QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 8

Rik. Ġur. 24/2012 RGM

Lincoln Said (K.I. 20988M) u Lara Camilleri (K.I. 271988M)

vs.

Robert Meli (K.I. 203581M)

Sebastian Borg (K.I. 230755M); Philip Borg (K.I. 124358M); Carmel Borg (K.I. 299248M); Joseph Vincent Borg (K.I. 263863M); Anthony Borg (Numru tal-Passaport Awstraljan 26687); Ritienne Bugeja (K.I. 56978M); Fransina Farrugia (K.I. 543079M); u Jason Borg (K.I. 51183M), Ilkoll ahwa Borg ulied il-mejtin Nazzareno Borg u Maria nee` Said

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi Lincoln Said u Lara Camilleri** ippreżentat fid-9 ta' Jannar, 2012 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 t'Ottubru, 2009 in atti Nutar Pubbliku Robert Micallef (kopja hawn annessa bhala Dok. 'A') l-atturi kienu xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti ahwa Borg il-*penthouse* li tifforma parti minn korp ta' bi
ni bla numru ufficjali b'faccata fuq Triq Lorenzo Gafa`, Qormi, liema *penthouse* tinsab fir-raba` sular tal-imsemmi korp ta' bini, kif ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt, u dan versu l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt, fosthom illi "*il-proprjeta` qed tigi trasferita ... bhala li hija mibnija bil-permessi kollha mitluba u mahruga mill-awtoritajiet kompetenti".*

2. Illi permezz tal-istess kuntratt pubbliku l-konvenut l-iehor Robert Meli qua` cessjonant kien ceda a favur tal-atturi d-drittijiet kollha tieghu relattivi ghall-imsemmija *penthouse* naxxenti minn konvenju datat 13 t'Awwissu, 2007 li huwa registrat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni Numru PS200706632 u dan versu l-prezz dikjarat fl-imsemmi kuntratt.

3. Illi jirrizulta illi l-imsemmija *penthouse* effettivament giet mibnija u kostruwita mill-konvenut Robert Meli.

4. Illi ricentement irrizulta lill-atturi illi l-imsemmija *penthouse* lilhom mibjugha u trasferita mill-konvenuti ahwa Borg u li dwarha l-konvenut l-iehor Robert Meli ceda d-drittijiet tieghu kif naxxenti mill-fuq imsemmi konvenju a favur taghhom mhix mibnija skond il-ligi u skond il-permessi validi tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, u dan kif jirrizulta ampjament mir-rapport peritali redatt mill-AIC Roderick Camilleri li qed jigi hawn anness bhala Dok. 'B'.

5. Illi mill-imsemmi rapport jirrizulta illi l-*penthouse* mhijiex mibnija skond il-ligi u skond il-permess stante li l-bitha interna fil-livell tal-*penthouse* jehtieg illi tigi estiza bi kwazi metru ghal gol-kcina tal-istess *penthouse* bir-rizultat illi, kieku kellu jsir dan, il-kcina tkun trid tigi mcekkna sostanzjalment.

6. Illi l-konvenuti jew min minnhom qarrqu bl-atturi meta hbewlhom dan il-fatt hekk materjali illi l-*penthouse* mixtrija mill-atturi ma kinitx mibnija skond il-ligi u skond il-permessi tal-bini.

7. Illi wkoll il-kunsens tal-atturi ghall-iffirmar tal-kuntratt li bih huma xtraw u akkwistaw l-imsemmija penthouse minghand il-konvenuti ahwa Borg bil-fuq imsemmi kuntratt pubbliku datat 23 t'Otturbru, 2009 in atti Nutar Pubbliku Robert Micallef (permezz ta' liema wkoll il-konvenut Robert Meli ceda a favur tal-istess atturi d-drittijiet tieghu kif naxxenti minn konvenju relattiv ghall-istess *penthouse*), oltre li gie karpit bil-qerq u l-ingann perpetrat mill-konvenuti jew min minnhom, kien affett ukoll minn zball ta' fatt li jaghti lok ghall-annullabilita` tal-imsemmi kuntratt stante illi l-atturi kien minghalihom illi qeghdin jixtru proprjeta` mibnija skond il-permessi u skond il-ligi mentri fil-fatt dan ma kienx il-kaz.

8. Illi, oltre dan, il-fatt li l-*penthouse* in kwistjoni mhix mibnija skond il-permess u skond il-ligi jirrendi l-causa tal-kuntratt ta' komprovendita` li permezz tieghu tali *penthouse* giet mibjugha u trasferita lill-atturi wahda llecita u dan il-fatt ukoll jaghti lok ghat-thassir tal-imsemmi kuntratt ta' bejgh u trasferiment.

9. Illi skond l-imsemmi kuntratt sar soggett ghal-kondizzjoni illi "*il-proprjeta` qeghda tigi trasferita soggetta ghal-kundizzjoni illi hija mibnija bis-sengha u l-arti tal-bini u bhala illi hija mibnija bil-permessi kollha mitluba u mahruga mill-awtoritajiet kompetenti*"

10. Illi kif gia` premess, din l-kondizzjoni ma gietx sodisfatta u ghalhekk, anke fuq din l-bazi l-esponenti huma intitolati li jirrisolvu l-kuntratt.

11. Illi l-atturi ghamlu diversi spejjez in konnessjoni max-xiri u l-akkwist tal-*penthouse* in kwistjoni u ghalhekk huma intitolati mhux biss ghar-rifuzjoni tal-prezz intier minnhom imhallas izda anke ghall-hlas tal-ispejjez kollha minnhom inkorsi in segwitu ghal u in konnessjoni max-xiri u l-akkwist tal-imsemmi *penthouse*.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

(i) tidddikjara illi l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment li permezz tieghu l-atturi xtraw minghand il-konvenut ahwa Borg il-penthouse li tifforma parti minn korp ta' bini bla numru ufficjali b'faccata fuq Triq Lorenzo Gafa`, Qormi, (kif ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt) u li permezz tieghu wkoll il-konvenut l-iehor ceda a favur tal-istess atturi d-drittijiet kollha tieghu relattivi ghall-imsemmija *penthouse* naxxenti minn konvenju datat 13 t'Awwissu, 2007 huwa null u minghajr effett u ghandu jigi mhassar stante illi l-kunsens tal-atturi gie karpit bil-qerq u ingann perpetrat mill-konvenuti jew min minnhom ghad-dannu tal-istess atturi u/jew gie moghti minhabba zball ta' fatt li jeffettwa s-sostanza tal-oggett mertu tal-kuntratt u/jew minhabba li l-kawza tal-kuntratt hija wahda illecita u illegali stante illi l-*penthouse* in kwistjoni ma kinitx mibnija skond il-ligi u skond il-permessi tal-bini u ukoll peress illi l-kuntratt imsemmi sar soggett ghall-kundizzjoni illi l-*penthouse* in kwistjoni hija mibnija skond il-permess u skond il-ligi u din il-kundizzjoni ma gietx sodifatt;

(ii) thassar l-imsemmi kuntratt ghall-finijiet u l-effeti kollha tal-ligi;

(iii) tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iroddu lura lill-atturi l-prezz intier minnhom imhallas ghax-xiri u l-akkwist tal-imsemmija *penthouse*;

(iv) tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma obbligat li jhallsu lill-atturi d-danni kollha minnhom sofferti konsistenti *inter alia* fl-ispejjez

kollha inkorsi mill-istess atturi in segwitu ghal u in konnessjoni max-xiri u l-akkwist tal-imsemmija *penthouse* in kwistjoni;

(v) tillikwida dawn id-danni okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi; u

(vi) tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu tali danni kif likwidati lill-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali mid-data ta' kull hlas effettwat mill-atturi (inkluz tal-prezz ghax-xiri u l-akkwist) sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenuti jew min minnhom.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Sebastian Borg, Philip Borg, Carmel Borg, Joseph Vincent Borg, Anthony Borg, Ritienne Bugeja, Fransina Farrugia u Jason Borg** ippreżentata fit-2 ta' Frar, 2012 fejn jingħad kif ġej:

1. Preliminarjament, il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici bit-trepass ta' sentejn, ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni hi monka billi l-ilment tar-rikorrenti, jekk jirrizulta li hu fattwalment korrett, jinkwadra f'lezjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess, u ghalhekk l-azzjoni giet intavolata hazin billi *semmai* kellha ssir kawza dwar lezjoni tal-istess garanzija.

3. Preliminarjament ukoll, jispetta lill-aturi li jressqu prova dwar dak li qed jigi allegat minnhom, u cioe` li l-penthouse mertu tal-kawza ma hix mibnija skont il-ligi. Jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova dwar l-irrimedjabbilita` ta' kwalunkwe` illegalita` li qed jilmentaw minnha.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kif diretti kontra l-eccipjenti ahwa Borg huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, peress illi l-eccipjenti Borg la qarrqu bl-atturi u lanqas ippruvaw jingannawhom, anzi dejjem agixxew *in massima buona*

fede u jekk xejn, kienu l-eccipjenti ahwa Borg li gew imqarrqa u mdahhlin innocentement f'nassa, mill-konvenut l-iehor Robert Meli. Jigi rilevat, minn issa stess, illi l-atturi huma korretti fit-tielet premessa tar-rikors mahluf, fis-sens li kien l-intimat Robert Meli li kien responsabbli ghall-kostruzzjoni ta' din il-*penthouse.* Ghall-precizjoni, jinghad li l-eccipjenti ahwa Borg kienu bnew il-*penthouse* b'mod regolari u skont il-permessi, imbaghad wara li ffirmaw il-konvenju mal-intimat Robert Meli ghall-bejgh favur tieghu ta' din il-*penthouse,* il-konvenut Meli bidel sostanzjalment il-binja tal-*penthouse*, u jekk il-*penthouse* ma hix konformi mal-permessi u ligijiet sanitarji u/jew ligijiet li jirregolaw l-izvilupp, dan sar b'konsegwenza unika tal-bdil fil-binja effettwat mill-konvenut Meli, li tieghu l-atturi hallsu lil Robert Meli ghexieren ta' eluf ta' Ewro, *u ad insaputa* tal-eccipjenti. Illi ghalhekk kwalunkwe` illegalita` li jista jkun hemm f'din il-*penthouse* hi attribwibbli lill-konvenut Robert Meli, u mhux lill-konvenuti ahwa Borg, u ghalhekk *semmai* ghandu jkun il-konvenut Meli li jwiegeb ghat-talbiet attrici.

5. Illi t-talba sabiex l-eccipjenti ahwa Borg jigu kkundannati jhallsu xi danni lill-atturi ghandha wkoll tigi respinta, peress li l-eccipjenti ahwa Borg dejjem agixxew *in massima buona fede* u ma jahtux ghal kwalunkwe` illegalita` li tikkolpixxi l-*penthouse*, u ma kienux jafu bi kwalunkwe` illegalita` li setghet giet imwettqa mill-konvenut Robert Meli.

6. Illi in kwantu l-azzjoni attrici hi msejsa wkoll fuq il-kawzali ta' zball ta' fatt u *causa illecita*, dawn lanqas ma jirrizultaw f'dan il-kaz, u ghandhom jigu michuda.

7. Illi l-eccipjenti ahwa Borg ma huma responsabbli ghal ebda att kommess mill-konvenut Robert Meli u ghal ebda konsegwenza tal-istess att, u stante li l-atturi dahlu fiz-zarbun tal-konvenut Robert Meli, l-istess atturi certament ma jistghu jittentaw l-ebda azzjoni bazata fuq allegati nuqqasijiet li ghalihom huma responsabbli huma stess (l-atturi), fil-vesti taghhom ta' cessjonarji tal-konvenut Robert Meli.

Salvi ecezzjonijiet ohra.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Robert Meli** ppreżentata fit-3 ta' Frar, 2012 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-konvenut Robert Meli assolutament ma kkommetta ebda ngann u qerq fil-konfront ta' l-atturi li kienu a konoxxenza pjena tal-fatti kollha tal-kaz in ezami, u ghalhekk, it-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-atturi qieghdin jittentaw din il-kawza biex japprofittaw ruhhom mil-hazin taghhom u ma jonorawx l-obbligi kuntrattwali taghhom, haga li l-ligi taghna tipprojbixxi li xi hadd japprofitta ruhu mil-hazin tieghu u f'dan ir-rigward it-talbiet tal-atturi huma ukoll infondati fid-dritt u fil-fatt.

3. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 t'Ottubru, 2009 in atti Nutar Pubbliku Robert Micallef l-atturi kienu xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti ahwa Borg il-penthouse li tifforma parti minn korp ta' bini bla numru ufficjali b'faccata fuq Triq Lorenzo Gafa, Qormi, liema penthouse tinsab fir-raba' sular tal-imsemmi korp ta' bini, kif ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt, u dan versu l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt, fosthom illi "il-proprjeta' qed tigi trasferita … bhala li hija mibnija bil-permessi kollha mitluba u mahruga mill-awtoritajiet kompetenti".

4. Illi permezz tal-istess kuntratt pubbliku l-konvenut l-iehor Robert Meli qua cessjonant kien ceda a favur tal-atturi d-drittijiet kollha tieghu relattivi ghall-imsemmija penthouse naxxenti minn konvenju datat 13 t'Awwissu, 2007 li huwa registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni Numru PS200706632 u dan versu l-prezz dikjarat fl-imsemmi kuntratt.

5. Illi mhux vera illi jirrizulta illi l-imsemmija penthouse effettivament giet mibnija u kostruwita mill-konvenut Robert Meli. Il-konvenut Robert Meli kull ma ghamel huwa alterazzjoni, cioe' mexxa hajt tal-kcina tal-penthouse bi ftehim ma' l-attur Lincoln Said li jekk il-MEPA ma tapprovax din l-alterazzjoni l-konvenut Robert Meli jerga' jmexxi l-hajt. Tant hu hekk li

hemm il-pedament lest u l-hajt kemm jimxi. Dawn l-affarijiet l-attur Lincoln Said missu rahom qabel l-imsemmi ftehim. Dan il-ftehim jaf bih il-perit Manuel Zammit meta ghamel id-dokumenti tal-Bank fejn l-istess perit jaf illi l-atturi u l-konvenut Robert Meli ftehmu li jekk il-MEPA ma tapprovax l-alterazzjoni msemmija l-konvenut Robert Meli imexxi l-hajt lura.

6. Illi mhux veru illi ricentement irrizulta lill-atturi illi l-imsemmija penthouse lilhom mibjugha u trasferita mill-konvenuti ahwa Borg u li dwarha l-konvenut l-iehor Robert Meli ceda d-drittijiet tieghu kif naxxenti mill-fuq imsemmi konvenju a favur taghhom mhix mibnija skond il-ligi u skond il-permessi validi tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, ghaliex l-atturi kienu jafu li l-imsemmija penthouse mhijiex mibnija skond il-ligi u skond il-permessi validi tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, ghax l-penthouse rieda hekk l-attur Lincoln Said stess.

7. Illi ir-rapport peritali redatt mill-AIC Roderick Camilleri mhuwiex veritier ghaliex ghalkemm mill-imsemmi rapport jirrizulta illi l-penthouse mhijiex mibjina skond il-ligi u skond il-permess stante li l-bitha interna fil-livell tal-penthouse jehtieg illi tigi estiza bi kwazi metru ghal gol-kcina tal-istess penthouse bir-rizultat illi, kieku kellu sir dan, il-kcina tkun trid tigi mcekkna sostanzjalment, mhux veru illi l-bitha interna fil-livell tal-penthouse jehtieg illi tigi estiza bi kwazi metru ghal gol-kcina tal-istess penthouse imma zewg piedi bir-rizultat illi, kieku kellu sir dan, mhux veru li l-kcina tigi mcekkna sostanzjalment, ghaliex zewg piedi mhumiex it-tul tal-kcina kollha, bir-rizultat li l-kcina tibqa' kbira skond il-pjanta ta' l-istess perit Roderick Camilleri.

8. Illi mhux veru li l-konvenut Robert Meli qarraq bl-atturi billi heba dan il-fatt materjali illi l-penthouse mixtrija mill-atturi ma kinitx mibnija skond il-ligi u skond il-permessi tal-bini, dan ghaliex ma kien hemm l-ebda habi, hadd ma dahaq b'hadd, rigward dan il-fatt materjali illi l-penthouse mixtrija mill-atturi ma kinitx mibnija skond il-ligi u skond il-permessi tal-bini, ghaliex l-atturi kienu jafu li l-penthouse mixtrija minnhom ma kinitx mibnija skond il-ligi u skond il-permessi tal-bini.

9. Illi mhux veru li l-kunsens tal-atturi ghall-iffirmar tal-kuntratt li bih huma xtraw u akkwistaw l-imsemmija penthouse minghand il-konvenuti ahwa Borg bil-fuq imsemmi kuntratt pubbliku datat 23 t'Ottubru, 2009 in atti Nutar Pubbliku Robert Micallef (permezz ta' liema wkoll il-konvenut Robert Meli ceda a favur tal-istess atturi d-drittijiet tieghu kif naxxenti minn konvenju relattiv ghall-istess penthouse) gie karpit bil-qerq u l-ingann perpetrat mill-konvenut Robert Meli. L-anqas ma kien effettwat ukoll minn zball ta' fatt ghax l-atturi kienu jafu pjenament x'qieghdin jiffirmaw u ghaldaqstant ma hemm l-ebda lok ghall-annullabilita' tal-imsemmi kuntratt stante li mhux veru illi l-atturi kien minghalihom illi qieghdin jixtru proprjeta' mibnija skond il-permessi u skond il-ligi mentri fil-fatt dan ma kienx il-kaz ghax il-kaz kien li l-atturi kienu pjenament konxji li qieghdin jixtru proprjeta' mhux mibnija skond il-permessi u skond il-ligi.

10. Illi, oltre dan, il-fatt li l-penthouse in kwistjoni mhix mibnija skond il-permess u skond il-ligi ma jrendiex l-causa tal-kuntratt ta' kompravendita' li permezz tieghu tali penthouse giet mibjugha u trasferita lill-atturi wahda illecita u li dan il-fatt ukoll jaghti lok ghat-thassir tal-imsemmi kuntratt ta' bejgh u trasferiment. Dan ghaliex il-fatt illi l-penthouwse in kwistjoni mhix mibnija skond il-permess u skond il-ligi jafuh pjenament l-atturi u dan il-fatt ma jaghtix lok ghat-thassir tal-imsemmi kuntratt ta' bejgh u trasferiment aktar u aktar meta jekk jimxi l-hajt in kwistjoni l-penthouse in kwistjoni tkun mibnija skond il-permess u skond il-ligi.

11. Illi skond l-imsemmi kuntratt li sar soggett ghall-kundizzjoni illi {Il-proprjeta' qieghda tigi trasferita soggetta ghall-kundizzjoni illi hija mibnija bis-sengha u l-arti tal-bini u bhala illi hija mibnija bil-permessi kollha mitluba u mahruga mill-awtoritajiet kompetenti}, din il-kundizzjoni ma gietx sodisfatta ghaliex l-atturi riedu li ma tigiex sodisfatta u ghalhekk fuq din il-bazi l-atturi m'humiex intitolati li jirrisolvu l-kuntratt ghax kienu pjenament konxji illi din il-kundizzjoni ma gietx sodisfatta.

12. Illi fis-sbatax ta' Novembru, tas-sena elfejn u disgha (17-11-2009) il-

konvenut Robert Meli u l-atturi ffirmaw skrittura (kopja hawn annessa bhala Dok. 'A') quddiem in-Nutar Robert Micallef fejn l-atturi flimkien u in solidum bejniethom iddikjaraw illi huma veri, reali u likwidi debituri versu u a favur il-konvenut Robert Meli ghas-somma ta' hdax-il elf, mitejn u tletin Euro (€11,230.00c) u dan kollu minhabba bilanc ta' prezz fuq cessjoni ta' drittijiet dwar il-proprjeta' ossia penthouse, fi Triq Wenzu Gafa', Hal-Qormi, Malta maghmula mil-konvenut Robert Meli a favur l-atturi skond kuntratt ippubblikat minn Nutar Robert Micallef u datat it-tlieta u ghoxrin jum ta' Ottubru, tas-sena elfejn u disgha (23-10-2009). Il-konvenut Robert Meli u l-atturi qabblu illi s-somma imsemmija ghandha tithallas bi qbil bejniethom izda il-konvenut Robert Meli jkollu l-jedd illi jitlob il-pagament pjen fi kwalunkwe hin u li fuq l-imsemmija somma ma jiddekorrux interessi. Illi l-konvenut Robert Meli talab il-pagament pjen permezz ta' ittra ufficjali imma l-atturi baqghu inadempjenti.

13. Illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tapprezza r-retroxena ta' din il-kawza. Illi l-attur Lincoln Said kien impjegat tal-konvenut Robert Meli u ghaldaqstant kien jaf pjenament x'qieghed isir. Illi l-atturi kellhom relazzjoni bejniethom li llum spiccat, ma ghadhomx flimkien u qieghdin jinqdew b'dawn il-proceduri biex johorgu mil-piz li dahhlu fih, fosthom li ma jhallsux dak li huwa dovut minnhom lill-konvenut Robert Meli. L-atturi qieghdin iqarrqu b'din l-Onorabbli Qorti u jahbu il-fatti. Illi l-qerq u l-ingann qieghed jigi karpit mill-atturi sabiex johorgu mil-piz li dahhlu fih, fosthom li ma jhallsux dak li hu dovut minnhom lill-konvenut Robert Meli billi jippruvaw jaghtu l-impressjoni li huma kienu ingannati billi taparsi kienu minghalihom qieghdin jixtru proprjeta' mibnija skond il-permessi u skond il-ligi mentri fil-fatt kienu pjenament konxji ghaliex kien hemm ftehim bejn l-atturi u l-konvenut Robert Meli li jekk il-hajt tal-kcina tal-penthouse ma jigiex approvat mill-awtoritajiet kompetenti l-konvenut Robert Meli jerga' jmexxi l-hajt.

14. Illi r-rimedju li kellhom jirrikorru ghalieh l-atturi hu li ma jiffirmawx l-imsemmi kuntratt, aktar u aktar meta il-kundizzjoni fuq imsemmija kienet ukoll fil-konvenju msemmi u l-atturi kellhom it-terminu kollu tal-konvenju

biex jaraw u jivverifikaw li l-imsemmija penthouse hija mibnija skond il-ligi u l-permessi tal-awtoritajiet kompetenti. Jekk ma kienux ikunu sodisfatti ma kienux jiffmaw il-kuntratt u l-konvenju kien jaqa'. Dan l-atturi ma ghamluhx allura din il-kawza ma tregiex.

15. Illi ghalhekk, il-konvenut Robert Meli assolutament ma kkommetta ebda ngann jew qerq fil-konfront ta' l-atturi li kienu a konoxxenza pjena tal-fatti kollha tal-kaz in ezami u l-atturi qieghdin malizjozament jittentaw japprofittaw ruhhom mil-hazen taghhom biex ma jonorawx l-obbligi kuntrattwali taghhom u dana kontra l-ispirtu u l-principju legali tal-ligi taghna.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li ġew preżentati mill-partijiet waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi b'rikors tat-13 ta' Marzu 2012, il-konvenut Robert Meli talab permess sabiex tiżdied eċċezzjoni ġdida mar-risposta ġuramentat tiegħu fis-sens illi t-talba attriċi hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kapitolu 16;[1]

Rat illi b'digriet tal-15 ta' Marzu 2012, il-Qorti laqgħet it-talba;[2]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur Lincoln Said ippreżentata fid-29 ta' Marzu 2021[3], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Robert Meli ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2021[4] u n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rimanenti konvenuti ppreżentata fl-4 ta' Ġunju 2021[5];

[1] Paġna 38 tal-proċess.
[2] Paġna 40 tal-proċess.
[3] Paġna 431 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 436 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 448 et seq tal-proċess.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

Permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Ottubru 2009, fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef, l-atturi dak iż-żmien għarajjes kienu xtraw u akkwistaw mingħand l-aħwa Borg *penthouse* formanti parti minn binja bla numru uffiċjali b'faċċata fuq Triq Lorenzo Gafa, Qormi. Il-bejgħ sar bil-kundizzjoni li "il-proprjetà qiegħda tiġi trasferita suġġetta għall-kundizzjoni li hija mibnija bis-sengħa u l-arti u bħala illi hija mibnija bil-permessi kollha mitluba u maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti"[6]. Il-binja ġiet mibnija mill-konvenut Robert Meli li ukoll deher fuq il-kuntratt t'akkwist bħala ċessjonant li ċeda a favur l-atturi kumpraturi l-jeddijiet tiegħu fuq il-proprjetà mertu tal-kawża.

Skont l-atturi l-*penthouse* ma ġietx mibnija skont il-liġi u skont il-permessi validi tal-bini u dan għaliex il-bitħa interna fil-livell tal-*penthouse* jeħtieġ illi tiġi estiża bi kważi metru għal ġol-kċina tal-istess *penthouse*. Min-naħa tagħhom il-konvenuti jikkontestaw it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet diversi.

Ikkunsidrat;

Provi

L-attur **Lincoln Said** xehed permezz t'affidavit ippreżentat fis-26 ta' Marzu 2012. Jispjega li huwa jaf lil Robert Meli fuq xogħol peress li kien daħal jaħdem miegħu fil-kostruzzjoni u jgħid li kien Meli li semmilu din il-penthouse. Peress li hu u Lara Camilleri kienu qegħdin ifittxu post flimkien huma marru jarawha peress li kienet lesta mill-bini u kienet għada fi stat ta' ġebel u saqaf.

[6] Paġna 12 tal-proċess.

Dak iż-żmien Robert Meli kien fuq konvenju ma' ħaddieħor biex jixtri l-arja li fuqha imbagħad bena il-*penthouse*. L-attur qal li "Robert Meli kien ghadda lill-bank xi dokumenti inkluz rapport tal-Perit tieghu Manuel Darmanin li fih kien ikkonferma li l-post kien mibni kif suppost u anke ghamel valutazzjoni tal-post."[7] Skont l-attur dan ir-rapport ma imtellix fuq il-post u dan għaliex kien ra lill-Perit jimliha fuq lant tax-xogħol li kienu fuqu ġewwa Ħaż-Żebbuġ. L-attur xhed li huwa kien jafda lil Meli u ma kellu ebda raġuni għalfejn jaħseb li l-binja tal-*penthouse* ma kinitx kif suppost. Huwa ltaqa ma' l-konvenuti Borg l-ewwel darba meta resqu għal kuntratt finali.

Il-pagamenti tas-self għamilhom waħdu anke wara li r-relazzjoni ma' Camilleri waqfet. Jgħid li Meli kien qiegħed jitolbu l-ħlas ta' €11,500 bħala spejjeż tal-kuntratt, bolol u tan-nutar u dan minkejja li l-ispejjeż mħallsa minn Meli kienu ta' €8,000. Huwa ma qabilx mas-somma mitluba minn Meli u kien għalhekk li kellem lill-avukat tiegħu u kien hemm xi korrispondenza f'dan ir-rigward.

Jgħid li huwa kien inkariga lil Perit Roderick Camilleri sabiex jara l-post u dan wara li kien sema b'xi każijiet fuq problemi ta' permessi ta' *penthouse*. Il-Perit Camilleri kien qallu li ser jagħmel xi verifiki mal-Awtorità tal-Ippjanar u wara ftit kien informah li l-*penthouse* ma kinitx mibnija skont il-pjanti u l-permessi tal-Awtorità. Il-Perit għamel rapport f''dan is-sens fejn spjega li x-shaft huwa iċken minn kif indikat fil-pjanti tal-Awtorità tal-Ippjanar (ġia MEPA).

Fl-4 ta' Ġunju 2015 inżamm il-kontro-eżami ta' Lincoln Said u spjega li huwa inkariga lil Perit Roderick Camilleri wara li kien ħassar minn mal-attriċi Lara Camilleri. Jgħid li huwa l-mursalli mal-art ma rahomx għax kienet mogħtija bix-xaħx. Jikkonferma li huwa nnegozja ma' Robert Meli fuq din il-*penthouse* u qatt ma kien iltaqa' mal-aħwa Borg ħlief fil-ġurnata tal-kuntratt finali. Dwar il-ħajt jgħid li huwa dejjem rah kif inhu mibni llum. Jikkonferma li huwa qatt ma rċieva *enforcement notice* mill-MEPA. Waqt ir-rieżami jgħid

[7] Paġna 43 tal-proċess.

li huwa qabbad lil Perit Roderick Camilleri "għax qisu tani hekk go qalbi u hareg li kien hemm [...] ix-xaft li jrid jirtira tliet piedi 'l gewwa"[8]. Sar il-kontro-eżami fuq din il-mistoqsija li jipprovdi hekk:

> "Dr Abela: [...] Inti ghal x'hiex gibtu l-Perit Roderick Camilleri semmejt?
>
> Xhud: Biex niccekkja, biex niccekkja nara l-post kollox sewwa.
>
> Dr. Abela: Wara li hassart minn ma Lara imma dan?
>
> Xhud: U zgur ghax peress li meta kelli l-battibekk ma' Robert Meli fuq is-somma tal-hdax u nofs, ghidt speci la.
>
> Dr. Abela: Eh fhimtek. Jigifieri kellek, kien hemm battibekk fejn qbadtuh fuq xi haga li ma ghogbitkomx.
>
> Xhud: Ezatt u ghidt ahjar niccekkja."[9]

Il-kontro-eżami tal-attur kompla fil-15 t'Ottubru 2015 fejn ikkonferma li huwa għamel sentejn jaħdem ma' Robert Meli iżda imbagħad waqaf. Jgħid li huwa kien qal lil Robert Meli li kien qiegħed ifittex post u Meli kien informah li għandu *penthouse*. Jgħid li hu kien mar jarah ma' Robert però ma jafx jekk l-ewwel darba kienx hemm Lara wkoll. Jgħid li l-ewwel darba li mar huwa ħares lejh billi dar il-kmamar u ra x-xaft. Xhed li Meli qatt ma qallu xejn dwar ix-xaft u li l-ħajt huwa mibni ftit 'l quddiem però kien jaf li kien hemm xi tibdil fl-opramorta.

Jikkonferma wkoll li jaf x'inhu mursalli u jispjega li dan jintuża biex jiddaħħal il-kantun ġol ħajt l-ieħor. Ix-xhud jgħid li huwa ma tax kas jekk kienx hemm mursalli mal-ħajt. Rigwardanti l-*loan* mogħti mill-Bank, ix-xhud jgħid li kien Robert Meli li għenu u kien ħalla f'idejh għaliex hu ma kienx jifhem dak iż-żmien. Jgħid li l-ħlas kien jagħmlu waħdu però jikkonferma li waqaf iħallas il-*loan* għax ma kellux il-mezzi biex ikompli jħallas. Dwar il-ħajt jgħid li l-Perit Roderick Camilleri kien qallu li l-ħajt faċilment setgħa jersaq tlett piedi fejn oriġinarjament kellu jkun iżda x-xhud ikompli jgħid li huwa ma jridux il-post.

[8] Paġna 300 tal-proċess.
[9] *ibdi.*

Xehed ukoll il-**Perit Roderick Camilleri** permezz t'affidavit fejn spjega li huwa kien ġie avviċinat minn ċertu Lincoln Said sabiex jivverifika illi l-*penthouse* ġewwa Ħal Qormi kienet skont il-permessi tal-bini. Jgħid li huwa mar fuq il-post ħalli jara u jispezzjona l-bini. Jgħid li huwa qabbel il-kopja tal-permess li nħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar u l-konklużjonijiet tiegħu rrediġihom f'rapport. Ir-rapport anness mal-affidavit spjega li fil-fatt "*the internal yard at penthouse level should be extended by further 0.91m into the kitchen. This is due to the fact that an internal yard of 3.0m in length is not sufficient for 2 floors and a penthouse level, that is three floors*."[10] Jirrapporta wkoll li jekk ikun hemm ir-rikostruzzjoni tal-bitħa interna, l-*area* interna tonqos 1.66 metru kwadru.

In kontro-eżami miżmum fl-4 ta' Ġunju 2015 il-Perit Camilleri jispjega li l-post li fuqu hemm mibnija l-*penthouse* mertu tal-kawża tikkonsisti f'żewġ sulari u l-*penthouse*. Ix-xhud jgħid li skont ir-regolamenti tas-santità għal żewġ sulari jrid ikollok xaft ta' għaxar piedi u jikkonferma li x-xaft għal żewġ appartamenti ta' isfel huwa konformi mar-regolamenti tas-santità. Jgħid li huwa mar fuq il-post u jikkonferma li mal-art kien ra il-mursalli tal-ħajt oriġinali tal-kċina kif ukoll xi travu mal-art. Jikkonferma li jekk il-ħajt tal-*penthouse* li jagħti għal fuq ix-xaft ikollu jersaq fuq il-mursalli, li huma tlett piedi aktar 'l ġewwa, il-binja tiġi konformi b'konsegwenza li daqs tal-proprjetà tonqos 1.66 metri kwadri. Jikkonferma li l-inkarigu li ingħata lilu minn Lincoln Said kien sabiex jikkonstata x'kienu l-irregolaritajiet. Għall-mistoqsija tar-rappreżentant legali ta' Robert Meli jekk huwiex faċli li dan il-ħajt jerġa' jitressaq lura, ix-xhud jgħid li iva jista' jsir. Waqt ir-ri-eżami, il-Perit jgħid li l-kċina ser tiċkien u għalkemm wieħed jista' jiftaħ bieb għal fuq it-terrazzin iż-żgħir (għalkemm fuq il-pjanta hemm tieqa), wieħed ikun qiegħed inaqqas l-ispazju fejn iqiegħed il-*cupboards*. Jispjega li kif inhi mibnija l-kċina hija 14.52 metri kwadri u jekk isiru l-alterazzjonijiet biex tiġi skont il-permess, il-kċina tiġi 12.86 metri kwadri.

---

[10] Paġna 46 tal-proċess.

Waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2012 xehed in-**Nutar Robert Micallef** fejn ikkonferma li Lara Camilleri u Lincoln Said kienu xtraw proprjetà Ħal Qormi, Triq Lorenzo Gafa b'kuntratt tat-23 t'Ottubru 20019. In-Nutar spjega li l-konvenju oriġinali u ċioe li jġib id-data 13 t'Awwissu 2007, kien sar bejn Robert Meli u l-aħwa u neputijiet Borg. Meli fuq il-kuntratt finali ċeda il-proprjetà lil Said. Jikkonferma li Said kien ħa self bankarju.

Fis-28 ta' Ġunju 2012 xehed **Romauld Attard**, maniġer fl-Uffiċċju Legali tal-Bank of Valletta. Jikkonferma li ingħata self mill-imsemmi Bank lil Lincoln Said u Lara Camilleri u ppreżenta d-dokumentazzjoni kollha relevanti fosthom *Architect's delcaration and inspectaion evaluation report* li sar mill-Perit Manuel Darmanin li jkun inkarigat mill-klijent kif ukoll dikjarazzjoni tal-Perit *for the issue of a compliance certificate* li nħarġet mill-Perit Manuel Darmanin. In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li l-Perit Manuel Darmanin ġie inkarigat mill-klijent u ċioe minn Lincoln Said u Lara Camilleri. Jikkonferma in kontro-eżami wkoll li skont id-dikjarazzjoni tal-Perit Darmanin "*variations, alterations, movements of two Doors, sanitary regulations good, everything according to sanitary regulations*"[11]. Ix-xhud jispejga li *compliance certificate* ma huwiex dokument li huwa rikjest mill-Bank, hija d-dikjarazzjoni tal-perit li huma jkunu jeħtieġu. Ix-xhud jispjega li jekk waħda mill-kundizzjonijiet ma tkunx sodisfatta, is-self ma jingħatax u waħda mill-kundizzjonijiet hija li l-bini sar skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

It-testimonjanza tas-Sur Attard tkompliet fis-6 ta' Ġunju 2013 u jgħid li *sanction letter* mill-bank inħarġet konġunta fuq Lincoln Said u Lara Camilleri datata 1 t'Ottubru 2009 u oħra maħruġa fit-22 t'Ottubru 2009. Fil-25 ta' Novembru 2013, ix-xhud spjega li d-differenza bejn dawn iż-żewġ ittri tirrigwarda kif ġie mqassam l-faċilita mogħtija – filwaqt li fl-ewwel ittra, s-somma kienet waħda globali, fit-tieni ittra, is-somma mogħtija (l-istess in total bħal ta' l-ewwel ittra) ġiet maqsuma fi tnejn, parti għax-xiri u l-parti l-oħra għaċ-ċessjoni.

[11] Paġna 106 tal-proċess.

Waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru 2012 xehed il-**Perit Manuel Darmanin**. Jgħid li huwa jaf lil Robert Meli minn proġett li kellhom flimkien ġewwa Ħaż-Żebbuġ, fejn Meli kien il-kuntrattur li kien qiegħed jibni. Għalkemm jikkonferma li rrilaxxa ċ-ċertifikat dwar il-fond ġewwa Ħal Qormi meħtieġ mill-Bank ma jiftakarx eżatt l-akkwati ġewwa Ħal Qormi fejn jinstab il-fond mertu tal-kawża u lanqas jiftakar f'kemm il-flat kien jikkonsisti. Jiftakar li kien mar jara il-*penthouse* darbtejn u mar sabiex ikun jista' jagħmel ir-rapport. Meta ġie mistoqsi fejn kien mela d-dikjarazzjoni, huwa jgħid li kien għamlu fl-uffiċċju tiegħu wara li kien ħa noti fuq il-post.

Jispjega li lil Lincoln Said jafu għax kien jaħdem ma' Robert Meli fuq is-site ta' Ħaż-Żebbuġ, però ma jiftakarx min kien inkarigah sabiex jagħmel ir-rapport, jekk kienx Robert Meli jew Lincoln Said, jiftakar biss li kien ħallsu Lincoln Said. Meta ġie mistoqsi dwar id-dikjarazzjoni li huwa mela, il-Perit qal li huwa imliha skont l-għarfien tiegħu u fil-fatt kien mela x'differenza kien hemm mill-permess. Meta ġie mistoqsi jekk kejjilx il-bitħa, ix-xhud jgħid li ma jiftakarx iżda jimmaġina li kejjilha għaliex dik hija l-proċedura. Ix-xhud jispjega li jekk ma kiteb xejn dwar il-bitħa fid-dikjarazzjoni mela sinjal li kienet skont il-permess. Jikkonferma li qabel ħareġ l-imsemmija dikjarazzjoni huwa kien ra l-pjanti tal-MEPA.

Permezz t'affidavit xehdet l-attriċi **Lara Camilleri** fejn spjegat li hija flimkien ma' Lincoln Said kienu ddeċidew li jixtru post sabiex eventwalment imorru joqgħodu fih. Tgħid li hija kienet marret tara l-*penthouse* li kienet ta' Robert Meli u għalkemm hija ma kinitx konvinta mill-post, hija straħet fuq il-fehma ta' Said u ddeċidew li jixtru dik il-*penthouse* li kienet tinstab ġebel u saqaf. Tgħid li kien Robert Meli li rranġalhom mal-bank sabiex ikunu jistgħu jieħdu s-self, sabiex jinkariga lil Perit għaċ-ċertifikazzjoni meħtieġa kif ukoll għan-Nutar sabiex jagħmel il-kuntratt finali. L-attriċi tgħid li hija taf li Lincoln Said kien inkariga lil Perit Roderick Camilleri sabiex jara l-post u taf li kien sab li l-post ma kienx mibni skont il-permess.

In kontro-eżami miżmum fl-4 ta' Ġunju 2015 l-attriċi Lara Camilleri tikkonferma li hija sid ta' nofs indiviż tal-proprjetà mertu tal-kawża. Tikkonferma li ltaqat l-ewwel darba mal-aħwa Borg meta għamlu l-kuntratt finali. Tikkonferma li qatt ma tkellmet fuq prezz magħhom u lanqas innegozjat magħhom. Tgħid li n-negozjati saru ma' Robert Meli. Tgħid li hija marret il-*penthouse* darba qabel il-kuntratt u darba wara l-kuntratt. Meta ġiet mistoqsija jekk kienx hemm tibdil fil-bini bejn l-ewwel darba li marret u t-tieni darba li marret, tgħid li ma jidhirlix li kien hemm tibdil. Tgħid ukoll li hija qatt ma tkellmet mal-Perit Roderick Camilleri, kien Lincoln Said li ħa ħsieb kollox.

Fis-6 ta' Ġunju 2013 xehed **Oliver Magro**, rappreżentant ġudizzjarju tal-Awtorità tal-Ippjanar (ġia MEPA) fejn xehed fuq il-permess 54/2006, liema applikazzjoni kienet saret min Sebastian Borg sabiex tinbena *penthouse* fuq blokk t'appartamenti. Jgħid li din l-applikazzjoni saret fl-4 ta' Jannar 2006 u l-permess inħareġ fil-5 ta' Ġunju 2006. Ix-xhud jispjega li l-permess ma nħariġx fuq il-pjanti kif oriġinarjament propost iżda l-Awtorità tal-Ippjanar kienet talbet ibiddlu l-pjanti permezz ta' ittra tat-28 ta' Marzu 2006. In segwietu għal dan saru pjanti ġodda u ġew approvati.

Oliver Magro reġa tela' jixhed fl-1 ta' Ġunju 2016 fejn ġie mistoqsi dwar CTB u ċioe konċessjoni biex jinħareġ permess fuq l-irregolarita sanitarja però jgħid li din il-konċessjoni waqfet fit-3 t'April 2016 u li kienet ser toħroġ miżura ġdida, li dak iż-żmien kienet għadha fi stadju ta' abbozz legali, magħrufa bħala *Regularisation*. Ix-xhud spjega li mhux kull applikazzjoni għal CTB tiġi approvata.

Oliver Magro reġa xehed fit-2 ta' Marzu 2017 u dak inhar ikkonferma li l-Avviż Legali li kien semma fix-xhieda ta' qabel kien daħal fis-seħħ u kien A.L. 285 tal-2016 li ġie ippubblikat fid-19 t'Awwissu 2019 u daħal fis-seħħ fl-istess ġurnata. Ix-xhud jispjega li hemm il-penali skont il-kobor tal-fond. Jispjega li terza persuna tista' tapplika għal *regularisation* jekk iġġib il-kunsens tas-sid.

Reġġgħa xehed il-**Perit Manwel Darmanin** waqt is-seduta tas-6 ta' Ġunju 2013. Ix-xhud ġie mistoqsi jekk il-proprjetà kienetx fi stat *shell* jew *finished* meta huwa mar jaraha iżda jgħid li ma jiftakarx. Ma jiftakarx jekk il-post kienx miksi u jekk kellux iż-żebgħa. Il-Perit jgħid li jista' jagħti l-każ li huwa għamel stima u rapport lill-bank daqslikieku kien ħa jkun *finished* biex jieħu s-self fuq dak l-ammont. Ix-xhud jerġa' jgħid li huwa ra l-pjanti tal-permess u għamel id-dikjarazzjoni li għamel għax skontu l-*penthouse* kienet skont il-permess. Il-Perit spjega hekk: "kieku jien naf li ha jgibli l-compliance biex nifhmu l-kaz kif inhu, mela dan jien irrid naghmillu l-compliance u naf li mhux ha johrogli d-dawl u l-ilma ghaliex ghandi nghidlu li qieghed mal-permess meta din ha targa ddur fuqi? Mhux ovvja li qieghed hemm il-bitha? Żgur li ċċaqalqet wara, kieku jien li naf li tani l-karta tal-complaince jaf ma applikajniex ma niftakarx"[12]. Waqt il-kontro-eżami l-Perit ikkonferma li huwa jaf lil Lincoln Said u lil Robert Meli iżda ma jaf lil ħadd mill-konvenuti Borg u qatt ma ltaqa' magħhom u ħadd minnhom ma nkarigah biex jagħmel xi xogħol fil-proprjetà mertu tal-kawża.

Jgħid li Lincoln Said kien il-klijent tiegħu però ma jafx jekk kienx qabbad lilu għax kien qallu Robert Meli jew għax kien kuntent bix-xogħol tiegħu. Jgħid li ma jafx min ħallsu però jiftakar li Said kien mar għandu d-dar għalhekk qiegħed jassumi li kien Said li ħallsu. Il-Perit jispjega li huwa ma ħa struzzjonijiet mingħand ħadd ta' kif għandu jsir ir-rapport. Għal mistoqsija x'kienet ir-raġuni li ħareġ iċ-ċertifikazzjoni, ix-xhud jgħid li din saret sabiex joħroġ is-self mill-bank. Ix-xhud jikkonferma li dak kollu li kellu x'jaqsam ma' permessi u bitħa, kollox kien tajjeb. Ix-xhud jgħid li wara li mar hu ma jafx x'jista' jkun li ġara.
F'dan l-istadju tax-xhieda jgħid li kien Lincoln Said li inkarigah jagħmel ir-rapport. Għal din ir-risposta intalab li jsir konfront bejn il-Perit Darmanin u Lincoln Said.

Said jgħid li kien Robert Meli li inkarigah u dan għaliex Meli kien qallu li ħa jrangalu hu (Meli) u dan seħħ meta hu (Said) kien jaħdem ma' Meli. Jgħid li

[12] Paġna 209 tal-proċess.

huwa qatt ma qabdu biex jagħmillu l-*valuation*. L-attur jgħid li huwa ltaqa darba mal-Perit Darmanin fuq il-post li kienu qeghdin jaħdmu fuqu Ħaż-Żebbuġ. Dwar ħlas jgħid li hu ta l-flus lil Robert u kien Robert li mar iħallas lil Perit għaliex kellu jagħtih xi pjanti għal xi site oħra. Meta ġie mistoqsi jekk kienx mal-Perit meta dan mar jara l-post u jagħmel *valuation*, Said jgħid li ma kienx miegħu, jgħid li hu kien Ħaż-Żebbuġ meta iffirma l-karta. Rigwardanti l-konvenuti Borg, l-attur jgħid li huwa qatt ma kien rahom qabel il-kuntratt finali u qatt ma kien kellimhom qabel.

Il-konvenuti Borg bdew il-provi tagħhom billi fit-28 ta' Mejju 2014 ppreżentaw ix-xhieda ta' **Sebastian Borg**, wieħed mill-konvenuti. Jibda billi jispjega li hu flimkien ma' ħutu kienu akkwistaw mill-wirt ta' missierhom porzjon art li tinstab fi Triq Lorenzo Gafa, Qormi. Din l-art ma kinitx żviluppata u l-aħwa tħajru li jiżviluppawha u għalhekk inkarigaw lil Perit Godwin Zammit sabiex jieħu ħsieb kollox hu u fil-fatt kien applikalhom mal-awtorità ġia MEPA. Wara li l-applikazzjoni ġiet approvata, ix-xogħol beda jiġi sorveljat mill-Perit Godwin Zammit.

Ix-xhud jgħid li ta' spiss kien imur il-Perit fuq il-post sabiex jiċċertifika u jassigura li x-xogħlijiet kienu qegħdin jitwettqu skont l-arti u s-sengħa u skont il-pjanti u l-permessi. Jgħid li meta wasal sal-istadju tal-kostruzzjoni tal-garaxx, sar jaf li kienu ġew introdotti xi *policies* ġodda tal-MEPA fis-sens li kienu jippermettu żvilupp ulterjuri ta' *penthouse* fuq il-blokka li kien qiegħed jibni. Jgħid li huwa kien iddiskuta dan mal-Perit Zammit u dan kien gwidhom sabiex japplikaw għal bini ta' *penthouse* u fil-fatt hekk għamlu u l-permess ġie approvat fis-sena 2006. Ix-xhud kompla billi qal li meta l-iżvilupp kien kważi lest, huma rriklamaw il-postijiet għal bejgħ. Jgħid li kien ċempillu Robert Meli, li kien interessat jara l-*penthouse*. Qablu fuq data u ħin u jekk ikollu interess jixtri kienu ser jiddiskutu l-prezz. Meta Meli mar jara l-post, il-*penthouse* kienet għada mhux lesta u kien jifdal li jsiru xi xogħlijiet fuq l-opramorta tal-faċċata tal-*penthouse*, xogħlijiet fuq il-ħitan ta' wara tal-istess *penthouse* u kien jonqos jitqiegħed is-saqaf tal-istess. Jgħid li Robert Meli kien qalilhom li ried jixtriha kif kienet, ċioe fi stat ta' kostruzzjoni, basta li x-xogħol jieqaf ħalli jkompli x-xogħol hu peress il huwa kien jaħdem fil-

kostruzzjoni u ried li jlestiha hu. Wara xi laqgħat oħra kien sar ftehim fuq il-prezz u sar il-konvenju fit-13 t'Awwissu 2007 quddiem in-Nutar Robert Micallef. Dak inhar tawh ukoll ċavetta tal-bieb ta' barra ħalli jkun jista' jkompli bix-xogħol. Ix-xhud jgħid li minn dak inhar hu u ħutu ma baqgħux imorru fuq il-post għaliex ma kienx għad fadal xogħlijiet x'jitwettqu fil-bqija tal-blokka ħlief ix-xogħol tal-*penthouse* li kien ħa kontroll tagħha l-konvenut Meli. Borg qal li huwa mar fuq il-post wara dan in-negozju kien meta ċempillu xi ħadd li xtaq jara l-appartament li kien jinsab taħt l-istess *penthouse*.

Ikompli jgħid hekk: "Niftakar illi dakinhar kont innutajt illi Robert Meli kien ghalaq l-entratura tal-*penthouse* permezz ta' bieb temporanju tal-injam li kien imsakkar b'katnazz. La jien u lanqas huti ma kellna ċavetta ta' dan il-katnazz. Bejn il-konvenju u dakinhar li sar l-att finali ta' bejgħ, qatt m'ergajna dhalna f'din il-penthouse, la jien u lanqas huti."[13] Spjega li meta kien wasal sabiex jiskadi l-konvenju, Meli kien talabhom iġeddu u fil-fatt huma ma kellhomx problema sabiex jagħmlu hekk bil-kundizzjoni li ma jerġax jitlob tiġdid ieħor. Nonostante dan il-ftehim, Meli xorta ma resaqx għall-kuntratt finali iżda sar jaf li Meli kien qiegħed jirriklama l-bejgħ tal-*penthouse* f'ismu personali. Meta ra hekk huwa nforma lin-Nutar u dan kien aċċertah li kienet xi ħaġa li setgħet issir. Il-konvenju reġgħa ġie imġedded.

Spjega li kien in-Nutar Robert Micallef li kien għarfu bid-data ta' meta kellu jsir il-kuntratt finali u ċioe fit-23 t'Ottubru 2009. Ix-xhud jgħid li dak inhar tal-kuntratt, flimkien ma' Robert Meli kien hemm żewġ persuni oħra li saru jafu min-Nutar li dawk kienu l-persuni li ser jixtru l-*penthouse* flok Meli. Jgħid li huma kienu qalu lin-Nutar li lil dawn il-persuni huma ma jafuhomx u li l-konvenju kien sar ma' Robert Meli u għalhekk miegħu kellhom x'jaqsmu. Jgħid li n-Nutar serħilhom rashom li kien ser isir kuntratt wieħed illi fih l-atturi ser jixtru minflok Robert Meli. Jgħid li huma fdaw fin-Nutar u ffirmaw il-kuntratt. Jgħid li huwa sar jaf bil-kwistjoni fis-17 ta' Jannar 2012 meta ġie

[13] Paġna 250 tal-proċess.

notifikat bl-atti tal-kawża. Borg qal li dak inhar stess huwa ċempel lil Robert Meli biex jitolbu spjegazzjoni dwar dak li kien qiegħed jiġri.

Jgħid li Meli kien spjegalu li "dik ghax caqlaqt naqra hajt imma bi ftehim ma' Lincoln, ghandna karta bejnietna."[14] Jgħid li dakinhar ukoll huwa ffissa appuntament mal-avukat tal-fiduċja tiegħu. Ix-xhud spjega li apparentement wara li sar il-konvenju bejnhom u Robert Meli, dan tal-aħħar kien għamel xi alterazzjonijiet strutturali li ma kinux skont il-pjanti approvati mill-MEPA. Jaħlef li b'dawn l-alterazzjonijiet la hu u lanqas ħutu ma kienu jafu u kien biss permezz ta' din il-kawża li saru jafu bit-tibdiliet strutturali li kienu saru fil-ħajt tal-kċina tal-*penthouse* li jagħti għall-bitħa interna. Jaħlef ukoll li la hu u lanqas ħutu ma kellhom involviment dwar dawn l-alterazzjonijiet u jinsisti li huma kienu żviluppaw il-*penthouse* preċiżament skont il-permessi approvati mill-MEPA u mill-awtoritajiet relattivi.

Ix-xhud jgħid li kien fil-mori tal-kawża li huwa kien avviċina lil Said sabiex flimkien miegħu jaċċedi fil-*penthouse* sabiex jara x'alterazzjonijiet kienu saru. Jgħid li huwa aċċeda fuq il-post flimkien ma' Said u ra li "kienu saru xogħlijiet fil-hajt tal-kcina tal-*penthouse* li jaghti ghall-bitha interna li jien ma kont qatt rajthom qabel, u li ma kienux ix-xoghlijiet oriġinarjament imwettqa, skond il-peress, minni u minn huti. Fil-fatt fejn kien hemm mibni l-hajt originali tal-kcina li jaghti ghal-bitha interna u li kien sar minni u minn huti, ghandhom jidhru l-murselli u l-"baxxa", li huma l-partijiet rimanenti tal-istruttrua originali mibnija minni u minn huti skond il-permess."[15] Ix-xhud ikkonkluda billi qal li x-xogħlijiet li għamlu hu u ħutu fil-blokka in kwistjoni dejjem sar taht is-sorveljanza tal-Perit tagħhom u skont il-pjanti u permessi tal-MEPA. Jgħid li tant huwa l-każ li l-garaxxijiet u l-appartamenti li saru minnhom huma konformi mal-permessi.

Permezz ta' affidavits individwali, **Philip Borg**, **Carmel Borg**, **Joseph Vincent Borg**, **Ritienne Bugeja**, **Fransina Farrugia** u **Jason Borg** ilkoll

[14] Paġna 251 tal-proċess.
[15] *ibid.*

jikkonfermaw dak li ingħad mill-konvenut Sebastian Borg u ma kellhom xejn aktar xi jżidu.

Fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2015 xehed il-**Perit Godwin Zammit** fejn ikkonferma li huwa jaf lil Borg għaliex kienu klijenti tiegħu meta bnew xi propjetà Ħal Qormi f'garaxxijiet u appartamenti. Jgħid li f'dan il-proġett l-inkarigu tiegħu kien li jagħmel il-pjanti u jagħmel l-applikazzjoni għall-permessi. Jikkonferma li kien hu li ssottometta l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar u jikkonferma li l-applikazzjoni ġiet approvata. Jgħid li sussegwentement kienet saret applikazzjoni għall-bini ta' *penthouse* fuq l-appartamenti, li ġiet aċċettata wkoll.

Jgħid li l-involviment tiegħu kompla waqt il-kostruzzjoni tal-post, sakemm kien għadu tas-Sinjuri Borg fejn ikkonferma li huwa kien imur fuq il-post u jikkonferma li sakemm kienu qed jibnu s-Sinjuri Borg, kollox kien qiegħed jinbena skont il-permessi, inkluż il-*penthouse*. Wara li Borg ħarġu huwa ma baqax inkarigat mill-binja u ma reġax mar fuq il-post. Jgħid li meta nfurmawh li l-*penthouse* kienet inbiegħet huwa ma reġax resaq 'l hemm. Il-perit jispjega li jiftakar li l-*penthouse* kienet qiegħda tinbena u sakemm il-post inbiegħ, il-ħitan kienu skont il-permess.

Waqt il-kontro-eżami l-Perit ikkonferma li sakemm kienu qegħdin jieħdu ħsieb il-binja Borg, il-bitħa interna saret skont il-pjanta tal-permessi. Jikkonferma li meta sar il-bdil fuq il-ħitan li jagħtu għall-bitħa interna huwa ma kienx involut u li sakemm il-binja kienet għadha għand Borg, il-bitħa nbniet skont il-permess. Jekk saru xi alterazzjonijiet meta l-*penthouse* ma baqatx għand Borg huwa ma jistax jaħlef. Il-Perit, b'referenza għar-ritratti li hemm mar-rapport tal-Perit Roderick Camilleri, jgħid li jekk il-ħajt tal-*penthouse* huwa dritt minn fuq s'isfel mela m'huwiex skont il-pjanta għax suppost il-*penthouse* għandu jkun irtirat bi tlett piedi. In kontro-eżami il-Perit Zammit jikkonferma li l-Perit Camilleri ma kkomunikax miegħu qabel dan tal-aħħar ħejja r-rapport tiegħu. Jikkonferma wkoll li qatt ma ltaqa ma' Robert Meli u lanqas ma' Lincoln Said.

Fil-21 ta' Jannar 2016 xehed il-konvenut **Robert Meli** fejn jispjega li huwa m'huwiex negozjant u lanqas kuntrattur iżda bennej *self employed* bħal ma kien Lincoln. Jispjega li l-*penthouse* kien xtraha għalih personalment iżda reġa' bdielu u għalhekk ried ibiegħha. Jispjega li Lincoln xtara dik il-*penthouse* għax ried hu u mhux għax kien ġiegħlu. Jgħid li huma flimkien ma' Gramon Scheda kienu marru jaraw il-*penthouse*. Jispjega li dan Gramon Scheda kien jaħdem miegħu u kien ikun dejjem miegħu. Meli jaħlef li huwa kien informa lil Said bix-xogħlijiet li kien għamel inkluż li kien mexxa l-ħajt tax-xaft u kien urih ukoll li kien ħadmu b'tali mod li faċilment jerġa' jiġi lura kif kien. Jgħid li kien qallu wkoll għall-opramorta ta' fuq il-bejt u li kien sar bieb fl-*ensuite*. Spjega li Lincoln aċċetta kollox u mexxew bla problemi. Jgħid li huwa minnu li huwa mar il-Bank ma' Lincoln però dan għamlu wara li Lincoln kien informah li l-bank ma kienux ser iselfuh. Jgħid li huwa staqsa lil Lincoln jekk iridihx il-*penthouse* u peress li rrisponda fl-affermattiv huwa mar miegħu l-Bank tan-Naxxar, il-Bank magħżul minn Lincoln sabiex jaraw eżatt x'kienet il-problema.

Jgħid li waqt il-laqgħa li kellhom huma saru jafu li l-ammont ta' self li kien talab Lincoln ma kienx joħroġ fuq *shell* iżda kellu jinqasam parti *shell* u parti biex isiru l-*finishes*. Jinsisti li l-bank b'dan il-mod biss għenhom u dan għamlu fil-preżenza ta' Lincoln u Lara. Rigward iċ-ċertifikat tal-Perit, ix-xhud jgħid li Lincoln kien staqsih jekk jafx xi Perit u biex jgħinu kien qallu biex jistaqsi lil Perit li kien qiegħed jaħdem Ħaż-Żebbuġ fuq il-lant tax-xogħol li kienu qegħdin jaħdmu huma fuqha. Meli jinsisti li huwa għamel biss suġġeriment. Jgħid li l-karta l-Perit imlihilu quddiemu ġol-*penthouse* u l-Perit kien qallu li ser jimliha pulita u biex imur Ħaż-Żebbuġ biex jiffirmaha. Ix-xhud ikompli jispjega li Lincoln Said kien qal lil Perit li fi żmien sena ried ilesti l-*finishes* peress li parti mis-self kien fuq il-*finishes*. Kien għalhekk li l-perit kien mela l-formola a bażi ta' *finished.* Jgħid li huwa kien għamillu l-kontra-bejt kif ukoll xi katusi tal-ilma senza interessi. Jgħid li Said ma kellux flus biex iħallas il-bolol u l-ispejjeż tan-Nutar u kien għalhekk li ħallashomlu hu però wara li għaddew tlett snin u dan kien għadu ma ħallsux tagħhom, kien qallu sabiex jibda jaqta' minnhom u li jekk mhux ħa jħallashom ħa jkollu jmur għand avukat. Jgħid li wara dan, Said beda jara x'ħa jivvinta tant li mar

għand in-Nutar biex isaqsi dwar l-ispejjeż u l-bolol, mar għand avukat, ipprova jbiegħ il-post u prova wkoll idawwar il-*loan* fuq tfajla oħra. Jgħid li huwa baqa' ma ħa xejn mis-somma li hija dovuta lilu. Ix-xhud jgħid li l-Gvern ħareġ skema li minn kellu xi irregolaritajiet fi kwistjoni ta' santità setgħa japplika, jgħid li Lincoln Said din però m'għamilhiex.

Waqt il-kontro-eżami tal-5 ta' Diċembru 2016, Meli jgħid li huwa xtara l-*penthouse* mingħajr saqaf bil-ħsieb li jużaha hu personalment u mhux biex ibiegħha, iżda imbagħad kellu jbiegħu għal raġunijiet personali. Jikkonferma li huwa ma kienx il-bennej imqabbad minn Borg u jikkonferma li ma kienx għamel użu mis-servizz tal-istess Perit li użaw Borg għaliex kellu f'idejh il-pjanti li kienu tawh l-aħwa Borg. Dwar il-Perit Manuel Darmanin, ix-xhud jgħid li huwa ma kienx jafu qabel il-proġett ta' Ħaż-Żebbuġ u meta ssuġerih lil Lincoln Said kienu ilhom fuq l-imsemmi proġett xi 4 xhur. Ix-xhud jinnega li huwa kien ħa lil Said il-BoV tan-Naxxar u jinnega wkoll li kellu għaġla biex ibiegħ il-*penthouse*. Ix-xhud jgħid li l-*penthouse* inbniet skont il-pjanti tal-permess però huwa mexxa l-ħajt ta' max-xaft.

Waqt il-kontro-eżami tal-14 ta' Frar 2018, Robert Meli ikkonferma li huwa daħal fil-konvenju fuq il-*penthouse* meta ma kinitx mibnija kollha u ċioe kien jonqos is-saqaf. Jgħid li l-kumplament kien mibni kollox skont il-permess inkluż il-ħajt tax-xaft tant li t-travu għadu jidher f'postu. Jispjega li wara li daħal fil-konvenju ma' Borg, dawn tal-aħħar ma daħlux fiha l-*penthouse*.

Fis-16 ta' Marzu 2016 xehed **Gramon Scheda** li jgħid li huwa kien jagħmel xogħol ta' ġebel u madum ma' Robert Meli. Jikkonferma li lil Said jafu għax kien jaħdem magħhom fil-ġebel u madum ukoll, għalhekk Robert Meli kien l-imgħallem u hu u Said kienu l-lavranti. Dwar ix-xiri tal-*penthouse,* ix-xhud jgħid li kienu qegħdin jaħdmu u Robert Meli qalilhom li kien qiegħed jitħajjar ibiegħ l-*penthouse* li kellu Ħal Qormi u Said wera interess.

Dak il-ħin Meli qallu biex wara x-xogħol imorru jarawha u Said ċempel lit-tfajla tiegħu biex jara tistax tmur. Jgħid li Said kien qalilhom li t-tfajla ma setgħetx imma ddeċidew li jmorru xorta wara x-xogħol u fil-fatt kienu marru

Robert Meli, Lincoln Said u hu. Jgħid li waqt li kienu qegħdin hemm, Meli beda jispjegalu dwar il-ħitan inkluż li l-ħajt tax-xaft kien ressqu minn postu biex ikabbar il-kċina.

Ix-xhud iddikjara li Meli kien qal lil Said li jekk ma jingħatax permess għad-dawl u ilma dan il-ħajt jerġgħu jressquh fejn suppost qiegħed u Said qabel ma' dik il-proposta u mexxew minn hemm. Ix-xhud jgħid li mal-art kien hemm il-mursalli fejn kien il-ħajt l-oriġinali. Jikkonferma li hu rahom il-mursalli u li Said kien ħdejhom. Ix-xhud jgħid li waqt li kienu x-xogħol Sibt minnhom, Meli staqsih jekk setgħax imur miegħu u ma' Lincoln iwaħħlu l-katusi tax-xaft tal-penthouse, u qallu li jistgħu u l-għada, l-Ħadd marru jwaħħlu l-katusi u skont ix-xhud qabel beda x-xogħol Meli fakkar lil Said dwar dak il-ħajt tax-xaft u li jekk ikollu problemi setgħu iċaqalquh.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hi kawża fejn l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li kuntratt ta' bejgħ tat-23 t'Ottubru 2009 huwa null u li għandu jitħassar peress li jallegaw li l-kunsens tal-atturi ġie karpit b'qerq u ingann perpetrat mill-konvenuti jew min minnhom u li l-kunsens tagħhom għall-akkwist ġie mogħti bi żball ta' fatt apparti wkoll li l-kawża tal-kuntratt hija illegali. Konsegwentement l-atturi qegħdin jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt minħabba nuqqas ta' twettiq ta' rabtiet kuntrattwali stante li l-proprjetà akkwistata minnhom mhix mibnija skont il-permessi u li l-konvenuti eżerċitaw qerq fin-negozjati li wasslu għall-bejgħ li vvizzja l-kunsens tagħhom.

L-Iżball

L-azzjoni attriċi ssib il-bażi tagħha in parte fl-**Artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li "jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa." L-**Artikolu 976(1) tal-Kodiċi Ċivili** jiddisponi li "L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief

meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim" Skont il-ġurisprudenza, l-iżball fuq is-sustanza għandu jkun determinanti, soġġettiv, unilaterali u, fuq kollox, skużabbli.

Fis-sentenza tat-22 ta' Mejju 2001 fl-ismijiet **Anthony Aquilina et vs. Av. Dottor Anthony H Farrugia noe** (Ċit Nru 2689/1996) il-Qorti Ċivili, Prim'Awla irriteniet is-segwenti:-

> "Illi dwar vizzju tal-kunsens minhabba zball, il-ligi tiddistingwi bejn zball dwar il-ligi li ma jgibx nullita` hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu, u zball ta' fatt li ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim (Art 975 u 976 tal-Kap 16).
>
> [...]
>
> "Illi *"dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex jaghti lok ghat-thassir tal-kuntratt l-izball ta' fatt irid ikun zball sostanzjali. Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-30 ta' Marzu, 1936 fl-ismijiet "**Alessandro Portanier vs Paolo Dalli**" irriteniet li 'errore di fatti' ma jgibx ghan-nullita` tal-konvenzjoni 'se quando cade sulla sostanza stessa della cosa che ne e` l'oggetto'. In sostenn ta' dan saret referenza ghal dak li jinghad minn l-awtur Franciz Laurent (Vol XV, p 455) li fuq dan il-kuncett qal hekk: 'Pothier ci dira` cio` che bisogna intendere per errore sulla sostanza della cosa. L'errore annulla che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa. L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`, ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qaulita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita` e` o no principale. E il caso di applicare il principio di Domat: Le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano; l'errore sara` sostanziale*". ("**Godfrey Aquilina noe**

vs Vincent Borg et" – P.A. (AJM) 10 ta' Marzu 1997 - Vol LXXXI.III.44).[16]

Il-Qerq

L-atturi f'din il-kawża qegħdin jikkontendu wkoll illi kien hemm il-qerq min-naħa tal-konvenuti jew min minnhom.

Għandu jiġi osservat illi hu prinċipju konsolidat fil-liġi illi l-partijiet għandhom jeżegwixxu l-kuntratt ta' bejniethom bil-bona fede (**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**). Huma jridu jassikuraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt issir skond l-intenzjoni paċifika li raġonevolment iridu jaslu għaliha l-partijiet fin-negozju ta' bejniethom. Il-bona fede hi dejjem preżunta.

Artikolu 981 imbagħad jippreskrivi li "l-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta." L-istess artikolu jkompli jgħid li dan "l-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat." Ifisser għalhekk li l-piż tal-prova jaqa' fuq l-atturi.

In tema ġenerali l-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Rita Camilleri et vs. Marco Gaffarena et** (App Ċiv 137/2010) deċiż fis-26 ta' Mejju 2017 fejn il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) spjegat li:-

> "Ikun utli li l-ewwel jigu traccati certu insenjamenti in materja ta' ghemil doluz jew qarrieqi. Il-qerq huwa stat ta' zball li fih taqa' l-persuna minhabba l-agir doluz ta' haddiehor. Il-ligi taghna tipprovdi (artikolu 981(2) tal-Kodici Civili) li ghemil doluz ma jistax ikun prezunt izda jrid jigi ppruvat. Fil-kaz tal-qerq, l-izball huwa pprovokat u kkagunat mill-agir doluz tal-kontro-parti. Kif jghid Giorgi ("Teoria delle Obbligazioni", Volume IV, Libro II, Part II, p. 46):

[16] Ara wkoll **Carmelo Zarb et vs. George Xuereb** (Vol.LXXXII.ii.1027) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-13 ta'Ottubru 1998.

> "il dolo è una forma speciale di errore avente per carattere proprio di essere cagionato dalla mala fede dell'altro contraente."

Fil-kawża fl-ismijiet **Reverendu Sacerdot Don Francesco Zammit et vs. Avukat Dottor Anthony Farrugia et** deċiża fil-31 ta' Marzu 1967 mill-Qorti tal-Appell (sede Kummerċali) ingħad:

> "… id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta' wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq ('raggiri') biex tiddevja r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball ('errore'). Infatti, ikkonsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkonsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga' tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f'dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annulament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita".
>
> Inoltre l-ingann irid ikun il-kawza determinati li ta lok ghal ftehim li ghaqqad in-negozju bejn il-kontraenti u jrid ikun imwettaq minn wahda mill-partijiet ghall-kuntratt."

Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li sabiex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d) li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni.

Kawża illeċita

L-atturi isejsu l-azzjoni tagħhom ukoll fuq l-allegazzjoni li l-kawża tal-kuntratt hija waħda illeċita u illegali. L-artikolu applikabbli hawnhekk huwa

l-**Artikolu 985 tal-Kapitolu 16** li jipprovdi li "l-ħwejjeġ impossibbli, jew ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Cachia vs. Emanuel Azzopardi et** (1615/2000 PA) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Mejju, 2008 intqal li:

> "l-artikolu 985 tal-Kodici Civili jiddisponi li hwejjeg ipprojbiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku, "ma jistghux ikunu oggett ta` kuntratt. Issa, kif isostni l-gurista Giorgi (*"Teoria delle Obbligazione"*, Vol. III, para. 311, pag. 415), *"definiamo l`illecito, uno violazione possible della legge giuridica o morale"* u aktar 'l quddiem, f`pagna 316-318, l-istess Giorgi ikompli jispjega:
>
> *"prima, in ragione d`importanza, vengono fra le prestazioni illecito per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che si comprendono nella denominazione generico di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale"*.

"Għalhekk, meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli ghal proceduri amministrattivi u kriminali, izda l-oggett innifsu ikun kolpit b`illegalita` u kwindi ma jistax ikun oggett ta` obbligazzjoni, (ara, f`dan is-sens ukoll, il-kawza "Vella vs Fenech noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta` Awissu, 1990, u l-kawza "Barbara vs Camenzuli", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005).

Ikkunsidrat;

Hekk meqjusa l-artikoli applikabbli għall-każ odjern il-Qorti, qabel tiddelibera dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti Borg ser tevalwa l-provi mressqa dwar l-akkadut, tenut kont il-verżjonijiet konfliġġenti mogħtija mill-attur Said min-naħa u mill-konvenut Meli min-naħa l-oħra. Fil-fehma tal-Qorti huwa imperattiv li tistabbilixxi x'seħħ verament anke sabiex jekk meħtieġ tkun tista' tistabbilixxi t-terminu preskrittiv minn meta beda jiddekorri.

Ikkunsidrat;

Sabiex l-atturi jirnexxu fl-azzjoni minnhom proposta u ċioe' rexxissjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita ta' bejn l-atturi u l-konvenuti Borg, kien meħtieġ da parti tal-atturi li jippruvaw sodisfaċentement mhux biss illi hemm varjazzjoni bejn l-istruttura tal-penthouse mixtrija u l-permessi tal-iżvilupp maħruġa mill-awtorita' kompetenti iżda wkoll li l-konvenuti Borg qua vendituri qarrqu bl-atturi kif imsemmi fis-sitt premessa u/jew li bil-qerq u l-ingann da parti tal-konvenuti Borg ġie karpit il-kunsens tal-atturi kif premess fis-seba' premessa.

Il-Qorti eżaminat akkuratament it-testimonjanza sew tal-partijiet kif ukoll tax-xhieda minnhom msejjħa u hija tal-ferma konvinzjoni li l-attur Lincoln Said kien ekonomiku mal-verita'. Il-Qorti ma temminx il-verzjoni tal-attur Said meta xhed li huwa ma kienx jaf li wieħed mill-ħitan tal-kċina ma kienx jaqbel mal-pjanta approvata mill-awtorita' kompetenti.

Jirriżulta mill-provi prodotti illi fiż-żmien li l-atturi wrew interess li jixtru l-penthouse de quo huma nnegozjaw biss mal-konvenut Meli li kellu favur tiegħu konvenju mal-konvenuti Borg sabiex jixtri l-penthouse in kwisjtoni. Qabel id-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita il-konvenuti Borg ma kienu iltaqaw qatt mal-atturi. L-attur Said u l-konvenut Meli kienu jafu sew lil xulxin meta Meli ċeda d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju lill-atturi u dan peress li Said kien jaħdem ma' Meli fil-kostruzzjoni ta' bini.

Isegwi li Said kien għal numru ta' snin jaħdem fil-kostruzzjoni flimkien ma' Meli.

Il-konvenut Meli xhed li huwa resaq fuq il-konvenju mal-konvenuti Borg meta l-penthouse kienet ġia kostruwita ħlief għas-saqaf u li huwa kien beħsiebu jixtriha għalih u li kien għalhekk li ressaq il-ħajt minn kif kienu bnewh il-konvenuti Borg.

Fil-fehma tal-Qorti l-attur Said kien jaf li dan il-ħajt kien ġie mċaqlaq minn Meli mill-posizzjoni kif bdewh il-konvenuti Borg. Kien jaf qabel ma ġie ppubblikat il-kuntratt ta' kompro-vendita li dan il-ħajt ma kienx skond il-permess. Il-Qorti ma emmnitx il-verzjoni li ta Said illi ma kienx jaf. Dan jirriżulta mhux biss għaliex xhedu f'dan is-sens il-konvenut Meli u x-xhud Gramon Scheda li mar mal-attur Said u l-konvenut Meli sabiex dan ta' l-aħħar juri l-penthouse lil Said; iżda wkoll għaliex irriżulta li f'dik l-okkażżjoni kienu jidhru il-mursalli mikxufa turija li kien hemm ħajt li ġie mċaqlaq.

Said jipprova jagħti l-impressjoni li ma setax jinduna li kien hemm ħajt li ġie mcaqlaq; iżda tali asserzjoni ma hiex verosimili tenut kont li s-sengħa tal-attur Said hi ta' bennej. Inutili jgħid li ma setax jinduna għaliex kien hemm ix-xaħx mal-art. Il-post meta rah l-attur Said kien għadu ġebel u saqaf u ċ-ċaqliq ta' ħajt iħalli marki mhux biss mal-art iżda wkoll mal-ħitan li magħhom ikun oriġinarjament ingaljat.

Il-Qorti temmen il-verżjoni li ta l-konvenut Meli korroborata mix-xhud Gramon Scheda illi l-konvenut Meli mill-ewwel kien spjega lill-attur Said illi l-ħajt in kwistjoni ma kienx skond il-permess u li jekk kien ikun hemm bżonn kien lest illi jerġa jreġġa l-ħajt lura sabiex ikun konformi mal-permess.

Huwa evidenti għall-Qorti illi l-attur Said qiegħed jipprova japprofitta ruħu minn sitwazzjoni li kien ben konxju tagħha sew meta ffirma l-ftehim ta' ċessjoni mal-konvenut Meli kif ukoll meta ffirma l-kuntratt ta' kompro-vendita mal-konvenuti Borg.

Il-*modus operandi* tal-attur Said ma jħalli l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti illi mhux biss kien konxju li l-penthouse li kien ser jixtri ma kenitx għal kollox konformi mal-pjanti approvati iżda wkoll kien konxju li s-sidien Borg ma kellhomx xejn x'jaqsmu mac-caqliq tal-ħajt minn kif kienu bnewh huma għal kif irrendih Meli qabel ma l-fond inbiegħ lill-atturi.

Il-Qorti ma sabet lanqas xrara ta' evidenza fil-konfront tal-vendituri Borg li kienu parteċipi f'xi raġġiri sabiex iqarrqu bl-atturi. Lanqas irriskontrat xi evidenza li l-konvenuti Borg ikkommettew xi qerq jew ingann.

Il-fatt li fil-kuntratt tniżżel li l-penthouse kienet koperta bil-permessi tal-iżvilupp meta l-attur Said, u mhux il-konvenuti Borg, kien jaf li tali dikjarazzjoni ma kenitx għal kollox veritjera jwassal lill-Qorti tikkonkludi illi fiċ-ċirkostanzi partikolari tista' tgħid li kien l-attur Said li qarraq bil-konvenuti Borg u mhux vice versa. Tali dikjarazzjoni fil-kuntratt ma tiskolpax lill-attur Said mir-responsabbilta li jaġixxi in buona fede.

Huwa evidenti għall-Qorti illi Said ma aġixxiex *in buona fede*.

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Barbara vs. Joseph Camenzuli et** (Ċit Nru 35/200) deċiża fl-20 ta' Ottubru 2005, fejn il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, rriteniet illi:

> "Fil-kawza "Micallef vs Dimech", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru, 1990, intqal li l-izball jaqa' fuq is-sustanza tal-haga meta persuna ma kienetx tikkuntratta li kieku ma kienx ghal dak l-izball.
>
> [...]
>
> Interessanti hija l-kawza "Vella vs Fenech", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Awissu, 1990. Fiha inghad b'mod esplicitu li meta fond ma jkunx kopert bil-permessi relattivi ghal-kostruzzjoni tieghu, mhux biss dak il-fond ma jistax ikun oggett ta' obbligazzjoni (peress li l-oggett tal-ftehim irid ikun haga lecita), izda l-akkwirent li ma jkunx jaf b'dan fil-

mument tal-komprovendita, jista' jitlob li jhassar il-kuntrat fuq il-bazi li l-kunsens tieghu kien vizjat bi zball li jolqot is-sustanza tal-haga. Dan hu principju li mieghu din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel. (sottolinear tal-Qorti).

A contrario sensu, jekk allura l-akkwirent kien jaf fil-mument tal-komprovendita li l-fond mixtri ma kienx għal kollox konformi mal-permessi, ma jistax wara jadixxi l-Qorti jilmenta b'sitwazzjoni imwielda bil-ko parteċipazzjoni tiegħu stess.

Rilevanti f'dan ir-rigward illi għalkemm l-atturi kienu ottjenew self mill-bank, parti għax-xiri u parti għall-"finishings", sa sentejn wara ma kienu għadhom għamlu l-ebda xogħol sabiex jirrendu l-fond abitabbli. Jirriżulta wkoll illi wara li l-atturi xtraw il-penthouse de quo huma ħassru r-relazzjoni ta' bejniethom.

Il-Qorti tqis illi s-sitwazzjoni li l-atturi jinsabu fiha ma kienx tort tal-konvenuti Borg iżda tal-istess attur Said illi konsapevoli li ħajt fil-penthouse ma kienx konformi mal-pjanta approvata xorta aċċetta li jersaq fuq il-kuntratt u jiffirma dikjarazzjoni li ma kenitx veritjera..

Tapplika tajjeb għal aġir tal-attur Said il-massima legali **ex turpi causa non oritur actio**. Għalhekk, mhux biżżejjed li l-atturi jressqu l-prova li l-fond mibjugħ ma kienx perfettament konformi mal-permessi tal-bini; iżda kien meħtieġ ukoll li jġibu l-prova li ħadd minnhom ma kien konsapevoli b'dan il-fatt qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt.

Il-Qorti osservat ukoll li l-kawża ġiet differita diversi drabi bejn il-25 ta' April 2018 u l-14 ta' Jannar 2020 fuq talba tal-partijiet li kienu qed jesploraw transazzjoni. Osservat ukoll li fl-udjenza tal-24 ta' Mejju 2018 l-attur Lincoln Said kien informa lil din il-Qorti diversament presjeduta illi kien ser iħejji l-applikazzjoni sabiex il-penthouse mertu tal-kawża tiġi "regularised". Sussegwentement irriżulta li l-ebda applikazzjoni għal "regularisation" ma ġiet intavolata.

Kawża Illeċita.

L-atturi jikkontendu wkoll li l-kuntratt għandu jipi rexxiss għaliex jallegaw li l-causa tal-kuntratt hija waħda illeċita tenut kont li hemm ħajt fil-penthouse li mhux skond il-permess.

Huwa minnu li hemm diversi sentenzi li jirritjenu li fond immobiljari mhux kopert b'permess tal-iżvilupp ma jistax ikun is-suġġett ta' kuntratt ta' bejgħ; iżda hawn non si tratta ta' binja kompletament mingħajr permess tal-iżvilupp iżda biss binja koperta bil-permessi neċessarji ħlief li ħajt li jagħti fuq il-bitħa interna ma hux skond il-pjanta approvata.

Irriżulta wkoll mill-provi prodotti illi tali sitwazzjoni tista' faċilment tiħi regolarizzata mal-awtorita' kompetenti.

Għaldaqstant tqis bħala mhux fondata l-azzjoni attriċi msejsa fuq l-allegat causa illeċita.

Preskrizzjoni.

Għalkemm il-Qorti qed tiddeċiedi illi t-t-talbiet attriċi ma humiex fondati fil-mertu; xorta waħda ser tiddelibera u tiddeċiedi l-eċċezzjoni tal-aħwa Borg li l-azzjoni tal-atturi hija perenta bid-dekors ta' sentejn. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni saret ukoll referenza għaliha mill-konvenut Robert Meli f'rikors minnu intavolat fit-13 ta' Marzu 2012; pero' ma jirriżultax mill-atti li ġiet intavolata eċċezzjoni f'dan is-sens mill-konvenut Meli.

L-artikolu dwar il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti Borg huwa l-**Artikolu 1222** (1) li jipprovdi kif ġej:

> "Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn."

Ma’ dan l-artikolu jrid jinqara wkoll l-**Artikolu 1223** li jaqra hekk:

> “Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta’ vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta’ żball, ta’ għemil doluż, jew ta’ kawża falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.”

L-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili jirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullità u ta’ rexissjoni biex jiġi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi waħda mill-kundizzjonijiet neċessarji għall-eżistenza tiegħu jew għaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leżiv għal xi wieħed mill-kontraenti.

Stabbilit illi l-attur Said kien konsapevoli tas-sitwazzjoni fil-mument li ġie ppubblikat il-kuntratt; u tenut kont illi l-atturi fir-rigward iġorru responsabbilta’ solidali, anke li kieku għas-saħħa tal-argument kien hemm dritt ta’ azzjoni da parti a favur l-atturi, tali dritt ta’ azzjoni ġie perent bid-dekors ta’ sentejn mill-jum tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Għalhekk fi kwalunkwe kaz issib l-azzjoni attriċi perenta ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kap. 16.

In vista tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula l-Qorti ssib l-ewwel, ir-raba’, il-ħames, is-sitt u s-seba’ eċċezzjoni tal-konvenuti Borg bħala fondati u konsegwentement issib illi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenuti Borg ma humiex fondati u qed jiġu miċħuda.

Issib ukoll bħala fondati t-tmien, id-disa’, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-konvenut Meli u konsegwentement issib illi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenut Meli ma humiex fondati u qed jiġu miċħuda.

Spejjeż.

Tenut kont li ġie ppruvat sodisfaċentment illi l-attur Lincoln Said kien konsapevoli li ħajt fil-fond mibjugħ ma kienx konformi mal-permess tal-iżvilupp filwaqt li l-konvenuti Borg ma kienux hekk konsapevoli; u tenut kont illi ma rriżultawx provi sodisfaċenti li l-attriċi Lara Camilleri kienet ukoll hekk konsapevoli, il-Qorti tqis li għalkemm iż-żewġ atturi huma sokkombenti f'din il-kawża, jkun ekwu illi l-ispejjez tal-kawża jiġu sopportati unikament mill-attur Lincoln Said filwaqt li l-konvenut Meli għandu jbati l-ispejjeż tiegħu għaliex kien ko parteċipi mal-attur Said dwar is-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha l-konvenuti Borg.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel, r-raba', l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti Borg;

2. Tilqa' t-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-konvenut Meli;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra;

4. Tiddikjara li fi kwalunkwe każ l-azzjoni attriċi hija preskritta ossia perenta ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha attriċi fil-konfront tal-konvenuti kollha..

Bl-ispejjez kontra l-attur Lincoln Said għar-raġunijiet fuq mogħtija ħlief dawk tal-konvenut Robert Meli li għandu jbati l-ispejjeż tiegħu.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta’ Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur