QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 10

Citazzjoni numru 1806/1999/2 JPG

Francis u Doris Buhagiar

v.

Ta' Natu Limited (C 8167)

Il-Qorti:

1. Rat ic-citazzjoni pprezentata minn Francis u Doris konjugi Buhagiar fis-6 ta' Awwissu, 1999, li permezz taghha nghad hekk:

> "Premess illi l-attur matul iz-zwieg tieghu akkwista mal-attrici tliet (3) appartamenti fi stat ta' gebel u saqaf internament immarkati bin-numri disgha (9), hdax (11) u tlettax (13), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru maghruf bhala 'Saint Helen Flats' fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinanti l-imsemmi blokk mix-xlokk in parti ma' beni ta' Thomas Montebello u in parti ma' beni ta' Thomas Traile, mill-grigal mal-imsemmija triq u mil-lbic in parti ma' beni ta' Carmelo Faenza u in parti ma' beni ta' Anthony Baluci u ohrajn kif

soggett kull flat ghar-rata tieghu ta' tlett liri u sittin centezmi (Lm3.60) cens annwu u perpetwu, minn haga ohra liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha u dan in forza ta' Att ippubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-17 ta' Lulju 1989 kopja esebita Dokument A;

"Premess illi l-atturi sussegwentement ittrasferew tnejn minn dawn l-appartamenti formanti parti mill-blokk ta' appartamenti 'Saint Helen Flats' fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba u cioe` in-numru disgha (9) in forza ta' kuntratt tal-21 ta' Mejju 1996 in Atti ta' Dottor Edward Flores, kopja esebita Dok. B u l-apartament numru hdax (11) in forza ta' kuntratt tal-5 t'Awissu 1992, ippublikat min-Nutar Dottor Michel Dingli Dok. C;

"Premess illi rrizulta illi l-appartament numru tlettax (13) li huwa l-penthouse m'huwiex kopert bil-permess ghall-izvilupp kif trid il-ligi;

"Premess illi dan il-fatt huwa vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess u l-konvenuti gew inutilment interpellati jersqu sabiex jonoraw din il-garanzija u konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti l-attru qed isofru d-danni.

"Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi n-nuqqas ta' permess ghall-izvilupp mill-awtoritajiet kompetenti jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess;

"2. Tiddikjara u tiddeciedi konsegwentement illi tali nuqqas ikkawza danni lill-atturi;

"3. Tillikwida d-danni hekk ikkawzati;

"4. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu d-danni hekk likwidati.

"Bl-imghax u bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-Ligi.".

2. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Ta' Natu Limited tas-16 ta' Frar, 2001, li permezz taghha hija ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

"1. Illi l-azzjoni attrici, kif formulata, ma hijiex sostenibbli peress illi azzjoni bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ma tista' qatt twassal ghal talbiet konsegwenzjali rigwardanti l-likwidazzjoni u hlas ta' danni – u dana stante li lligi tippreskrivi mod iehor;

"2. Illi la darba l-atturi ghazlu t-triq illi jibbazaw il-kawza odjerna fuq il-garanzija ta' pacifiku pussess, mhux lecitu aktar ghalihom li jibdlu din it-triq. Dana a bazi tal-principju tad-dritt selecta una cia non datur recursus ad alteram;

"3. Illi l-ewwel domanda tal-atturi ma hijiex sostenibbli, billi minn imkien fic-citazzjoni, anqas mill-premessi, ma jirrizulta illi l-atturi gew b'xi mod soggetti ghal, jew sofrew xi, evizzjoni mill-fond de quo, jew gew assoggettati ghal xi servitujiet jew pizijiet li haddiehor jippretendi fuq il-fond;

"4. Illi t-tieni, t-tielet u r-raba domanda attrici m'humiex konsegwenzjali ghall-ewwel domanda u r-rimedji fihom mitluba ma humiex dawk li tippreskrivi l-ligi favur ix-xerrej li jsofri vjolazzjoni tal-pacifiku pussess tal-haga mixtrija;

"5. Illi ghalkemm l-atturi ibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, naqsu li jintavolaw talba konsegwenzjali skont kif tiddisponi l-ligi, u mhux lecitu ghalihom li jippretendu li filwaqt li jzommu l-fond de quo, jitolbu l-hlas tad-danni, minhabba li dan mhuwiex kontemplat fil-ligi u fic-cirkostanzi lanqas jista qatt ikun gustifikat;

"6. Illi d-dritt ta' azzjoni spettanti lill-atturi huwa preskritt a bazi tal-Artikoli 1224, 1407, 1431, 2143 u 2146 tal-Kodici Civili;

"7. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

"8. Illi fil-mori tal-konvenju, qabel il-kuntratt, l-atturi kellhom kull opportunita' li jivverifikaw kull ma riedu dwar il-fondi li kienu qed jixtru, kif fil-fatt ghamlu, izda jekk huma naqsu mid-doveri taghhom, skont il-principju legali caveat emptor, illum ma jistghux jippretendu li ghal dan in-nuqqas jirrispondi l-eccipjenti;

"9. Illi l-garanzija ta' pacifiku pussess, imqeghda bhala l-bazi tal-azzjoni attrici, ma tkoprix l-eventwalita kontemplata f'din il-kawza.

"Salvi eccezzjonijiet ohra"

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Dicembru, 2015, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi n-nuqqas ta' permess ghall-izvilupp mill-awtoritajiet kompetenti jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess;

"(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi tali nuqqas ikkawza danni lir-rikorrenti;

"(3) Tillikwida d-danni hekk ikkawzati lir-rikorrenti fl-ammont ta' mija sitta u tletin elf, erba' mija sebgha u hamsin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€136,457.82);

"(4) Tikkundanna u tordna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' mija sitta u tletin elf, erba' mija sebgha u hamsin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€136,457.82) in linea ta' danni.

"Bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata."

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

"Ir-rikorrent Francis Buhagiar xehed li hu kien akkwista minghand is-socjeta' intimata Ta' Natu Limited, tlett (3) appartamenti fil-blokk maghruf bhala 'Saint Helen Flats', fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba u cioe' l-flats bin-numri disgha (9), hdax (11) u tlettax (13) li hija l-penthouse mertu tal-kawza odjerna u dan permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 17 ta' Lulju 1989. Ir-rikorrent spjega li hu kien xtaq ipartat vettura tal-marka Porsche, li kienet proprjeta' ta' ibnu Frankie, ma' post ta' villeggjatura u ghalhekk hu ftehem ma' Joseph Vella, tas-socjeta' intimata, illi jistmaw il-penthouse li dak iz-zmien kienet fi stat ta' gebel u saqaf fl-ammont ta' Lm9,500 u kull flat fl-ammont ta' Lm4,500, filwaqt illi l-Porsche kienet giet stmata fl-ammont ta' Lm6,000. Ghalhekk ir-rikorrent kien zied lis-socjeta' intimata l-ammont ta' Lm12,500 fi flus. Barra minn hekk s-socjeta' intimata kienet hadet hsieb it-tqeghid tal-madum fl-appartamenti in kwistjoni li ghalih r-rikorrent kien hallas l-ammont ta' Lm700, liema madum kien jiswa circa Lm500, oltre l-bathroom fittings, banju, shower etc. Ir-rikorrent spjega illi dan il-ftehim kien sar bil-fomm minghajr ebda kitba jew dokumentazzjoni. Ir-rikorrent xehed li kien gie imsejjah flimkien ma' familja ohra biex imorru ghand in-Nutar Tonio Spiteri n-Naxxar, fejn kien sar il-kuntratt ta' vendita. Huwa spjega illi ma kienx sar konvenju, izda kuntratt ta' vendita mill-ewwel fuq liema kuntratt il-valur tal-penthouse kien gie ridott biex jidher daqs il-valur ta' l-appartamenti. Dwar il-pagamenti r-rikorrent spjega li wara li kien ittrasferixxa l-karozza, huwa kien hallas ukoll ammont ta' flus konsistenti fi £6,123 (Lira Sterlina) u wara kien hallas ukoll lis-socjeta' intimata £7,667 (Lira Sterlina) ohra, bir-rata ta' Lm0.65. Wara kien baqa' jhallas ukoll ammont rateali ta' Lm100. B'kollox ir-rikorrenti xehed li kien hallas lis-socjeta' intimata l-ekwivalenti ta' Lm9,223 f'Lira sterlina u Lm9,000 ohra f'kambjali u flus kontanti.

"In oltre, r-rikorrenti xehed li kien ghamel diversi spejjez fil-penthouse, inkluz il-bibien ta' barra u ta' gewwa, aluminum tat-twieqi u tal-gallarija, madum u tqeghid tieghu, tikhil, zebgha, membrane u installazzjoni ta' dawl u ilma.

"Ir-rikorrent xehed li sussegwentement huwa kien biegh l-appartamenti bin-numri 9 u 11. Ir-rikorrent spjega li xi zmien wara li xtara l-penthouse, huwa xtaq ipartata ma' flat in-naha ta' Wied il-Ghajn. Kien hemm sensar u sablu persuna li kien interessat biex ipartat flat mal-imsemmija penthouse. Din il-persuna kienet David Bonnet ghannom tas-socjeta' Topside Limited u kien gie iffirmat konvenju ghand in-nutar Dr. Patrick Hayman fir-rigward tal-penthouse filwaqt illi fir-rigward tal-flat sar kuntratt in atti tal-istess nutar. Ir-rikorrent spjega pero'li meta kien wasal biex jiskadi l-konvenju, huwa rcieva ittra minghand l-avukat ta' Bonnet fejn talbu jhallas Lm22,000 u infurmah illi ma riedx il-penthouse stante l-fatt li din kienet bla permess. Ir-rikorrent xehed li kien mar jvverifika mal-*Planning Authority* fejn informawh illi biex johorg il-permess ghall-*penthouse* irid ikun hemm garaxxijiet daqs kemm hemm appartamenti u f'dan il-blokk ma kienx hemmx fejn isiru garaxxijiet. Huwa kien inkariga lil Perit Busuttil biex jaghmillu pjanta, liema pjanta kienet saret fuq il-post u li ma kellha xejn x'taqsam mal-pjanta originali. Fil-fatt mill-*Planning Authority* infurmawh illi dan il-blokk li fih jinsab il-penthouse in kwistjoni kien mibni kontra r-regolamenti.

"Ir-rikorrent xehed li qabel xtara l-penthouse hu kien rah pero' ma kienx jaf li ma kienx kopert b'permess tal-bini. Ir-rikorrent xehed li hu qatt ma kien xtara qabel u ghalhekk ma kellux esperjenza f'dan ir-rigward. Hu spjega li kien xtara in bona fide u ghaddew snin twal qabel ma induna li kien hemm problema bil-permessi tal-penthouse mertu tal-kawza odjerna.

"Ir-rikorrent xehed li bejn is-sena 1989 u s-sena 1999 hu kien jikri l-penthouse mertu tal-kawza odjerna ghal Lm120 fix-xahar, meta kien isib l-kiri taghha. Ir-rikorrent xehed li fl-1998 hu kien dahal fil-konvenju mat-terz ghat-tpartit tal-penthouse u ghalhekk ma baqax jaghmel uzu minnu sa llum ghaliex kien qieghed jistenna li johrog il-permess biex b'hekk isir it-tpartit. In oltre, qal ukoll li hadd ma ried jixtri l-penthouse in kwantu kienet minghajr permess. Mistoqsi ghalfejn fetah kawza fl-1999 biex iwaqqa' dan il-konvenju, r-rikorrent spjega li l-kawza nfethet fuq bazi ta' qerq in kwantu kien sar konvenju a bazi ta' tpartit u kien sar konvenju iehor fejn ix-xerrej kien iddikkjara li kien ghaddielu xi flus u kien proprju dan il-konvenju tal-ahhar li huwa kien qieghed jattakka f'dik il-kawza, liema kawza kienet sussegwentement intilfet.

"Ir-rikorrent xehed ukoll li fil-mori tal-kawza odjerna hallas l-ammont ta' Lm775 sabiex japplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-permess biex ikopri l-penthouse in kwistjoni, l-ezitu ta' liema applikazzjoni pero' ma kienx wiehed favorevoli.

"Ivor Robininch, in rapprezentanza tal-MEPA, xehed li l-penthouse mertu tal-kawza ma kienx kopert b'permess tal-bini. Dan ma giex kontradett mis-socjeta' intimata.

"In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

"*kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. Gie deciz, izda, illi "dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine", Appell 29 ta' Mejju 1998). "Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca." Appell 6 t'Ottubru 1999; "John Saliba –vs-Joseph Farrugia", Appell, 19 ta' Novembru 2001*);"

"Il-Qorti tikkondividi mal-maggior parti tal-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Legali, taddotthom u taghmilhom taghha ghajr ghad-danni kwantifikati mill-Perit Legali u l-Perit Tekniku u dana ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati aktar il-quddiem.

"Ikkonsidrat:

"Illi l-kawza odjerna hija bbazata fuq l-allegata vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess kif ikkontemplata fl-Artikoli 1409 et. seq. tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ai termini ta' liema, r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni li huma sofrew per konsegwenza tal-imsemmija vjolazzjoni tal-pacifiku pussess rizultanti mill-fatt illi l-*penthouse* mertu tal-kawza odjerna, li giet ittrasferita favur taghhom mis-socjeta' intimata, mhix koperta bil-permessi tal-bini mill-Awtorita' kompetenti.

"Illi permezz tal-ewwel, it-tieni, r-raba, l-hames u d-disa' eccezzjonijiet taghha, s-socjeta' intimata eccepiet is-segwenti:

"*Illi l-azzjoni, kif formulata, ma hijiex sostenibbli peress illi azzjoni bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ma tista' qatt twassal ghal talbiet konsegwenzjali rigwardanti l-likwidazzjoni u hlas ta' danni – u dana stante li l-ligi tippreskrivi mod iehor*;

"*Illi la darba l-atturi ghazlu t-triq illi jibbaza' il-kawza odjerna fuq il-garanzija ta' pacifiku pussess, mhux lecitu aktar ghalihom li jibdlu din it-triq. Dana a bazi tal-principju tad-dritt selecta una via non datur recursus ad alteram;*

"Illi t-tieni, t-tielet u r-raba domanda attrici m'humiex konsegwenzjali ghall-ewwel domanda u r-rimedji fihom mitluba ma humiex dawk li

tippreskrivi l-ligi favur ix-xerrej li josfri vjolazzjoni tal-pacifiku pussess tal-haga mixtrija;

"Illi ghalkemm l-atturi ibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, naqsu li jintavolaw talba konsegwenzjali skont kif tiddisponi l-ligi, u mhux lecitu ghalihom li jippretendu li filwaqt li jzommu l-fond de quo, jitolbu l-hlas tad-danni, minhabba li dan mhuwiex kontemplat fil-ligi u fic-cirkostanzi lanqas jista qatt ikun gustifikat;

"*Illi l-garanzija ta' pacifiku pussess, imqeghda bhala l-bazi tal-azzjoni attrici, ma tkoprix l-eventwalita' kontemplata f'din il-kawza*.

"Illi dawn il-hames eccezzjonijiet huma simili u ghalhekk se jigu trattati flimkien. Permezz tal-imsemmija eccezzjonijiet s-socjeta' intimata qed teccepixxi li l-ghazla tarrikorrenti li jistitwixxu l-kawza odjerna a bazi tal-ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess ma twassalx ghat-talbiet l-ohra tar-rikorrenti ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni u li la darba r-rikorrenti ghazlu din it-triq, u cioe' li jistitwixxu l-kawza a bazi tal-ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess, ma jistghux issa jaghzlu triq ohra.

"Il-Qorti ma tikkondividiex ma' din it-tezi in kwantu l-artikoli 1413 u 1418 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu mod iehor, u cioe' jistipulaw il-kumpens li ghandu jinghata lix-xerrej b'rizultat tal-ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija mill-bejjiegh, sew jekk l-evizzjoni sofferta mix-xerrej tkun wahda shiha jew parzjali.

"Illi in oltre, fil-kawza fl-ismijiet Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et[1], il-Qorti tal-Appell rriteniet:

> "*Illi l-fatt li l-konvenut eccepixxa din l-eccezzjoni li taqa` taht il-kwalita` pattwita mhux legalment skorrett. Tant hu hekk, li fil-gurisprudenza nostrana, kienet xi drabi favur din it-tezi. Fil-kawza Raffaele Barbara vs Tommaso Vella deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 1940, gie ritenut: "Id-danni f'kaz ta' bejgh jew ta' enfitewsi jistghu jigu mitluba biss bhala konsegwenza tal-azzjoni redibitoria jew l-azzjoni aestimatoria."*
>
> *"Izda, min-naha l-ohra, hekk kif qal l-attur fic-citazzjoni odjerna, il-kuntratt tal-akkwist li l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Fil-fatt, hekk kif irrizulta mid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2005, b'dan li gie deciz li l-ewwel ser jigu sodisfatti diversi kondizzjonijiet, inkluzi tibdiliet strutturali fil-fond de quo. Ghalhekk, il-Qorti hija tal-fehma, li f'kaz bhal dan, l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja mhumiex l-unici triqat, meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' min biegh lill-akkwirent. Ghalhekk, l-azzjoni redibitorja u*

[1] Qorti tal-Appell, deciza l-ewwel (1) ta' Frar 2008 (1151/2005).

stimatorja mhumiex esklussivi ghal kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta min beghlu jkun naqas min xi obbligu specifikament kontemplat fil-kuntratt.

"Illi hawnhekk, si tratta tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tax-xerrej, u l-Qorti taqbel ma' dak rimarkat fin-nota ta' sottomissjonijet tal-attur, billi l-artikolu 1125 ighid li meta persuna tonqos li tesegwixxi obbligazjoni li huwa jkun ikkontratta, hu obbligat ghad-danni. U hawnhekk, gie citat ukoll l-artikolu 1127, fejn fil-kaz li ma tigix esegwita l-obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-seta' li jiehu hsieb jesegwiha hu nnifsu bi spejjez tad-debitur, u dan sahansitra anke meta l-obbligazzjoni minnu assunta, ma tkunx in mala fede skond l-artikolu 1133 tal-Kap 16.

"F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, li fic-citazzjoni odjerna m'hemm l-ebda accenn ghall-fatt li l-fond ma kienx tal-kwalita` pattwita kif hemm imsemmi fl-artikolu 1390, izda li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-Awtorita` kompetenti. Illi prima facie jidher li l-fond mertu tal-kuntratt huwa illegali stante li ma kellux il-permess mehtieg mill-Awtorita` kompetenti, il-M.E.P.A. Ghalhekk, sabiex is-sitwazzjoni tigi ratifikata u l-fond isir wiehed konformi mal-ligi, l-attur ser ikollu jidhol fi spiza addizzjonali. U l-argument tal-attur hu li din l-ispiza ser ikollha ssir mill-konvenut sabiex l-oggett minnu mixtri jigi in regola mal-istess permess tal-bini, inkella l-Awtorita` tal-M.E.P.A. stess tkun intitolata tordna d-demolizzjoni tal-istess bini. (Ara wkoll f'dan is-sens, il-kawzi Renate u Klaus konjugi Zawisla vs V. Debono & Sons Company Limited deciza mill-Qorti Civili prim' Awla fl-24 ta' Ottubru 2005, u Renato u Maria Teresa konjugi Iannace vs J&T Company Limited deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2002).

"Illi fil-kawza fl-ismijiet Andrew Sammut et vs C & M Contractors Limited[2], il-Qorti rriteniet:

"*Illi l-konsiderazzjonijiet legali li jolqtu l-kaz jitolbu stharrig xieraq tal-azzjoni attrici. Dan qieghed jinghad ghaliex filwaqt li l-ewwel talba tal-atturi tinbena fuq in-nuqqas ta' twettiq f'waqtu min-naha ta' C&MC li bieghet lill-atturi l- gid immobbli b'rabta li ttemm ix-xoghlijiet kollha sa certu zmien, it-tieni talba titkellem dwar il-ksur tal-garanzija tal-pussess pacifiku. Ma hemm l-ebda dubju li r-rabta bejn l-atturi u C&MC nhalqet minhabba l-kuntratt ta' xiri-u-bejgh. Wiehed irid jara jekk il-kawzali tan-nuqqas ta' twettiq f'hinu*

[2] Qorti Civili, Prim' Awla, deciza fl-ewwel (1) ta' Lulju 2013 (Cit. Nru. 731/2012 JRM)

ta' dak li l-bejjiegh ikun wieghed li jaghmel jissarrafx fi ksur tal-garanzija generali li l-istess bejjiegh ikun ta lix-xerrej dwar it-tgawdija pacifika tal-haga lilu mibjugha;

"Illi ma hemmx dubju li C&MC kienet marbuta bl-imsemmija garanzija. Ma hemmx lanqas dubju li t-titolu li C&MC ghaddiet lill-atturi, bhala x-xerrejja minghandha, kien wiehed tajjeb. Ma ntweriex matul is-smigh tal-kawza li xi terza persuna qieghda tippretendi dwar xi wahda miz-zewg immobbli miksuba mill-atturi xi jedd fuqhom. Jidher ghalhekk (ukoll kieku wiehed joqghod fuq dak li tnizzel fil-premessi tar-Rikors Mahluf) li l-ilment wahdieni tal-atturi li jsejjes it-tieni talba taghhom huwa l-fatt li C&MC ma temmitx kulma ntrabtet mal-atturi li ttemm u li, minhabba f'hekk, huma jinsabu sallum imcahda milli jistghu jibdew igawdu l-post li kellu jkun id-dar taz-zwieg taghhom;

"Illi l-ligi taghraf li l-imsemmija garanzija tghodd – ukoll jekk ma tkunx giet miftehma fil-kuntratt tal-bejgh – kemm dwar l-evizzjoni li ttellef lix-xerrej mill-haga mibjugha u kif ukoll dwar servitujiet jew pizijiet li haddiehor jippretendi fuq il-haga mibjugha u li ma jkunux issemmew fil-kuntratt[3]. L-evizzjoni li l-bejjiegh hu marbut li jhares lix-xerrej minnha m'hemmx ghalfejn tkun wahda shiha: bizejjed jekk ix-xerrej isofri evizzjoni f'parti mill-haga minnu mixtrija;

"Illi fid-duttrina li tghodd ghal-ligi taghna, il-firxa tal-garanzija tat-tgawdija bil-kwiet tal-haga mibjugha hija mahsuba li tilhaq zewg ghanijiet: fl-ewwel lok, dik li thares lix-xerrej minn evizzjoni minhabba pretensjonijiet ta' dritt gejjin minn terza persuna; u fit-tieni lok, minn eghmejjel ta' dritt u ta' fatt gejjin mill-bejjiegh innifsu. Kemm hu hekk, huwa mghallem li "the seller must abstain from any molestations on his part. He must abstain from any act which deprives the purchaser, in whole or in part, of the thing or any rights over it, or which prevents him from exercising all the rights of ownership, or forbids him the exercise of such rights, or distrubs him or molests him in such exercise" [4]. Izda l-molestja li titkellem dwarha l-ligi biex iggib fis-sehh il-garanzija trid tkun molestja ta' dritt "and if it is of fact it must be accompanied by a claim to a right. Molestations of fact do not deprive nor threaten to deprive the purchaser of the ownership or of any other right over the thing; they do not presuppose a right in the person who is the cause of such molestation, and therefore they do not presuppose a vice or defect in the ownership of the purchaser. Eviction means to deprive the

[3] Art. 1409 tal-Kap. 16

[4] Caruana Galizia Civil Law: Sale, pg 554

purchaser of the thing acquired by him, or of some right over it, by means of a lawsuit: 'evincere est aliquid vincendo afferre'"[5] *. Minbarra dan, huwa mizmum ukoll li l-garanzija dwar it-tgawdija pacifika tghodd dwar evizzjonijiet (shah jew parzjali) li l-ghan jew il-kawza taghhom tkun tezisti sa minn qabel il-kuntratt tal-bejgh; (Enfasi ta' din l -Qorti)*

"Illi, kif inghad, mill-provi mressqa quddiem din il-Qorti, jidher li la C&MC u lanqas xi terza persuna ma qieghda tressaq xi pretensjoni fuq il-jedd tat-titolu miksub mill-atturi. Madankollu, hareg mill-istess provi li f'dan il-kaz, hi u C&MC kienet ghaddejja bil-progett ma setghetx tibqa' twasslu sat-tmiem, minhabba li sabet ruhha f'saram ta' nuqqas ta' finanzi. Kemm hu hekk, il-fatti juru li C&MC waqfet mix-xoghlijiet ghaliex ma kellhiex flus aktar biex h allas lill-haddiema li kienu mqabbda biex itemmu x-xoghlijiet. Minbarra f'hekk, tressqet prova li sahansitra l-MEPA accettat li jinhareg "compliance certificate" dwar il-bejgh ta' appartament fl-istess blokka tal-appartament mixtri mill-atturi biex bid-dhul mill-bejgh tieghu C& MC tkun tista' ttemm u thallas ix-xoghlijiet mehtiega li kien ghad fadal isir. Issa fid-dawl ta' dak li ssemma qabel, huwa mghallem ukoll li "Per l'ipotizzabilita` della evizione e` necessario che l'evento che l'ha determinata, anche se verificatosi in concreto successivamente, debba attribuirsi ad una causa preesistente alla conclusione del contratto. Si e`, pertanto, in tema di evizione nel caso in cui questa, anche se verificatasi in concreto dopo la vendita, sia stata determinata dalla preesistente situazione debitoria del venditore, il quale con la sua insolvenza abbia determinato il sequestro conservativo dell'immobile oggetto della vendita, trascritto prima della trascrizione del contratto della vendita medesima"[6]*;*

"Illi fil-kaz li l-Qorti ghandha quddiemha, ma ntwera li kienet saret l-ebda mizura kawtelatorja fuq il-gid miksub mill-atturi qabel dakinhar li sar il-kuntratt jew qabel ma l-kuntratt kien registrat fir-Registru Pubbliku. X'aktarx li kieku dan kien il-kaz, il-bank ma kienx jaghti lill-attur il-facilita' tas-self li tah fuq il-kuntratt tax-xiri biex ihallas lil C&MC bicca mill-prezz tal-bejgh. Jista' jkun ukoll li l-qaghda finanzjarja ta' C&MC ma kenitx mill-ahjar dak inhar li sar il-kuntratt ta' bejgh lill-atturi, izda l-Qorti ma jidhrilhiex li dan wahdu johloq element ippruvat tajjeb bizzejjed biex iwassal ghall-fehma li l-kawza tal-

[5] Ibid., pg 558
[6] Pescatore & Ruperto Codice Civile Annotato (7a Edizione, 1978) pg 1516

insolvenza tal-istess C&MC kienet kawza li tipprecedi l-kuntratt;

"Illi, madankollu, hareg ukoll mill-provi mressqa, li parti mill-binja ma taqbilx mal-permessi tal-izvilupp mahruga mill-Awtorita' kompetenti u li dan kien minhabba li C&MC ma qaghditx ghall-kundizzjonijiet stabiliti minn dik l-istess awtorita'. Minhabba f'hekk ukoll, sallum ma nharigx il-"compliance certificate" li huwa mehtieg biex ikunu jistghu jiddahlu s-servizzi essenzjali fl-appartament mixtri mill-atturi. Huwa minnu li n-nuqqas ta' konformita' jinsab f'banda ohra tal-progett (fir-rampa li tinzel ghal-livell fejn hemm il-garages, izda dan huwa bizzejjed biex qieghed izomm il-hrug tal-imsemmi certifikat ghal kull bicca mill-gid mixtri mill-atturi);

"Illi l-Qorti tqis li huwa stabilit li meta bini mibjugh ma jkunx imtella' bi qbil mal-permessi tal-bini mahruga dwaru, dan il-fatt igib mieghu ksur kemm tal-obbligu tal-bejjiegh li jiggarantixxi t-tgawdija bi kwieta tal-haga mibjugha lix-xerrej[7], u kif ukoll ksur tal-obbligu tal-bejjiegħ li jikkunsinna haga tal-kwalita' miftehma[8], jekk mhux saħansitra raguni ta' qerq min-naħa tal-bejjiegh[9]. In-nuqqas ta' qbil bejn bini mibni u l-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti jnissel qaghda ta' inadempiment tal-kuntratt li ggib maghha jedd ghad-danni favur ix-xerrej, ukoll jekk ix-xerrej ma jressaqx azzjoni taht l-artikolu 1390.

"Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li tista' tilqa' t-talba tal-atturi safejn din tinbena fuq in-nuqqas ta' harsien tal-garanzija tat-tgawdija pacifika min-naha tal-bejjiegh. Ghalhekk, it-tieni talba attrici sejra tintlaqa';" (Enfasi ta' din l -Qorti)

"Illi ghalhekk, jirrizulta li huwa possibbli ghax-xerrej li jitlob il-likwidazzjoni u l-hlas ta' danni minflokk jirrikorri ghal azzjoni ohra meta ssehh vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija mill-bejjiegh. Fil-kaz in ezami, tali vjolazzjoni tohrog mill-fatt illi s-socjeta' intimata bieghet lir-rikorrenti appartament u ggarantiet il-pacifiku pussess tal-istess pero' fil-fatt jirrizulta li tali bini m'huwiex kopert bill-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti u per konsegwenza l-fond mixtri mir-rikorrenti huwa kkundannat bit-theddida kostanti ta' evizzjoni forzata mill-awtoritajiet kompetenti.

"Ghaldaqstant il-Qorti tichad, l-ewwel, it-tieni, r-raba', l-hames u d-disa' eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

[7] App. Civili, 7/7/2006, Iannace et vs J & T Co. Ltd.
[8] App. Inferjuri, PA 9/1/2009 Karl Francica vs Luke Piscopo
[9] P.A. JA 10/10/2005 Alfred Pisani vs Joseph Mifsud et (mhix appellata)

"Illi permezz tat-tielet eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet: *Illi l-ewwel domanda tal-atturi ma hijiex sostenibbli, billi minn imkien fic-citazzjoni, anqas mill-premessi, ma jirrizulta illi l-atturi gew b'xi mod soggetti ghal, jew sofrew xi, evizzjoni mill-fond de quo, jew gew assoggettati ghal xi servitujiet jew pizijiet li haddiehor jippretendi fuq il-fond;*

"Illi fil-kawza fl-ismijiet Adrian Galea et. vs. Tarcisio Calleja proprio et. noe.[10] il-Qorti tal-Appell sostniet illi:

> "*l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt li l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li jippregudika l-oggett in vendita`*."[11] (Enfasi ta' din il-Qorti)

"Illi fil-kaz fl-ismijiet Joseph Mallia Bonello vs. Paul Camilleri et.[12] il-Qorti tal-Appell kkonfermat d-decizjoni ta' l-Ewwel Qorti meta qalet:

> "*Issa, fil-kaz in ezami, minhabba li l-fond mixtri kien nieqes mill-permess necessarju mill-Awtorita` kompetenti, id-dritt tax-xerrej ghall-pacifiku pussess tal-fond de quo, kien ipperikolat mill-fatt li hu seta' jigi spossessat mill-oggett mixtri. U proprju ghal dan il-ghan, l-attur kellu jaghmel l-alterazzjonijiet strutturali fil-fond biex ma jibqax jipperkorri l-periklu li jigi spossessat minn tali fond*.

"Illi ghalhekk, mis-suespost jirrizulta illi l-possibilta' ta' theddida ta' evizzjoni rizultanti minn-nuqqas ta' permess ghall-bini mill-Awtorita' kompetenti hija bazi sufficjenti ghall-kawza odjerna kif imposta.

"Ghaldaqstant, il-Qorti tichad it-tielet eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

"Illi permezz tas-sitt eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet li l-azzjoni odjerna hija preskritta a bazi tal-Artikoli 1224, 1407, 1431, 2143 u 2146 tal-Kodici Civili. Illi kif gia inghad, il-kawza odjerna hija msejjsa fuq il-vjolazzjoni tal-garanzija tal-pussess pacifiku ai termini tal-artikoli 1409 et. Seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Illi l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16 jittratta dwar il-preskrizzjoni fir-rigward tal-azzjoni ghar-rexissjoni ta' obbligazzjoni, liema artikolu m'huwiex rilevanti ghall-kawza odjerna u kwindi m'hux applikabbli;

---

[10] Qorti tal-Appell, deciza 25/05/2001 (2779/96)

[11] L-istess ragunar gie addottat fil-kawza fl-ismijiet Brinx Limited vs. Francis Said et deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2005

[12] Qorti tal-Appell, 01/02/2008 (1151/2005)

“Illi l-Artikolu 1407 tal-Kap. 16 jinkludi taht il-preskrizzjoni ta’ sentejn (2) dawk l-azzjonijiet li jmissu lill-bejjiegh ghaz-zieda tal-prezz, u dawk li jmissu lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga’ lura mill-kuntratt, liema azzjonijiet ghalhekk ma jikkoncernawx l-azzjoni odjerna u kwindi tali artikolu mhuwiex applikabbli;

“Illi l-Artikolu 1431 tal-Kap. 16 jikkontempla l-preskrizzjoni fil-kaz tal-azzjoni redibitorja u stimatorja, u ghalhekk mhux applikabbli ghal kaz in ezami;

“Illi ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16, l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin (30) sena. Il-kawza odjerna giet intavolata fl-1999 u cioe’ circa ghaxar (10) snin wara l-iffirmar tal-kuntratt ta’ xiri tal-fond in ezami. Ghalhekk, il-kawza odjerna m’hix preskritta ai termini ta’ dan l-artikolu;

“Illi l-Artikolu 2146 tal-Kap. 16 jitratta l-preskrizzjoni f’dawk l-azzjonijiet li jirrigwardaw l-obbligazzjonijiet tad-debitur ta’ renta, li m’huwiex il-kaz tal-kawza odjerna.

“Ghaldaqstant, il-Qorti tichad, is-sitt eccezzjoni tas-socjeta’ intimata.

“Is-socjeta’ intimata eccepiet ukoll li t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

“Illi mill-provi jirrizulta li l-proprjeta’ in kwistjoni giet mibjugha mis-socjeta’ intimata’ favur ir-rikorrenti permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tas-17 ta’ Lulju 1989, f’liema kuntratt is-socjeta’ intimata ggarantiet favur ir-rikorrenti il-pussess pacifiku tal-istess proprjeta’ b’ipoteka generali fuq hwejjigha kollha, prezenti u futuri. Tul il-kawza r-rikorrent xehed li l-proprjeta’ minnu mixtrija ma kienetx koperta bil-permessi tal-bini necessarji mill-awtoritajiet kompetenti u xehed ukoll fir-rigward tad-diffikultajiet li kellu sabiex jipprova jottjeni tali permess sabiex il-proprjeta’ in kwistjoni tkun konformi mal-ligi;

“Illi mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp (mmarkata bhala Dok. IR3 a fol. 51 tal-process), datata 3 ta’ Frar 2005, jirrizulta li l-applikazzjoni ghall-permess fir-rigward tal-proprjeta’ mertu tal-kawza giet michuda. Fit-18 ta’ Jannar 2008, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-appell in vista tac-cahda tal-applikazzjoni quddiem il-General Services Board fit-28 ta’ Awissu 2007 (vide Dok. AB2 a fol. 65 tal-process). Ivor Robininch, in rapprezentanza tal-MEPA, xehed b’mod car illi l-proprjeta’ tar-rikorrenti mertu tal-kawza odjerna mhix koperta b’permess. Dan ma giex ikkontradett mis-socjeta’ intimata li ma ressqet l-ebda prova f’dan ir-rigward;

“Illi ghalhekk, gie ippruvat ampjament illi l-proprjeta’ mertu tal-kawza hija mibnija minghajr il-permessi tal-bini necessarji da parte tal-awtoritajiet kompetenti u kwindi l-istess proprjeta’ tinsab taht theddida kostanti ta’ evizzjoni forzata mill-awtorita’ kompetenti. Dan il-fatt jikkostitwixxi ksur

tal-garanzija ta' pacifiku pussess moghtija lir-rikorrenti mis-socjeta' intimata b'rizultat ta' liema ksur ghandhom jigu likwidati u mhallsa d-danni favur ir-rikorrenti. Illi il-Qorti hi tal-fehma li it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu milqugha.

"Kwindi il-Qorti tichad is-seba' eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

"Illi permezz tat-tmien eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet: *Illi fil-mori tal-konvenju, qabel il-kuntratt, l-atturi kellhom kull opportunita' li jivverifikaw kull ma riedu dwar il-fondi li kienu qed jixtru, kif fil-fatt ghamlu, izda jekk huma naqsu mid-doveri taghhom, skont il-principju legali caveat emptor, illum ma jistghux jippretendu li ghal dan in-nuqqas jirrispondi l-eccipjenti*;

"Illi fil-kawza fl-ismijiet Oliver James et. vs. Joseph Testa et.[13] il-Qorti sostniet illi:

> "*Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha qeghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess. X'setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu rrilevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kienux in buona fede. Gialadarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argumenti biex jipprovaw ifarfru dan l-obbligu minn fuq spallejhom*."

"Illi bl-istess modd, gia inghad li s-socjeta' intimata ggarantiet l-pussess pacifiku tal-proprjeta' in kwisjtoni favur ir-rikorrenti u ghalhekk huwa inutili ghaliha li issa tipprova tevita' l-obbligi taghha rizultanti minn tali garanzija billi tixhet il-htija ghan-nuqqasijiet taghha fuq il-fatt li x-xerrejja setghu jew misshom irrealizzaw li l-proprjeta' minnhom mixtrija m'hix koperta bil-permess ghall-bini.

"Ghaldaqstant, il-Qorti tichad it-tmien eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

"Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet mibjugha lir-rikorrenti bhala appartament, u ghalhekk ghall-finijiet residenzjali. Kif gia inghad, tali proprjeta' kif mibnija mhix koperta bilpermessi tal-bini u b'rizultat ta' dan tezisti t-theddida ta' evizzjoni li tirrizulta fi ksur tal-garanzija tal-pussess pacifiku. F'kaz li r-rikorrenti jigu mgieghla jwaqqu' l-bini ezistenti kollu, jew parti minnu, r-rikorrenti jibqghu proprjetarji tal-arja li fuqha jinsab mibni l-bini ezistenti, filwaqt li fl-eventwalita' li l-bini ezistenti ma jitwaqqax kollu, jibqghu proprjetarji anke ta' dik il-parti li tista' tkun accettabbli u eventwalment koperta bil-permess tal-bini. Ghalhekk, f'dan is-sens ma jistax jinghad li t-theddida tal-evizzjoni hija fir-rigward tal-proprjeta' kollha tar-rikorrenti, in kwantu r-rikorrenti fi kwalunkwe kaz jibqghu l-proprjetarji tal-arja. Ghaldaqstant, l-evizzjoni hija wahda parzjali u mhux shiha.

"L-Artikolu 1417 tal-Kapitolu 16 jipprovdi li:

---

[13] Prim' Awla tal-Qorti Civili, 01/12/2011 (915/2009)

> "*Jekk l-evizzjoni tkun ta' bicca biss mill-haga, u din il-bicca, meta tinqies mal-haga kollha, tkun ta' hekk importanza, illi minghajrha x-xerrej ma kienx jixtri l-haga, hu jista', fi zmien sena minn dak in-nhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun ghaddiet f'gudikat, jitlob li jholl il-bejgh*."

"F'dan il-kaz ir-rikorrenti m'ghazlux din it-triq u ghalhekk japplika l-Artikolu 1418 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi li,

> *"Jekk, fil-kaz imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, ix-xerrej ma jaghzilx li jholl il-bejgh, il-valur li ghandu jigi mhallas mill-bejjiegh lix-xerrej ghall-bicca milquta bl-evizzjoni, ghandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu jittiehed qies taz-zmien tal-evizzjoni, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas."*

"Illi ghall-finijiet tal-istima rikjesta, l-bicca tal-proprjeta' milquta bit-theddida tal-evizzjoni hija fil-fatt il-bini kollu, bl-eccezzjoni tal-arja li fuqha jinsab mibni l-istess bini ezistenti, liema arja fi kwalunkwe kaz tibqa' proprjeta' tar-rikorrenti. Il-Periti wasslu ghal konkluzzjoni illi z-zmien tal-evizzjoni li fuqu ser jigi kkwantifikat d-danni kellu jkun il-mument tal-bejgh tal-appartament, u cioe' s-17 ta' Lulju 1989. Ir-ragunament ghal dan kien illi mill-provi jirrizulta li kien f'dak il-mument li l-bini ma kienx kopert b'permess u ghalhekk soggett ghat-theddida tal-evizzjoni minn dik il-gurnata. F'dawn ic-cirkostanzi kollha, il-Periti wasslu ghal valur ta' €7,000.

"Din il-Qorti taghraf illi apparti l-Periti ma taw ebda rendikont tal-karti li wassluhom sabiex jikkonkluda ghas-somma ta' €7,000, l-istess Qorti tqis illi fl-isfond tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, din is-somma hija somma irrizorja u ghalhekk ma tista' b'ebda mod takkolji tali somma bhala l-kwantum tad-danni sofferti b'rizultat tan-nuqqas ta' permess tal-izvilupp u l-konsegwenti vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Infatti l-attur jaghti rendikont – Ara Dok. FBX a fol. 380 et seq, tad-danni kollha li huwa sofra kawza tal-fatt li proprjeta' li xtara ma kienitx koperta bil-permess ta' zvilupp.

"Dawn id-danni jikkonsistu fil-flejjes sborsati mill-attur fl-isforz tieghu biex japplika mal-MEPA sabiex jissana l-proprjeta' li huwa xtara minghand is-socjeta' konvenuta. Illi di piu' l-atturi gew kostretti jintavolaw zewg proceduri legali sabiex jissalwagwardaw id-drittijiet taghhom. Infatti Dok. FBX minn fol. 380 sa 403, juri li l-atturi ghamlu telf globali ta' madwar €160,000. In oltre l-attur Buhagiar xhed illi huwa kien xtara l-proprjeta' minghand is-socjeta' intimata in shell form, u zviluppaha hu nnifsu u immobiljha, investiment li ma kienx isir kieku kien jaf li kien jinvesti fil-vojt.

"Di piu' Buhagiar xhed illi minhabba dan, gie kostrett ibiegh din il-proprjeta', u l-fatt li l-istess proprjeta' ma kienitx koperta b'permess ta' zvilupp affetwat radilkalment il-prezz li seta' jitlob fuq l-istess proprjeta'. Buhagiar di piu' a fol. 412 jghid li s-socjeta' intimata kienet dahqet mhux biss bih izda bi tlettax il-familja li akkwistaw u llum jghixu fil-blokk tal-appartament mibjugh mis-socjeta' intimata. Huwa xhed li din is-saga kellha effett pessmu fuq is-sahha tieghu u spicca jbaghti minn *depression* kif jidher minn Dok. FBX8 u 9 certifikati medici a fol 378 u 379.

"Fil-prospett tieghu l-attur jiddikjara telf ta' €160,557.35 minn dawn il-Qorti taghraf illi ghandha tnaqqas, is-segwenti:

"Item 30 Tax Payment f'ammont ta'	€10,521.00
"Item 50 Commission ta' Frank Salt f'ammont ta'	€ 4,649.00
"L-ispejjez tal-MEPA Application tal-blokk kollu eccetto dak dovut mir-rikorrenti Vide Dok. DFB5 f'ammont ta' €9,673.65 sehem ir-rikorrenti u cioe' €744.12	€ 8,929.53
	€24,099.53

"Ghaldaqstant mid-danni inkorsi mill-atturi, trid titnaqqas is-somma ta'€24,099.53.

€160,557.35 - €24,099.53= €136,457.82."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta Ta' Natu Limited, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet lil din il-Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza appellata, billi tilqa' l-appell taghha u ghalhekk filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontrihom.

6. Rat ir-risposta tal-atturi appellati konjugi Buhagiar, li permezz taghha wiegbu li s-sentenza timmerita konferma bl-applikazzjoni tas-sanzjoni tad-*doppie spese*.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw l-appell in ezami;

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi din il-kawza tittratta akkwist ta' proprjeta` permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-17 ta' Lulju, 1989, li permezz tieghu l-attur matul iz-zwieg, xtara tliet appartamenti, bin-numri 9, 11 u 13 fil-blokk ta' appartamenti maghruf bhala "Saint Helen Flats", fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba. Filwaqt li l-atturi bieghu l-appartamenti numri 9 u 11, meta gew sabiex ibieghu l-appartament numru 13, li tikkonsisti f'*penthouse*, irrizulta li din ma kenitx koperta bil-permess tal-izvilupp kif titlob il-ligi. Kwindi rrizulta li s-socjeta` konvenuta, bhala l-venditrici, ivvjolat il-garanzija tal-pacifiku pussess u n-nuqqas taghha li tonora din il-garanzija, wasslet lill-atturi sabiex isofru danni. Ghalhekk l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tillikwida d-danni u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas id-danni hekk likwidati bl-imghax u bl-ispejjez kontra taghha.

10. Is-socjeta` konvenuta ressqet diversi eccezzjonijiet, fosthom (i) li l-azzjoni attrici mhix sostenibbli peress li ladarba hija bbazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, ma kellhiex twassal ghat-talbiet konsegwenzjali ta' danni; (ii) hekk ukoll ladarba l-atturi qeghdin jattakkaw il-ksur tal-pacifiku pussess, ma jistghux jibdlu t-triq a bazi tal-principju

electa una via non datur recursus ad alteram; (iii) it-talba attrici mhix sostenibbli in kwantu ma jirrizultax li l-atturi soffrew xi evizzjoni; (iv) it-talbiet attrici ghad-danni m'humiex konsegwenzjali ghall-ewwel domanda u r-rimedji mitluba m'humiex dawk li tippreskrivi l-ligi; (v) ghalkemm l-atturi jibbazaw it-talbiet taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pusssess, m'ghamlux it-talbiet konsegwenzjali taghhom skont kif tiddisponi l-ligi u m'huwiex lecitu li filwaqt li l-atturi jzommu l-fond in kwistjoni, jitolbu l-hlas ta' danni; (vi) l-azzjoni attrici hija preskritta ghall-finijiet tal-Artikoli 1224, 1407, 1431 u 2146 tal-Kodici Civili; (vii) it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda; (viii) fil-mori tal-konvenju, qabel il-kuntratt, il-konvenuti kellhom kull opportunita` li jivverifikaw kull ma riedu u jekk naqsu mid-doveri taghhom, skont il-principju legali *caveat emptor* ma jistghux jippretendu li ghan-nuqqas taghhom twiegeb l-eccipjenti; (ix) il-garanzija tal-pacifiku pussess li hija l-bazi tal-azzjoni attrici, ma tkoprix l-eventwalita` kontemplata f'din il-kawza.

11. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, permezz tas-sentenza taghha tad-9 ta' Dicembru, 2015, iddecidiet il-kawza billi ddikjarat li n-nuqqas ta' permess ghall-izvilupp jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess, li kkawza danni lill-atturi. Illikwidat id-danni kkawzati lill-atturi fis-somma ta' €136,457.82 u kkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata lill-atturi bhala danni. Bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

12. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponiet appell minnha. L-appell taghha jissejjes fuq tliet aggravji principali:

(I) L-azzjoni attrici hija bbazata fuq l-allegazzjoni li l-appartament numru 13, jigifieri l-*penthouse,* mhix koperta bil-permessi ghall-izvilupp kif trid il-ligi u l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li jirrizulta l-ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess li ghalih ghandhom jigu likwidati u mhallsa d-danni lill-atturi li jinsabu taht theddida kostanti ta' evizzjoni forzata mill-awtorita` kompetenti. Mentri mill-atti jirrizulta li fil-mori tal-proceduri, l-atturi ttrasferew lil terz l-appartament in kwistjoni, bil-prezz ta' €93,180 (meta l-atturi akkwistawh bil-prezz ta' €17,470 flimkien maz-zewg appartamenti l-ohra). Hekk ukoll skont ma xehed l-attur, l-akkwirent il-gdid tal-*penthouse,* kien konsapevoli tal-fatt li din ma kenitx koperta bil-permess tal-bini u minkejja dan accetta li jixtriha u li jezenta lill-attur venditur minn kull eventwali responsabbilita`. Kwindi s-socjeta` konvenuta appellanti tilmenta li fid-decizjoni appellata, ma hemm l-ebda accenn ghal dawn iz-zewg fatturi, li gew injorati mill-ewwel Qorti. Ghalhekk hija tistaqsi kif l-ewwel Qorti waslet li tillikwida d-danni fl-ammont ezorbitanti ta' €136,457.82. Issostni wkoll li l-atturi qatt ma jistghu jkunu taht theddida ta' evizzjoni forzata mill-awtorita` kompetenti.

Dan apparti l-fatt li mill-bejgh in kwistjoni, l-atturi ghamlu qliegh sostanzjali u ma sofrewx telf jew danni.

(II) It-tieni aggravju tas-socjeta` konvenuta jitratta l-likwidazzjoni ta' danni li ghamlet l-ewwel Qorti, in kwantu jinghad li l-ammont likwidat huwa rrejali u manifestament zbaljat. Fid-decizjoni appellata jinghad li skont rendikont li pprezentaw l-atturi, huma sofrew telf globali ta' madwar €160,000. Dan meta bieghu l-*penthouse* bil-prezz ta' €93,180, kwindi ma jistax jinghad li l-atturi ma kenux jinvestu f'din il-proprjeta` li kieku kienu jafu li qeghdin jinvestu fil-vojt, kif inghad mill-ewwel Qorti. Inoltre, is-socjeta` konvenuta appellanti tikkontendi li, d-dokument ipprezentat mill-atturi bhala prova tad-danni sofferti minnhom huwa prova tal-mod legger u inverosimili kif l-atturi appellati kkwantifikaw id-danni minnhom allegatament sofferti u jigu senjalati xi spejjez f'dan is-sens.

(III) Is-socjeta` konvenuta appellanti ssostni li l-atturi ghamlu qliegh sostanzjali u la sofrew evizzjoni u lanqas danni kif ikkonkludiet erronjament l-ewwel Qorti. Tissottometti wkoll li hemm nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi, gialadarba ddisponew bi qliegh mill-*penthouse* u la sofrew, u lanqas jistghu jsofru, ebda forma ta' evizzjoni kwalsiasi.

13. Jinhass xieraq li l-ewwel jigu trattati l-ewwel u l-ahhar aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti dwar il-fatt li l-atturi bieghu l-*penthouse* u

ghalhekk ma jistax ikun hemm theddida ta' evizzjoni u li dan it-trasferiment wassal ghan-nuqqas tal-interess guridiku tal-atturi, in kwantu jekk jintlaqghu dawn l-aggravji, il-proceduri jistghu jieqfu hawn. Fil-kuntest ta' nuqqas ta' interess guridiku, issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar 1997, fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Eminyan v. John Mousù *pro et noe et*** (Kollez. Vol. LXXXI.II.429) fejn inghad hekk:

> *"Il-Qorti jehtiegilha taghmel ir-ricerka mehtiega fl-atti processwali biex tiddetermina l-ezistenza ta' dan l-interess guridiku li jrid necessarjament jirrizulta bhala l-bazi ta' l-azzjoni. Interess li jrid ikun reali u attwali u li ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura, jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbuziv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew pregudizzju allegatament subiti mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.*
>
> *…*
>
> *"Hu principju fundamentali tad-dritt li "kull reat inissel azzjoni kriminali u <u>azzjoni civili</u> u li l-azzjoni <u>civili</u> naxxenti minn reat – "titmexxa quddiem il-qrati ta' gurisdizzjoni civili u <u>biha jintalab il-hlas tal-hsara li ssir bir-reat"</u> (artikolu 3 tal-Kodici Kriminali). Il-"hlas tal-hsara" mhux necessarjament isir b'mod pekunarju, imma ghandha tiftiehem ukoll fis-sens ta' restituzzjoni ghal danni subiti u reintegrazzjoni fid-drittijiet tad-danneggjat. L-azzjoni civili naxxenti minn reat ma tigix ezercitata in vacuo, imma fil-konfront tal-persuna li, bhall-attur tkun soffriet bhala konsegwenza diretta ta' l-agir kriminuz, f'dan il-kaz tal-konvenut;*
>
> *"Dan il-hsieb jorbot intimament mal-konsiderazzjoni illi r-regolamenti ta' l-Awtoritajiet ta' l-Ippjanar u tal-Planning Area Permits Board – li l-ksur taghhom taw lok ghall-azzjoni kriminali kontra l-konvenut – mahsuba li jirregolaw l-mod tal-bini fl-area partikolari fl-interess komuni biex jigi assigurat l-izvilupp ordnat u uniformi ghall-gid ta' l-abitanti ta' l-inhawi u tal-komunità in generali, tenut kont il-kondizzjonijiet socjali u ambjentali li l-amministrazzjoni pubblika dehrilha xierqa fic-cirkostanzi. Huma regolamenti applikabbli ghal kulhadd l-istess, li kulhadd hu tenut li josserva u mahsuba li joholqu bilanc li hadd m'ghandu dritt li unilaterlament jiddisturba."*

14. Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dawn il-principji, meta tapplikahom ghall-kaz in kwistjoni, minn ezami tal-atti processwali, din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-agir abbusiv tas-socjeta` konvenuta appellanti li jikkonsisti fin-nuqqas taghha li tibni l-blokk ta' appartamenti b'harsien tar-regolamenti tal-ippjanar seta' jaghti lok kemm ghal azzjoni kriminali da parti tal-awtorita` kompetenti, kif ukoll ghal azzjoni civili da parti tal-akkwirenti tal-appartamenti. L-atturi appellati bhala l-akkwirenti ta' uhud mill-appartamenti iniedu din l-azzjoni ta' danni fil-konfront tas-socjeta` konvenuta bhala l-venditrici fuq il-kuntratt a bazi tal-principju tal-ksur tal-obbligu tal-pacifiku pussess. Azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li dahlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront taghhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija. F'dan il-kaz, ma hemmx kwistjoni dwar dan ghax huma l-partijiet li dehru fir-rapport kontrattwali li huma s-suggetti diretti li jistghu jibbenefikaw jew ibatu minn azzjoni simili.

15. Filwaqt li huwa minnu li mill-atti tal-kawza jirrizulta li ma hemm ebda proceduri ta' evizzjoni ghaddejjin, izda din il-Qorti, bhal ta' qabilha, mhix tal-fehma li dan il-fatt fih innifsu jippreskludi l-azzjoni attrici kif imressqa. Kif jirrizulta mil-gurisprudenza estensiva citata mill-ewwel Qorti, il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom diversi drabi fuq sitwazzjonijiet simili u qatt ma llimitaw il-garanzija in ezami ghal evizzjoni definittiva, effettiva jew

konkreta. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Mejju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Baldassare Bugeja et v. George Muscat et:**

> *"L-atturi fil-kawza odjerna … talbu rimedju generali u ressqu kawza ghad-danni minhabba ksur t'obbligazzjoni kuntrattwali. Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f'zewg sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2003, il-venditur instab responsabbli ghad-danni meta biegh fond meta kien jaf jew kellu jkun jaf li l-appartament in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi relattivi. Fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi:*
>
> *"Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali. Bhala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbazata fuq l-Aritkolu 1125 tal-Kodici Civili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodici. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:*
>
> *"1125. Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat ghad-danni.*
>
> *"1127. Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur."*
>
> *Din l-ahhar xejra gurisprudenzjali giet ezaminata wkoll mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza Axiaq v. Galea et., deciza fit-2 ta' Mejju, 2008, u waslet ghall-konkluzjoni li, f'kaz ta' fond mibjugh mhux kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, "ir-rimedji miftuha ghax-xerrej m'humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh."*
> *…*
>
> *"Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalità essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilità tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri*

> *jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjetà. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilità tal-oggett."*

Dan kollu kien ribadit minn din il-Qorti aktar recentement fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Franco Dipasquale v. Gaetano Abela**.

16. Hekk ukoll f'dan il-kaz, il-ksur tal-obbligu tal-pacifiku pussess huwa nuqqas tas-socjeta` konvenuta li tonora l-obbligi kuntrattwali taghha, li possibilment wassal ghad-danni. Kwindi ghalkemm huwa minnu li fil-mori tal-proceduri l-atturi appellati ddisponew mill-*penthouse,* dan il-fatt fih innifsu, ma jfissirx li l-atturi tnezzghu mill-interess guridiku li jmexxu b'din l-azzjoni, peress li s-socjeta` konvenuta tibqa' responsabbli li tonora l-obbligi kuntrattwali li hija assumiet fil-konfront tal-atturi u ghad-danni konsegwenzjali rizultanti f'kaz ta' kwalunkwe nuqqas taghha. Dan dejjem sakemm jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv da parti tas-socjeta` konvenuta u d-danni li jinghad li l-atturi sofrew konsegwenza tal-tali agir. Wara kollox, il-bejgh tal-*penthouse* fih innifsu seta' jwaqqaf il-gerha tad-danni subiti mill-atturi appellati. Lanqas l-argument li l-atturi ma ffaccawx evizzjoni effettiva ma jregi u dan ghall-istess ragunijiet esposti fil-gurisprudenza hawn qabel iccitata. Huwa veru li f'azzjoni bazata fuq il-pacifiku pussess ir-rimedju tad-danni *ut sic* mhux dak konsentit mil-ligi, pero`, it-talba kif maghmula tista' tiftiehem bhala wahda ghar-rimedji li

tipprovdi l-ligi taht l-Artikolu 1413 tal-Kodici Civili, li jistghu jitqiesu bhala d-danni dovuti meta jkun hemm ksur ta' din il-garanzija.

17. In kwantu dak li jinghad mill-appellanti li l-ewwel Qorti ma tatx qies tal-fatt li l-attur biegh il-*penthouse* lill-akkwirent il-gdid, li kien konsapevoli li l-fond in kwistjoni ma kienx kopert bil-permess tal-bini u ezentah minn kull responsabbilita`, ghalkemm huwa minnu li l-attur xehed f'dan is-sens waqt is-seduta tal-14 ta' Mejju, 2015, minn ezami tal-kuntratt in kwistjoni dan ma jirrizultax. Anzi jigi osservat li l-kopja tal-kuntratt esebit in atti (fol. 364-369) ta' dan l-ahhar bejgh huwa sfuz u ma jsegwix. Kwindi ghalkemm l-ewwel Qorti kellha tiehu qies tal-fatt li l-atturi rnexxielhom ibieghu l-imsemmi appartament, ma jistax jinghad li mill-provi jirrizulta fic-cert li l-akkwirent accetta jixtri l-proprjeta` minghajr permess jew li ezenta lill-atturi minn kull responsabbilita`, kif jinghad mill-appellanti.

18. Jonqos li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti, dak fejn jinghad li l-atturi ghamlu qliegh sostanzjali mill-bejgh in kwistjoni u li ma sofrewx danni, kunsidrat il-prezz li bih huma akkwistaw il-*penthouse*, kif ukoll jikkontestaw l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti bhala esagerat u zbaljat. Jibda billi jigi osservat li l-provi mressqa mill-partijiet dwar kemm effettivament l-attur hallas sabiex akkwista l-*penthouse* in kwistjoni huma konfliggenti. Filwaqt li s-socjeta` konvenuta tikkontendi li l-bejgh ta' zewg appartamenti u *penthouse* saru bil-prezz ta'

€17,470, il-konvenut jikkontendi li l-prezz totali tal-bejgh tat-tliet appartamenti kien ta' Lm18,500 (€43,093) li kien jinkludi tpartit ta' karozza bhala parti mill-prezz (Lm6000) u li huwa effettivament kien hallas bilanc ta' Lm12,500. Mid-dokumenti esebiti mill-attur (ara fol. 73 sa fol. 82 tal-process), din il-Qorti tqis il-verzjoni tal-attur in kwantu ghall-prezz imhallas aktar verosimili minn dak iddikjarat fil-kuntratt ta' bejgh.

19. F'dan ir-rigward huwa opportun li jinghad illi fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kuntratt bejn il-partijiet huwa milqut b'kawza llecita, gialadarba ghazlu li jiddikjaraw prezz differenti minn dak li effettivament thallas, dan ifisser li l-kontendenti fil-kawza kienu komplici fl-illecitu. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tqis it-talba attrici ta' danni naxxenti minn inadempjenza kuntrattwali ladarba l-kuntratt in kwistjoni huwa milqut b'kawza illecita, ghaliex b'hekk hija tkun qieghda tirrendi ruhha komplici fit-twettiq ta' haga illecita. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tal-4 ta' Mejju 2001, fl-ismijiet **Raymond Mifsud v. Emanuel Magri:**

> "*Ladarba kien hemm ksur ta' ligi ta' ordni pubbliku, il-qorti ma tistax tqis dan il-ksur bhala xi haga irrelevanti. Iz-zewg partijiet kisru l-ligi, u ghalhekk ma jistghux issa jinqdew bil-ligi biex ifittxu rimedju kontra xulxin talli, ghax kiser il-ligi, xi wiehed minnhom mar minn taht. It-tnejn kienu komplici fl-illegalita' u ghalhekk issa l-ligi ma tghinhomx: kullhadd jibqa' b'li ha; in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis*."

20. Ghandu jigi enfasizzat il-principju li min jidhol f'negozju bil-hsieb li jqarraq bil-ligi, m'ghandux ikollu s-serhan tal-mohh li jekk in-negozju jmur hazin, ikun jista' jinqeda bil-ligi biex jiehu lura dak li tilef. Il-biza' li jibqa'

minghajr il-harsien tal-ligi ghandu jservi ta' dizincentiv ghal min jigih il-hsieb li jaghmel negozju a skapitu tal-erarju pubbliku u ma ghandhiex tkun il-ligi stess li tnehhi dan id-dizincentiv ghal min ikun irid iqarraq biha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Ottubru, 1997, fil-kawza fl-ismijiet **Melita Insurance Brokers Limited v. Joseph Fenech et.** u dik ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri** deciza fl-14 ta' Novembru, 1996). Kif rilevat ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, (Kollez. Vol. LXXXII.II.734) fl-ismijiet **Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono**:

> "*id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 987 u 991 tal-Kodici Civili mhumiex intizi biex jaghtu xi drittijiet jew vantagg lil min ikun konxjament u deliberatament ikkontratta obbligazzjoni b'causa illecita jew kontra l-ordni pubbliku imma kienu biss intiza bhala <u>deterrent</u> kontra l-esekuzzjoni ta' tali obbligazzjoni*."

21. Dan il-principju ta' kawza illecita kien trattat ukoll minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawza fl-ismijiet **Julia Borg et v. Carmel Brignone** fejn inghad:

> ***"Gie anzi kostantament ritenut illi f'dawn ic-cirkostanzi n-nullita' ta' l-obbligazzioni setghet tigi sollevata mill-istess Qorti ex officio. "Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fuq kawza illecita' u l-kawza hija llecita meta hija projbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku. U konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku' meta hija kontra l-interess generali. Il-kwistjoni tal-legalita' jew le tal-konvinzjoni minhabba kawza llecita tista' tigi sollevata ex officio.*** *" (Vol XLID.p.684 deciza minn din il-Qorti fl-ismijiet Charles Pace et -vs- Philip Agius et).*
>
> *'Illi 'rebus sic stantibus', kif logikament jikkonkludi Pacifici Mazzoni:- "Il giudice non puo' accogliere la domanda diretta ad ottonere l'adempimento di una convenzione fondata sopra causa illecita, o che abbia un oggetto turpe o contrario alla legge,*

> *benche' il debitore non apponga eccezione di sorta" (Istituzioni, Vol. II. para 167) u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha tissolleva 'ex officio' n-nullita' tal-kondizzjoni fuq migjuba u maghha n-nullita' tal-konvenzjoni relattiva." (Vol. XLIIIC.ii.646)".*

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, jsegwi li l-azzjoni attrici ghad-danni naxxenti min-nuqqas ta' adempiment ta' obbligazzjoni kuntrattwali da parti tas-socjeta` konvenuta ma tistax tirnexxi, in kwantu ladarba jirrizulta li l-attur appellat kien partecipi f'kuntratt li huwa milqut bl-illecitu, ma jistax issa jinqeda bil-ligi sabiex jittanta jfittex rimedju ta' danni kontra s-socjeta` konvenuta ghan-nuqqas taghha rizultanti mill-istess kuntratt. Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li tirrileva li l-kuntratt ta' bejgh tas-17 ta' Lulju, 1989, huwa milqut b'kawza llecita, ma tqisx xieraq li tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici u kif inghad qabel, kulhadd ghandu jibqa' b'dak li ha. Din hi materja ta' ordni pubbliku li l-Qorti tista', anzi obbligata, tissollevaha *ex officcio.* Tajjeb jinghad li fit-trattazzjoni ta' din il-kawza quddiem din il-Qorti dan il-punt gie sollevat u dibattut, ghalkemm mhux approfondit. Dan ifisser li s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tithassar.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqa' l-istess u ghar-ragunijiet hawn imfissra, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta'

Dicembru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi. B'dan illi l-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti fil-kawza.

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

Deputat Registratur
gr