FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 26 ta' Novembru, 2020

Kawża Nru 27

Rik. Nru. 85/12JRM

J & C CONTRACTS LIMITED (C – 1836)

vs

Maria **CAMILLERI**, Joseph Camilleri, Sylvana Gauċi u Charmaine Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta' Jannar, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti ssib li (a) l-imħarrkin ilkoll u *in solidum* bejniethom, jaħtu għad-danni li hija ġarrbet fl-okkażjoni taż-żewġ kuntratti ta' xiri-u-bejgħ tas-26 ta' Settembru, 2007, u tal-11 ta' Settembru, 2008, taż-żewġ garaxxijiet bin-numri sitta (6) u sebgħa (7) li jinsabu fi Triq ix-Xwieki, fil-limiti ta' Ħal Għargħur, b'riżultat ta' aġir frawdelenti kommess minnhom minħabba li l-imsemmija garaxxijiet ma kinux inbnew bil-permessi u kienu milquta minn Avviż Biex Tieqaf u ta' Twettiq; (b)

tillikwida d-danni mġarrbin minnha minħabba f'hekk, jekk meħtieġ billi taħtar periti għal dan il-għan; (ċ) tikkundannahom *in solidum*, iħallsuha d-danni hekk likwidati; u (d) tikkonferma definittivament il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1756/2011GC. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-imgħax legali ;

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Frar, 2012[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fis-27 ta' Marzu, 2012, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, jgħidu li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni għall-finijiet tal-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, jgħidu li l-azzjoni hija bbażata fuq kawża illeċita għaliex jgħidu li x-xerrejja ma ddikjaratx il-prezz kollu mħallas minnha fil-kuntratti msemmija u għaldaqstant l-azzjoni tagħha għandha tiġi miċħuda; u li l-kumpannija attriċi naqset li tgħid fuq liema artikolu tal-liġi qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha. Itemmu jgħidu li l-kumpannija attriċi kienet taf x'qed tixtri u li l-fond huma mogħnija bil-permessi meħtieġa;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' April, 2012[2], li bih ordnat li jinġiebu quddiemha l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1756/2011GC;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2014[3], li bih u fuq talba tal-kumpannija attriċi ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fid-19 ta' Settembru, 2016, u minnu maħlufa kif imiss quddiem ir-Reġistratur tal-Qorti fil-31 ta' Ottubru, 2016[4];

Rat in-Nota mressqa mill-Perit Tekniku fl-24 ta' Jannar, 2017[5], bit-tweġiba tiegħu in eskussjoni għall-mistoqsija magħmula lilu mill-kumpannija attriċi;

Rat in-Nota tal-4 ta' Novembru, 2016[6], li biha l-kumpannija attriċi talbet il-ħatra ta' periti addizzjonali, liema talba hija rrinunzjat għaliha waqt is-smigħ tal-24 ta' Jannar, 2017[7];

---

[1] Paġġ. 15-16 tal-proċess
[2] Paġ. 27 tal-proċess
[3] Paġ. 35 tal-proċess
[4] Paġġ. 104 sa 130 tal-proċess
[5] Paġġ. 253 – 4 tal-proċess
[6] Paġ. 249 tal-proċess
[7] Paġ. 255 tal-proċess

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Marzu, 2017[8], li bih ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Lulju, 2017, li bih u fuq talba tal-avukat ral-kumpannija attriċi, tat lill-partijiet żmien biex iressqu bil-miktub is-sottomissjonijiet tagħhom tal-għeluq[9];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fis-16 ta' Awwissu, 2017[10];

Rat li l-imħarrkin naqsu li jressqu Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom bi tweġiba għal dik attriċi, minkejja li ngħatalhom biżżejjed żmien biex jagħmlu dan;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1756/11GC u taż-żewġ Rikorsi għat-tħassir tal-imsemmi Mandat[11];

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkonsidrat*:**

Illi din hija azzjoni għad-danni mġarrba mill-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "JCC") wara li rriżultalha li żewġ garaxxijiet li hija xtrat mingħand l-imħarrkin fl-2007 u fl-2008, kienu fil-fatt milquta b'Avviż biex Tieqaf u ta' Twettieq maħruġ mill-Awtorità responsabbli mill-ħruġ tal-permessi tal-bini. JCC tgħid li hija ma kinetx taf b'dan in-nuqqas u li l-imħarrkin ma jridux jirregolarizzaw il-ġid mibjugħ. Billi hija qed tbati danni, talbet li tingħata kumpens għalihom;

Illi l-imħarrkin min-naħa l-oħra, jgħidu li JCC kienet taf b'dak li kienet ser tixtri billi wieħed mill-istess fondi mixtrijin minnha kienet għamlet żmien tikrih mingħandhom. Ressqu wkoll eċċezzjonijiet preliminari marbuta ma' preskrizzjoni u mal-kawża illeċita;

Illi bħala <u>fatti li joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li l-imħarrkin kienu s-sidien ta' numru ta' ġaraxxijiet li jinsabu fi triq privata li tagħti għal fuq Triq ix-Xwieki ġewwa l-Għargħur, u li tnejn minnhom, li jġibu n-numru sitta (6) u

[8] Paġ. 256 tal-proċess
[9] Paġ. 261 tal-proċess
[10] Paġġ. 262 sa 281 tal-proċess
[11] Rik. 1756/11/2LM dekretat fit-12.1.2015 u Rik. 569/16JRM dekretat fis-27.10.2016

sebgħa (7), kienu nkrew lil JCC għal xi żmien sabiex tpoġġi l-inġenji tagħha fihom. JCC taħdem fil-qasam tal-kostruzzjoni u tuża l-garaxxijiet biex fihom taħżen materjal li tuża fil-proġetti tal-bini, biex fihom iddaħħal il-vetturi tagħha u jsirilhom xogħol ta' manutenzjoni[12];

Illi l-garaxxijiet imsemmija ma kellhomx servizz ta' dawl u ilma, u tul il-kirja, JCC kienet tissellef dawl mingħand Ġanni Bonavia, ġar ta' wieħed mill-garaxxijiet mibnija f'dik il-medda[13];

Illi, wara li l-imħarrkin bidlu fehmiethom u aċċettaw li jbiegħu, JCC xtrat l-imsemmija garaxxijiet mingħand l-imħarrkin f'Settembru tal-2007[14] u f'Settembru tal-2008[15] rispettivament, suġġett għall-kundizzjoni (fiż-żewġ kuntratti), fost oħrajn, li l-fondi kienu mibnija skond is-sengħa u b'materjal tajjeb, u "bil-permessi kollha validament awtorizzati". Jidher li xi żmien wara, JCC kienet daħlet f'att ta'konvenju mal-imħarrkin biex tikseb mingħandhom il-garaxx bin-numru tlettax (13) ukoll. Madankollu, minkejja li dak il-konvenju baqa' jiġġedded għal xi żmien, il-kuntratt baqa' ma sarx;

Illi wara li xtrat il-garaxxijiet, JCC applikat mal-Awtorità responsabbli mill-ħruġ tal-permessi tal-bini sabiex jinħareġ Ċertifikat ta' Konformità ("*compliance certificate*") dwar kull wieħed mill-garaxxijiet ħalli tkun tista' tingħata s-servizz ta' dawl u ilma. It-talba ta' JCC ma ntlaqgħetx billi l-fondi, għalkemm kellhom permess ta' żvilupp[16], kienu milquta' b'Avviż biex Tieqaf u ta' Twettieq minħabba xi rregolaritajiet li kien hemm fuq is-sit[17];

Illi permezz ta' Ittra Uffiċjali li ġġib id-data tas-27 ta' Ottubru, 2011[18], JCC attriċi talbet lill-imħarrkin sabiex jirregolarizzaw il-ġid mibjugħ;

Illi fis-16 ta' Diċembru, 2011, JCC talbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin, liema talba ntlaqgħet minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fid-9 ta' Jannar, 2012[19];

Illi billi baqa' ma ntlaħaqx ftehim bejn il-partijiet u l-qagħda ma nbidlitx, fis-27 ta' Jannar, 2012, JCC attriċi fetħet din il-kawża;

Illi fis-6 ta' Lulju, 2016, l-imħarrkin ressqu talba quddiem din il-Qorti sabiex tħassar l-effetti tal-Mandat kawtelatorju ta' Inibizzjoni maħruġ

[12] Xhieda tal-A.I.Ċ. Tancred Mifsud f'paġ. 215 tal-proċess
[13] Ara affidavit ta' Joseph Chetcuti f'paġ. 47 tal-proċess. Ara affidavit ukoll tal-imħarrkin f'paġġ. 202 – 5 tal-proċess
[14] Dok. "A" f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess
[15] Dok. "B" f'paġġ. 9 – 12 tal-proċess
[16] Dok. "MEPA4" f'paġġ. 159 – 161 tal-proċess
[17] Ara x-xhieda tal-Perit Tancred Mifsud f'paġġ. 69 – 70 tal-proċess. Ara wkoll Dokti. "ECF1" sa "ECF5" f'paġġ. 144 sa 153 tal-proċess
[18] Dok. "C" f'paġ. 13 tal-proċess
[19] Ara Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1756/2011 GC

kontrihom fid-9 ta' Jannar, 2012, liema talba, għar-raġunijiet hemm imsemmija, ma ntlaqgħetx[20];

Illi ghal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-kawza, il-Qorti sejra tibda biex tqis l-ewwel iż-żewġ **eċċezzjonijiet preliminari** mqajma mill-imħarrkin bħala l-**ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet** tagħhom. L-ewwel eċċezzjoni preliminari tgħid li l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi għaliex milquta b'kawża illeċita, filwaqt li t-tieni eċċezzjoni tgħid li l-azzjoni attriċi waqgħet għaliex laħaq għadda ż-żmien li fih setgħet titressaq;

Illi, dwar l-**eċċezzjoni tal-kawża illeċita** l-liġi tgħid li obbligazzjoni mingħajr kawża jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita m'għandha ebda effett[21]. Kawża hija illeċita meta hija projbita mil-liġi tagħna fis-seħħ fiż-żmien rilevanti[22] jew kuntrarju għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku[23], jiġifieri kontra l-interess ġenerali[24]. Ħaġa bħal din tista' titqajjem ukoll minn qorti minn rajha jekk tirriżultalha mill-atti li jkollha quddiemha[25];

Illi l-imħarrkin jixlu lil JCC li naqset li tiddikjara l-valur sħiħ fuq il-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ meta akkwistat iż-żewġ garaxxijiet mingħandhom. L-allegazzjoni qegħdin jagħmluha l-imħarrkin, għaldaqstant jaqa' fuqhom id-dmir li jippruvaha. Dan qiegħed jingħad b'żieda mal-fatt li l-istess imħarrkin kienu wkoll komparenti fuq l-imsemmija kuntratti, u d-dmir li l-prezz dikjarat fuq kuntratt irid ikun dak li tabilħaqq tħallas jaqa' kemm fuq ix-xerrej u xejn anqas fuq il-bejjiegħ;

Illi mid-dokumenti li tressqu quddiem il-Qorti ma tirriżulta l-ebda prova f'dan ir-rigward. Huwa minnu li Joseph Chetcuti rappreżentant ta' JCC, fil-kontro-eżami tiegħu[26], jagħraf din iċ-ċirkostanza. Madankollu, jixhed ukoll li dan kien jagħmel parti minn rabta ta' obbligazzjonijiet oħrajn li l-imħarrkin infushom riedu u aċċettaw u li minn tali ċirkostanza gawdew huma biss. Kif ingħad qabel, huwa prinċipju legali aċċettat li ħadd ma jista' jinqeda bil-ħażen jew għemil illegali tiegħu stess biex jikseb vantaġġ bi ħsara ta' ħaddieħor ("*nemo ex turpitudo eius oritur jus*")[27]. Dan jgħodd ukoll fil-qasam tad-dritt tal-obbligazzjonijiet[28]. Fit-tieni lok, l-imħarrkin ma ressqu l-ebda prova li huma b'xi mod impunjaw il-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ mertu ta' din il-kawża, u lanqas

---

[20] Ara Rikors Numru 569/16 JRM, 27.10.2016, fl-ismijet Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro Mandat għall-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1756/11 fl-ismijiet ***J & C Contractors Limited vs. Maria Camilleri et.***
[21] Art. 987 tal-Kap. 16
[22] App. Inf. **11.5.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Fava et vs Gulia noe*** (Kollez. Vol: **XLVIII.i.706**)
[23] Art. 989 tal-Kap. 16
[24] App. Ċiv. **15.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Aġius et vs Paċe et*** (Kollez. Vol. **XLI.i. 694**)
[25] P.A. **18.5.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Vassallo vs Cuschieri et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.iii.139**) konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-**14.11.1996** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.986**)
[26] Ara paġġ. 242 – 3 tal-proċess
[27] P.A. **5.10.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Caruana et*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.632**)
[28] Ara App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar noe et vs Arcidiacono*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.734**)

JCC ma qiegħda titlob ir-rexxissjoni tagħhom. Fit-tielet lok, il-pretensjonijiet li JCC ressqet f'din il-kawża tagħha jirrigwardaw il-ksur min-naħa tal-imħarrkin bejjiegħa ta' rabta kuntrattwali li tgħabbi lilhom (jiġifieri, li l-ħaġa mibjugħa għandha l-kwalitajiet imwiegħda fuq il-kuntratt). Din bl-ebda mod ma hija rabta illeċita jew kontra l-interess pubbliku[29], u għalhekk ma ssejjisx l-eċċezzjoni taħt eżami;

Illi, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u filwaqt li tilqa' s-sottomissjonijiet studjati magħmulin minn JCC fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha[30], il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li tistħarreġ aktar fuq dan il-punt, u tasal għall-fehma li għandha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrkin billi ma hijiex mistħoqqa;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis **il-ħames eċċezzjoni preliminari**, dik li l-azzjoni attriċi waqgħet mal-mogħdija taż-żmien. L-imħarrkin isejsu din l-eċċezzjoni tagħhom fuq is-saħħa ta' dak li tgħid il-liġi fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jidher li qegħdin jinvokaw il-preskrizzjoni tas-sena, billi l-kuntratti mertu tal-kawża jirrigwardaw ġid immobbli;

Illi minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 2111 tal-imsemmi Kodiċi il-Qorti hija marbuta li tqis biss il-preskrizzjoni speċifika mressqa mill-parti mħarrka u ma tistax minn rajha tqis li jeżisti terminu preskrittiv ieħor (ukoll jekk dan jezisti), għaliex, jekk isir dan, il-Qorti tkun qiegħda tindaħal u "*tissupplixxi għall-parti eċċipjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tieħu inizzjattiva*"[31];

Illi marbuta ma' din l-eċċezzjoni preliminari, hemm ukoll **it-tieni eċċezzjoni** preliminari mressqa mill-imħarrkin, li biha jgħidu li JCC naqset li tfisser fuq liema artikolu tal-liġi qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha. L-imħarrkin fil-fatt isserħu d-difiża tagħhom fuq il-preżunzjoni li l-azzjoni attriċi hija dik redibitorja jew stimatorja mnissla mill-garanzija tal-bejjiegħ kontra d-difetti mistura tal-ħaġa mibjugħa. Kif ingħad, l-imħarrkin jgħidu li l-azzjoni ta' JCC waqgħet bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt. Billi l-kawża nfetħet f'Jannar tas-sena 2012, meta ż-żewġ garaxxijiet nxtraw permezz ta' kuntratti ta' xiri-u-bejgħ li jġibu d-data ta' Settembru, 2007 u Settembru, 2008 rispettivament, iqisu li laħqet għaddiet aktar minn sena mid-data tal-kuntratti, u għaldaqstant l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni;

[29] Ara App. Inf. PS **16.9.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Farruġia vs Peter Paul Attard***
[30] §§ 9 sa 28 f'paġġ. 264 sa 273 tal-proċess
[31] App. Ċiv. **11.5.1956** fil-kawza fl-ismijiet ***Cali vs Galea*** (Kollez. Vol: **XL.i.166**)

Illi JCC, min-naħa l-oħra, tilqa' billi tgħid li l-azzjoni ma hijiex imsejsa fuq garanzija mogħtija mill-bejjiegħ fuq difett moħbi, għaldaqstant dik il-preskrizzjoni ma tgħoddx għall-każ tallum;

Illi l-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-imħarrkin kif imqajma mhix mistħoqqa peress li ma tgħoddx għall-każ. L-azzjoni attriċi tinbena kemm fuq il-jedd tax-xerrej kif mogħti lilu taħt l-artikolu 1390 tal-Kodiċi u kif ukoll fuq in-nuqqas ta' twettiq ta' rabta kuntrattwali taħt l-artikolu 1125 tal-istess Kodiċi, minħabba li l-garaxxijiet kienu neqsin minn ħaġa li tolqot il-kwalità tagħhom miftehma[32]. Kif ingħad mill-Qrati tagħna[33], permess ta' bini jikkostitwixxi kwalità essenzjali tal-kuntratt ta' bejgh ta' immobbli, u n-nuqqas ta' min ibiegħ li jforni fond b'dik il-kwalità, titqies bħala ksur jew inadempiment tal-istess kuntratt, u ladarba l-azzjoni hija mnissla proprju mill-patti kuntrattwali, il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz m'hijiex dik imsemmija mill-imħarrkin;

Illi għal dak li jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni, huwa minnu li JCC ma ssemmix id-dispożizzjoni tal-liġi li fuqha ssejjes l-azzjoni tagħha. Imma l-liġi ma titlobx li kull azzjoni tgħid espressament fuq liema dispożizzjoni tal-liġi hija mressqa. Biżżejjed li, mill-premessi u mit-talbiet, min jara l-att jifhem x'għamla ta' azzjoni hi. Din il-Qorti ma kellha l-ebda diffikultà li tagħraf x'kienet l-azzjoni li JCC ressqet kontra l-imħarrkin u kien minħabba f'hekk li dehrilha li kellha tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma minnhom;

Illi għaldaqstant, din il-Qorti mhix ser tilqa' kemm it-tieni u kif ukoll il-ħames eċċezzjonijiet għaliex mhumiex mistħoqqa;

Illi l-Qorti se tgħaddi biex tqis it-**talbiet attriċi** u l-**eċċezzjonijiet fuq il-mertu** dwarhom. Il-każ ta' JCC jinbena fuq il-qerq imħaddem mill-imħarrkin li naqsu li jgħarrfuha li l-garaxxijiet ma kellhomx il-permessi kollha f'posthom. Minħabba f'tali nuqqas, JCC tgħid li għadiet biex xtrat ħwejjeġ li ma kinux tal-kwalità miftehma u dwar liema kwalità l-imħarrkin bejjiegħa kienu saħansitra għamlu dikjarazzjoni espressa f'kull wieħed miż-żewġ kuntratti li bihom JCC kisbet il-garaxxijiet mertu tal-kawża;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jibbażaw id-difiża tagħhom fuq żewġ binarji: l-ewwel, li l-ġid soġġett għall-bejgħ lil JCC kien kopert bil-permessi meħtieġa; u t-tieni linja difensjonali hi li JCC kienet taf x'qed tixtri, u dan minħabba l-fatt li l-fondi kienet spezzjonathom u saħansitra għamlet żmien tokkupahom b'kirja qabel ma għaddiet biex tixtrihom;

---

[32] Ara App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et*** u Maġ. (Għ) AE **2.5.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Axiak vs Raymond Galea et*** (mhix appellata)

[33] App. Ċiv. **29.5.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldassare Buġeja et vs George Muscat et noe***

Illi JCC tixli lill-imħarrkin b'imġiba qarrieqa li tikkonsisti fil-fatt li l-imħarrkin taw lill-attriċi garanzija li, wara l-bejgħ, irriżultatilha li ma kinetx minnha. Hija tisħaq li kull nuqqas bejn il-permess garantit u dak mibjugħ huwa fih nnifsu ksur tal-garanzija mogħtija u għaldaqstant jifforma parti mill-aġir frawdolenti attribwit lill-imħarrkin[34]. Dan in-nuqqas riskontrat jissarraf fi ksur tal-konsenja ta' ħaġa mibjugħa skond il-kwalità miftehma fil-kuntratt. JCC għarfet il-kobor tal-problema wara x-xiri tal-garaxxijiet u dan meta ma nħarġilhiex iċ-Ċertifikat ta' Konformità. Tajjeb ukoll li mill-kostatazzjonijiet magħmulin mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti, ħareġ ukoll li lanqas il-binja fiha nnifisha ma taqbel mija fil-mija mal-permessi mogħtija mill-Awtorità kompetenti;

Illi l-Qorti wara li qieset iż-żewġ verżjonijiet tal-partijiet, tasal għall-fehma li t-teżi tal-imħarrkin ma tistax tirnexxi. Fl-ewwel lok, mill-fatti jirriżulta illi huwa minnu li l-garaxxijiet kienu koperti b'permess ta' żvilupp, iżda l-istess permess kien suġġett għal numru ta' kundizzjonijiet u fin-nuqqas li sid il-fond jottempora ruħu magħhom, jwassal biex il-permess ikun wieħed difettuż. Fit-tieni lok, il-fatt li JCC għamlet żmien tokkupa l-fondi b'kirja qabel ma xtrathom ma jfissirx li hija kienet taf li l-fondi kellhom irregolaritajiet, dan għaliex sid ta' ġid jista' jkollu binja mibnija skond il-liġi b'permess validu fuqha iżda, għal xi raġuni, jonqos milli japplikax għas-servizzi meħtieġa u l-fond jinkera mingħajr servizzi. F'dan il-każ, sakemm iż-żewġ garaxxijiet kienu miżmuma minn JCC b'kirja, hija nqdiet bis-servizz tal-elettriku b'arranġament ma' sid ta' garaxx ieħor u b'*sub-meter* provdurt mill-imħarrka u ma kien hemm l-ebda ħjiel li l-provvista ta' elettriku għall-istess garaxxijiet ma kinitx tista' tingħata jekk issir talba għalhekk. Fit-tielet lok, kemm-il darba binja mogħnija b'permess ta' żvilupp tkun għal xi raġuni mibnija mhux skond il-permess jew kontra xi kundizzjoni li biha l-permess ikun marbut, titqies mill-Awtoritajiet kompetenti bħala irregolari u qabel ma n-nuqqas jiġi regolarizzat, is-servizz mitlub ma jingħatax;

Illi l-aspetti teknici marbutin mal-kontenzjonijiet tal-partijiet jiffurmaw il-qafas ta' din il-kawża. JCC ressqet bħala xhieda lil rappreżentanti tal-Awtorità responsabbli mill-ħruġ tal-permessi ta' żvilupp li xehdu dwar il-permess ta' żvilupp marbut mal-ġid mertu tal-kawża u l-irregolaritajiet li hemm fihom, kif ukoll lill-Perit Arkitett imqabbad minnha sabiex jgħinha fl-ipproċessar tal-applikazzjoni quddiem l-istess Awtorità għall-ħruġ taċ-Ċertifikat ta' Konformità, li fisser il-ħajt li JCC sabet ma' wiċċha meta tressqet it-talba għall-ħruġ tal-imsemmi ċertifikat. Il-Qorti ħatret perit tekniku biex, fost oħrajn, jgħarbel il-provi tekniċi sewwasew dwar din il-biċċa u biex jirrelata dwar l-aspett tekniku marbut mal-każ. Mill-kostatazzjonijiet magħmula mill-istess

[34] Ara Nota ta' Sottomissjonjiet tal-kumpannija attriċi f'paġ. 274 tal-proċess

perit tekniku, joħrog ċar mill-medda ta' garaxxijiet li l-imħarrkin kienu s-sidien tagħhom, Ċertifikat ta' Konformità wieħed biss inħareġ, u dan ma kienx wieħed miż-żewġ fondi miksuba minn JCC, u għalkemm saru talbiet f'dan is-sens marbuta ma' wħud mill-garaxxijiet l-oħra, dawn ma ntlaqgħux peress li s-sidien (l-imħarrkin) ma wettqux il-kundizzjoni marbuta mal-*landscaping*[35]. Mill-istess kostatazzjonijiet peritali, ħareġ wkoll li ż-żewġ fondi mixtrija minn JCC kellhom irregolarità oħra, f'dak li hu l-għoli permess u wkoll fil-wisgħa tal-bieb li kien aktar minn dak li jippermetti l-permess maħruġ[36];

Illi fil-fehma tal-perit tekniku, dawn in-nuqqasijiet iwasslu biex il-valur taż-żewġ garaxxijiet jonqos bl-ammont ta' mija u sittin elf ewro (€160,000)[37];

Illi l-Qorti tqis illi l-imħarrkin ma merewx dawn il-kostatazzjonijiet u lanqas talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali biex iwaqqgħu l-fehmiet imtennija mill-perit tekniku. Min-naħa l-oħra, JCC kienet talbet il-ħatra ta' periti addizzjonali iżda ma baqgħetx tinsisti dwar dik it-talba għaliex eskutiet lill-perit u, mit-tweġiba li taha, ma kienx hemm aktar ħtieġa li l-Qorti tgħaddi għal ħatra bħal dik. Il-Qorti ssib li l-fehmiet tal-istess Perit fir-rapport tiegħu u fl-imsemmija tweġiba[38] huma b'saħħithom biżżejjed biex tagħżel li toqgħod fuqhom;

Illi l-Qorti tasal li taqbel ukoll mal-argument imressaq mill-perit tekniku meta jiċħad il-pretensjonijiet ta' JCC dwar għadd ta' pretensjonijiet ta' nfieq imressqa minn JCC li tgħid li daħlet fihom minħabba li ma kellhiex servizz ta' dawl u ilma fil-garaxxijiet. Minbarra li naqset li tipproduċi dokumentazzjoni biex issosti l-argumenti tagħha, kif ukoll numru ta' raġunijiet tekniċi mogħtija mill-perit f'paragrafu 6 tar-Relazzjoni tiegħu[39], il-Qorti ma tistax toqgħod fuq il-pretensjoni li dak li hija setget tagħmel f'garaxx wieħed kellu jsir fit-tnejn li huma u bil-konsistenza u frekwenza allegati minnha;

Illi JCC talbet ukoll il-ħlas tal-imgħaxijiet fuq is-somma likwidata. Mill-atti jidher li l-kumpannija attriċi nterpellat lill-imħarrkin biex jersqu għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni permezz ta' Ittra Uffiċjali li ġġib id-data tas-27 ta' Ottubru, 2011. Kif jidher mill-imsemmi att ġudizzjarju, is-sejħa kienet waħda biex issir likwidazzjoni. L-istess jista' jingħad dwar it-tieni u t-tielet talbiet attriċi f'din il-kawża. Ma ngħatat lil din il-Qorti l-ebda raġuni għaliex ma għandhiex titħaddem ir-regola li *in illiquidis non fit mora*. Il-likwidazzjoni tal-pretensjoni ta' JCC qiegħda ssir bis-saħħa ta' din is-sentenza u għaldaqstant

---

[35] Ara Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġ. 120 tal-proċess
[36] *Ibid* paġġ. 123 – 4 tal-proċess
[37] *Ibid* paġġ. 130 u 253 tal-proċess
[38] Ara n-Nota tal-Perit Tekniku f'paġ. 253 tal-proċess
[39] *Ibid* paġġ. 125 – 7 tal-proċess

jekk hemm xi mgħax li l-imħarrkin iridu jħallsu lill-istess JCC dan għandu jibda miexi millum, fuq is-saħħa tar-regola msemmija;

Illi, fl-aħħarnett, JCC kienet ressqet ukoll pretensjoni fir-**raba' talba** tagħha. Din kienet titlob li l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ fuq talba tagħha kontra l-imħarrkin jiġġeddu "definittivament". Għalkemm il-Qorti taħseb li JCC riedet li bl-imsemmija talba l-effetti tal-imsemmi Mandat jiġġeddu indefinittivament, din il-Qorti ssib li ma għandhiex għalfejn tidħol f'xi kunsiderazzjonijiet dwarha. Fl-ewwel lok, tgħid li ladarba Mandat ta' Inibizzzjoni huwa wieħed ta' sura kawtelatorja, ma jagħmilx sens li jingħata ħajja li ma tintemmx, ukoll wara li jkunu ntemmu l-proċeduri li b'kawtela tagħhom ikun inħareġ[40]. Fit-tieni lok, għaliex jidher li fil-każ tallum kien hemm ċirkostanzi fejn l-effetti tal-istess Mandat tneħħew. Kemm hu hekk, JCC nnifisha tgħid li "din it-talba llum hija superata"[41];

Illi minħabba f'hekk, din il-Qorti mhix ser tagħti deċiżjoni tagħha dwar l-imsemmija talba minħabba r-rinunzja min-naħa tal-parti li ressqitha;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib lill-imħarrkin *in solidum* responsabbli għad-danni mġarrba mill-kumpannija attriċi;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tillikwida d-danni fl-ammonta ta' mija u sittin elf ewro (€160,000);

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u *in solidum* bejniethom iħallsu lill-kumpannija attriċi l-ammont ta' mija u sittin elf ewro (€160,000), bl-ispejjeż flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tastjeni milli tqis aktar ir-raba' talba attriċi billi l-mertu tagħha ntemm; u

---

[40] Ara App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**); App. Ċiv. **27.11.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina et*** (mhix pubblikata) u App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabone pro et noe vs Tabone*** (Kollez. Vol: **LXXXVI.ii.183**)

[41] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 262 tal-proċess

Tordna li l-**ispejjez tal-kawża** jitħallsu mill-imħarrkin.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

26 ta' Novembru, 2020

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Novembru, 2020