox, l-azzjoni attrici kienet gustament inkwadrata fis-sentenza preliminari tal-ewwel Qorti tal-1 ta' April, 2003, meta ddecidiet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni meta qalet:

"*…il-hsara li l-attur jghid li garrab tinstilet proprju mill-patti kuntrattwali li huwa jghid li l-imharrek naqas li jhares*". Il-konvenut appellant ghandu jwiegeb ghall-effett tan-nuqqas tal-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni tieghu. Dan, kif inghad mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, minghajr pregudizzju ghad-dritt tieghu ta' rivalsa kontra l-kjamati in kawza. Ghalhekk dan l-aggravju tal-konvenut ma jistax jintlaqa'.

27. Fil-kaz tat-tieni aggravju u r-raba' aggravju tal-konvenut, dawn ser jigu trattati f'daqqa, in kwantu jikkontestaw il-likwidazzjoni ta' danni maghmula mill-ewwel Qorti. Huwa jghid li kien tenut jaghmel tajjeb biss ghall-ammont ta' €587.47 u mhux ukoll ghall-imghax kalkolat fl-ammont ta' €44,504.89, meta kienu l-kjamati in kawza responsabbli ghall-*mala fede* taghhom li bieghu fond li kienu ben konsapevoli li ma kienx mibni regolarment skont il-permessi tal-bini. Jirrileva li ghalkemm ma kienx ritenut responsabbli ghal *mala fede,* potenzjalment ser iwiegeb ghal konsegwenzi aktar iebsa minn dawk tas-socjetajiet kjamati in kawza. Huwa jaghmel referenza ghal diversi sentenzi ta' dawn il-qrati fejn jinghad li xerrej jista' jitlob danni fejn dawn ikunu jirrizultaw konsegwenza ta' nuqqas tal-venditur. Isostni li l-kapital ta' €46,000 baqa' dejjem ghand l-attur appellat, kif baqghet il-proprjetà li wara kollox l-attur biegh fil-mori tal-kawza. Kwindi qajla jista' jinghad li l-attur sofra xi telf ladarba gawda l-kapital. Inoltre meta l-ewwel Qorti kkwantifikat l-interessi dovuti,

inkludiet kemm l-interessi fuq il-kapital, kif ukoll l-imghax fuq is-self u telf ta’ profitt fuq il-fond.

28. Jibda billi jinghad, kif spjegat qabel taht l-aggravju precedenti, li l-konvenut ukoll naqas bhala venditur meta biegh proprjetà bil-permess regolari tal-bini fuq il-kuntratt ta’ bejgh, meta dan ma setax jaghmlu. Ghandu jinghad li l-iskop ta’ azzjoni bhal dik imressqa mill-attur hija wahda li persuna tigi reintegrata fl-istat li kienet qabel ma sehh l-event dannuz. Issa f’dan il-kaz, ma jidhirx li l-konvenut appellant qieghed jikkontesta li jrid ihallas l-ammont ta’ €587.47, konsistenti fid-differenza bejn il-prezz li bih xtara l-attur minghand il-konvenut u kemm bieghu lill-gar tieghu. Isegwi li lanqas l-imghax akkordat mill-ewwel Qorti fuq dan l-ammont dovut ma jista’ jigi kkontestat, in kwantu s-somma ta’ €125.31 imghax fuq it-telf li garrab l-attur jitqies li huwa f’loku.

29. Ghalkemm huwa minnu li l-proprjetà tal-attur baqghet f’idejh ghal numru ta’ snin, qajla jista’ jinghad li huwa seta’ jgawdi din il-proprjetà kif jittanta jargumenta l-konvenut appellant. Izda wara li din il-Qorti hasbet fit-tul fuq l-ilment tal-appellant dwar l-imghax fuq il-kapital, din il-Qorti ssib li l-konvenut appellant ghandu ragun *in parte.* Dan jinghad peress li l-kapital li nvesta l-attur fl-appartament *di proprio* kien l-ammont ta’ Lm5,000 (ekwivalenti ghal €11,646.87), mentri l-bilanc tal-prezz ta’ Lm16,000 (ekwivalenti ghal €37,269.97) kien avvanzat da parti tal-Bank.

L-imghax li l-attur hallas fuq dan il-kapital avvanzat mill-Bank gie akkordat mill-ewwel Qorti taht kap separat ta' danni li ser naraw aktar 'il quddiem. Fil-fatt fis-sentenza (**Zarb v. Xuereb**) citata mill-ewwel Qorti, fejn din il-Qorti akkordat l-imghax fuq il-kapital kollu, f'dak il kaz ma jirrizultax li l-prezz kien thallas bl-ghajnuna ta' self minn Bank.

30. Kwindi din il-Qorti tqis li jkun gust li l-ammont taht din il-partita jitnaqqas sabiex l-imghax f'dan il-kaz jigi kkalkolat fuq il-kapital li minnu ccahhad l-attur sabiex jixtri l-fond inkwistjoni, fl-ammont ta' €11,646.87, ghall-perjodu bejn l-4 ta' Jannar, 2001 u l-24 ta' Ottubru, 2012, li jwassal ghall-figura ta' €10,999.77. Ghalhekk huwa ritenut gust u ekwu li l-attur taht dan il-kap jigi rimborzat is-somma totali ta' €11,712.55 (10,999.77+ 587.47+125.31) sabiex jitqieghed fl-*istatus quo ante,* li ghaliha ghandhom iwiegbu kemm il-konvenut appellant, kif ukoll is-socjetajiet kjamati in kawza *in solidum* bejniethom, kif spjegat mill-ewwel Qorti. Jigifieri salv id-dritt ta' rivalsa tal-konvenut appellant fil-konfront tas-socjetajiet kjamati in kawza. Isegwi li dan l-aggravju tal-konvenut appellant jimmerita li jintlaqa' almenu *in parte*.

31. Imiss li jigu trattati l-bqija tal-aggravji tas-socjetajiet kjamati in kawza. It-tieni aggravju taghhom jitratta l-perjodu li matulu kellu jiddekorri l-imghax ghall-fini li jigi kompputat l-imghax li hallas l-attur fuq il-facilitajiet bankarji. Jargumentaw li filwaqt li fil-kaz tal-imghax fuq il-kapital gie

kkalkolat mill-4 ta' Jannar, 2001 (data tal-prezentata tac-citazzjoni), l-istess principju ma giex applikat fil-kaz taz-zewg facilitajiet ta' self li l-attur ghamel uzu minnhom fejn l-imghax likwidat mill-Qorti beda jiddekorri mill-24 ta' Novembru, 1988 (sic). Isostnu li l-ewwel Qorti zbaljat meta llikwidat l-imghax fl-ammonti ta' €19,453.97 u €1,664.07 sas-sena 2010, meta ma gewx esebiti ebda *statements* minn Frar 2007 sal-2010.

32. Ghandu jinghad mal-ewwel li s-socjetajiet kjamati in kawza m'ghandhomx ragun f'dan l-aggravju. Jibda billi jigi osservat li fil-kaz tal-imghaxijiet imhallsa lill-bank, dawn bdew jigu kkalkolati mill-ewwel Qorti mis-sena 1998 (u mhux 1988), peress li wara kollox il-kuntratt li permezz tieghu l-attur issellef il-flus u akkwista l-proprjetà inkwistjoni kien fl-24 ta' Novembru, 1998. Fi kwalunkwè kaz, hija l-fehma ta' din il-Qorti li ghamlet sew l-ewwel Qorti li llikwidat dawn l-imghaxijiet mis-sena 1998, data ta' meta effettivament l-attur beda jhallas l-imghaxijiet (ara Dok. JG1 a fol. 307) peress li dawn effettivament isarrfu fi spejjez li effettivament l-attur inkorra in konnessjoni max-xiri tal-appartament inkwistjoni u ghalhekk isarrfu f'danni attwali li jixraqlu li jirkuprahom minghand is-socjetajiet kjamati in kawza kunsidrat il-*mala fede* gustament riskontrat mill-ewwel Qorti fid-dawl tal-provi in atti.

33. Min-naha l-ohra, s-socjetajiet kjamati in kawza jilmentaw li l-imghax baqa' jiddekorri sas-sena 2010, meta l-i*statements* tal-bank esebiti in atti

jaslu sas-sena 2007. Ghalkemm huwa minnu li l-i*statements* tal-bank ma gewx esebiti ghall-perjodu 2007 – 2010, l-attur appellat ipprezenta prospett aggornat tal-pretensjonijiet tieghu flimkien man-nota ta' osservazzjonijiet tieghu tat-22 ta' Mejju, 2012, fejn l-imghaxijiet gew aggornati sal-2010 (ara Dok. JG a fol. 448 tal-process). Minkejja dan il-prospett esebit in atti, hadd ma kkontestah jew talab informazzjoni ulterjuri dwaru. L-attur effettivament biegh l-appartament fl-24 ta' Ottubru, 2012 (ara kuntratt esebit a fol. 465 tal-process), izda l-ewwel Qorti akkordat l-imghaxijiet fuq is-self sas-sena 2010, skont l-imsemmi prospett tal-attur, u fil-fatt osservat li l-imsemmi prospett ma kienx aggornat sas-sena 2015 u ghalhekk hija kienet ser toqghod fuq dak il-prospett esebit bhala wiehed finali. Hawn ukoll din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fir-ragonament tal-ewwel Qorti u ghalhekk dan l-aggravju ser jigi michud. Jigi nnotat ukoll li t-telf tal-profitti fl-ammont ta' €6,988.12 (differenza ta' Lm3,000.00, bejn il-prezz tal-bejgh indikat fuq il-konvenju li sfaxxa a fol. 301 ta' Lm24,000 u l-prezz tal-bejgh li bih l-attur akkwista l-appartament ta' Lm21,000) ma gewx kontestati mis-socjetajiet kjamati in kawza. Kwindi d-danni taht din il-partita jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti fis-somma ta' €28,088.16 (6,988.12+19,435.97 + 1,664.07).

34. Jonqos li jigu trattati t-tielet u r-raba' aggravji tas-socjetajiet kjamati in kawza, li jistghu jigu trattati f'daqqa, in kwantu jilmentaw li l-ewwel Qorti zbaljat meta ikkalkolat l-imghax fuq is-somma ta' €46,587.47, bhala

kapital li hareg l-attur, mentri jirrizulta li Lm16,000 minnhom gew finanzjati mill-bank, mentri l-kapital li hareg l-attur kien biss ta' Lm5,000. Kwindi l-ewwel Qorti zbaljat meta akkordat imghax fuq Lm20,000 li fih hemm inkluz is-self ta' Lm16,000, filwaqt li regghet akkordat imghax fuq l-istess self ta' Lm16,000. B'hekk l-appellanti jilmentaw li gew ikkundannati jhallsu imghax darbtejn fuq l-ammont ta' Lm16,000.

35. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-aggravju u ghall-istess ragunijiet moghtija meta kkunsidrat it-tieni u r-raba' aggravji tal-konvenut appellant, hawn ukoll tqis li ghalkemm l-attur appellat ghandu d-dmir li jirkupra d-danni, m'ghandux jinghata kumpens bhala imghax fuq l-ammont ta' Lm16,000 bhala kapital mahrug bhala self mill-Bank u fl-istess waqt jirkupra l-imghax li hallas fuq is-self maghmul lilu mill-Bank. Ghalkemm huwa minnu li s-socjetajiet kjamati in kawza ma ressqux dan l-argument fis-sottomissjonijiet taghhom, huwa ritenut li l-appellat m'ghandux jaghmel qligh indebitu. Jigi ribadit dak li nghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Norbert McKeon et v. Emanuele Azzopardi et**:

> *"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*".

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, ghandhom ragun l-appellanti jilmentaw fir-rigward tal-imghaxijiet kalkolati fuq is-somma ta' Lm16,000

bhala kapital avvanzat mill-Bank u ghalhekk is-sentenza appellata jisthoqqilha li tigi emendata f'dan is-sens.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn spjegati, tilqa' *in parte* l-appell tal-konvenut Ivan Mifsud u tilqa' *in parte* wkoll l-appell tas-socjetajiet kjamati in kawza, u filwaqt li:

(i) tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Gunju, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi sa fejn laqghet il-hames talba attrici meta sabet kemm lill-konvenut Mifsud, kif ukoll lis-socjetajiet kjamati in kawza solidalment responsabbli ghad-danni mgarrba mill-attur;

(ii) tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn laqghet is-sitt talba attrici, izda thassar is-sentenza appellata limitatament sa fejn taht l-ewwel partita tat-tieni kap tas-sentenza llikwidat id-danni fl-ammont ta' erbgha u erbghin elf, hames mija u erba' Ewro u disgha u tmenin centezmu (€44,504.89) u minflok tillikwida l-ammont dovut mill-konvenut Ivan Mifsud *in solidum* mas-socjetajiet kjamati in kawza, fl-ammont ta' hdax-il elf, seba' mija u tnax-il Ewro u hamsa u hamsin centezmu (€11,712.55), bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ewwel sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Salv id-dritt ta' rivalsa tal-istess Mifsud fil-konfront tas-socjetajiet kjamati in kawza;

(iii) tikkonferma s-somma dovuta mis-socjetajiet kjamati in kawza solidalment bejniethom taht it-tieni partita tat-tieni kap tas-sentenza appellata fl-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf, tmienja u tmenin Ewro u sittax-il centezmu (€28,088.16) bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ewwel sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

(iv) tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn laqghet is-seba' talba attrici, izda tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somom kif likwidati permezz ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez taz-zewg appelli jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb