QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-llum it-Tnejn 29 ta' April, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 529/2015 MH

Numru:

Charles Vella u martu Maryanne Vella

vs

Emanuel Tabone u martu Marianne Tabone u b'digriet tas-6 ta' Novembru 2017 stante l-mewt ta' Emanuel Tabone, l-atti ġew trasfużi f'isem il-konvenuta Marianne Tabone

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi li ġie preżentat fit-2 ta' Ġunju 2015** permezz ta' liema premettew u talbu -

"<u>Dikjarazzjoni dwar l-oġġett tal-kawża</u>

*Illi l-esponenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef ta' l-10 ta' Settembru 2013 (**Dok. A**) xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti l-fond bl-*

isem ta' 'Casa Tabone', illum 'My Dream', 4, Triq l-Isqof Zahra, gewwa z-Zejtun, u kif ahjar deskritt fl-imsemmi kuntratt t'akkwist.

Illi skond kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt t'akkwist, il-konvenuti mhux biss iggarantew il-pacifiku u reali godiment izda specifikament illi l-immobbli in vendita inbena skond il-permessi rikjesti mil-ligi.

<u>*Raguni tat-talba*</u>

Illi wara li xtraw, irrizulta lill-istess esponenti illi l-imsemmi fond mhux minnu li kien kopert bil-permessi relattivi tal-bini u dan in kwantu jirrigwarda zewg twieqi li kienu jaghtu ghal fuq sqaq.

Illi sid l-isqaq in kwestjoni oppona li dawn it-twieqi jibqghu mifuhin.

Illi b'konsegwenza ta' dan kollu l-esponenti kellhom jaghmlu modifikazzjonijiet strutturali u xoghlijiet ohra, in vista tal-fatt li kellhom jaghlqu dawn it-twieqi.

Illi l-atturi ghalhekk sofrew danni b'konsegwenza ta' dan kollu.

Illi l-konvenuti interpellati sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-esponenti, baqghu inadempjenti.

<u>*Talba*</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-esponenti qeghdin bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. *Tiddikjara illi meta l-konvenuti trasferew il-fond fuq deskritt lill-esponenti kienu in mala fede meta ma ddikjarawx li t-twieqi in kwestjoni ma kinux skond il-ligi u minghajr ebda titolu.*
2. *Tiddikjara ghalhekk illi l-konvenuti huma inadempjenti fl-obbligazzjoni kontrattwali minnhom assunta fil-kuntratt ta' l-akkwist fuq imsemmi.*

3. *Tiddikjara li b'konsegwenza ta' dan l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti, l-esponenti sofrew id-danni, konsistenti fi spejjez li ghamlu sabiex immodifikaw il-fond in kwestjoni in vista li kellhom jaghlqu dawn iz-zewg twieqi.*
4. *Tillikwida, occorrendo b'opera ta' periti nominandi, id-danni hekk sofferti mill-esponenti.*
5. *Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati bl-imghaxijiet skond il-ligi.*

Bl-ispejjez, inkluzi ta' l-ittra ufficcjali gia' precedentement prezentata, kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-istess atturi, il-lista tax-xhieda u d-dokument annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Emanuel Tabone et tal-25 t'Awwissu 2015**[1] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

"Illi fl-ewwel lok, it-talbiet kif dedotti għandhom jiġu miċħuda, bħal nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-ragunijiet segwenti:

1. *Illi preliminarjament, l-atturi naqsu milli jidentifikaw u jispecifikaw l-istitut guridiku u l-causa petendi li fuqhom huma qed jibbazaw il-pretenzjonjiet taghhom;*

2. *Illi ghalkhemm huwa minnu l-gurisprudenza taghna ma tirrekjedi ebda kliem specifiku ghal kif ghandu jigi formulat ir-Rikors Guramentat, sabiex azzjoni tirnexxi, irid necessarjament jifthiem b'mod car u inekwivoku x'ikun qed jintalab minn l-attur b'mod illi l-kawzali tista tkun espressa anke lakonikament;*

[1] Fol 26 et seq

3. *Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati fl-ebda hin ma agixxew b'mala fede u b'mod skorrett, u dan peress illi l-istess intimati* ***<u>ferm qabel l-iffirmar tal-kuntratt u cioe sa qabel iffirmaw il-konvenju, infurmaw lir-rikorrenti illi t-twieqi in kiwstjoni ma kenux koperti bil-permessi relattivi</u>****<u>;</u>*

4. *Illi filfatt, l-intimati applikaw ghal permessi relattivi ghat-twieqi mal-MEPA, u* ***<u>dan tramite l-periti inkarigati mir-rikorrenti stess</u>*** *u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

5. *Illi* ***<u>fil-kuntratt ta'l-akkwist gie dikjarat illi l-fond huwa kopert bil-permessi kollha tal-bini, mhux minhabba xi qerq ta' parti ta'l- intimati</u>****<u>.</u> izda biss peress illi fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt, l-applikazzjoni ghal permessi relattivi ghal dawn it-twieqi kienu ghadhom pendenti;*

6. *Illi inoltre,* ***<u>l-Periti inkarigati minn l-istess rikorrenti. assiguraw lil partijiet kollha li l-permessi kienu zgur se johorgu</u>****;*

7. *Illi ghalhekk il-kontendenti kienu konvinti illi mhux se jkun hemm problema bil-permessi;*

8. *Illi l-intimati umilment jissotomettu ulterjorment, illi ghalhekk din il-kawza* ***<u>saret biss sabiex huma jkopru l-ispejjez li ghamlu minn jeddhom. sabiex itejbu l-fond li huma jghixu fih</u>*** *u mhux minhabba xi agir da parti taghhom;*

9. *Illi* ***strettament minghajr pregudizzju*** *dato ma non concesso illi ir-rikorrenti soffrew xi danni, l-ammont hekk likwidat minn din 1-Onorabbli Qorti ghandu jirrifletti BISS dawn ix-xoghlijiet li kienu* ***<u>strettament necessarji fic-cirkostanzi</u>***

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bi spejjez kontra r-rikorrenti;"

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Nicholas Mallia.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi. Il-konvenuti, debitament notifikati tramite d-difensur legali tagħhom, naqsu li jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom minkejja t-terminu mogħti lilhom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ tal-lum l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qortu tiddikjara li fl-iffirmar tal-kuntratt ta' kompro-vendita bejn il-partijiet fl-10 ta' Settembru 2013 il-konvenuti kienu in *mala fede* għax ma ddikjarawx li żewġ twieqi tal-fond li kienu jagħtu għal fuq l-isqaq kienu kontra l-liġi u mingħajr titolu. Konsegwentement l-atturi jallegaw li l-konvenuti ma onorawx l-obbligi kuntrattwali minnhom assunti u għalhekk għandhom jiġu kkundannati iħallsu d-danni kawżati lill-istess atturi.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirribattu li l-atturi mhux talli kienu konsapevoli li t-twieqi in kwistjoni ma kinux koperti bil-permessi relattivi sa minn qabel l-iffirmar tal-kuntratt talli kien tramite perit inkarigat mill-atturi stess li l-konvenuti applikaw għal permessi relattivi mal-awtoritajiet kompetenti.

A. <u>PROVI</u>

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' **konvenju datat 21 ta' Ġunju 2013** il-konvenuti Emanuel u Marianne Tabone kienu obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lill-atturi Charles u Maryanne Vella li minn naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw il- fond bl-isem ta' 'Casa Tabone' (illum 'My Dream') numru 4, Triq l-Isqof Zahra, Żejtun. Dan il-konvenju kien validu sal-31 t'Awwissu 2013[2] u susgewentement ġie mġedded sat-13 ta' Settembru 2013[3];

2. Imbagħad, permezz ta' **kuntratt datat 10 ta' Settembru 2013** il-partijiet iffirmaw il-kuntratt ta' kompro-vendita fejn il-konvenuti Tabone biegħu u trasferew lill-atturi Vella l-fond imsemmi;

3. Fosti t-termini u kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt kien hemm is-segwenti garanziji mogħtija mill-vendituri -

"2. Il-vendituri jiggarantixxu l-pussess paċifiku tal-proprjeta' minnhom trasferita b'dana l-att għaf-favur tal-Kumpraturi, aċċettanti, b'Ipoteka Ġenerali tal-beni tagħhom kollha preżenti u futuri;

3. Il-Vendituri jiggarantixxu li l-immobbli in vendita nbena skont il-permessi kollha rikjesti mill-liġi u jinsabu mħallsa kif ukoll jinsabu mħallsa l-kontribuzzjonijiet tat-toroq , asfaltar tat-triq u dranaġġ."

4. **Il-konvenut Emanuel Tabone**[4] insista li meta l-atturi kienu marru jaraw il-fond u bdew jinnegozjaw il-bejgħ huwa kien qalilhom li ż-żewġ twieqi li jagħtu

[2] Fol 279
[3] Fol 281
[4] Xhieda a fol 70

għal fuq l-isqaq mertu tal-kawża ma kinux koperti bil-permessi relattivi tal-MEPA. Huwa xehed hekk –

"Qorti: X'ghidtilhom sinjur?

Xhud: Ghidtilhom li kelli fuq wara bla permessi tajjeb u ghidtilhom hawn dawn iz-zewgt itwieqi bla permess ukoll, ghax daka hemmhekk kien hemm moghdija u hemm hafna gonna warajja jien u ghadda wiehed anzjan qalli : Isma Leli, kont diga tellajt xi tmien (8) filati jien, qalli : iftah zewgt itwieqi ghax inti hawnhekk ghandek l-access, qed tifhimni, qalli ghax il-moghdija ma hi ta' hadd hawnhekk, qalli : kullhadd ghandu l-access biex jidhol ghaliha tajjeb, imbaghad jiena ftaht it-tieqa. Ftaht tieqa fuq, isfel u wahda fuq qed tifhimni. Issa wara 27 sena ma nafx kif inqalghu dawn illi riedet taghlaqhom.

Dr. C. Zammit: Meta kien dan illi ghidtilhom, ghax dik hija l-mistoqsija tieghi kienet, meta kien li ghidtilhom li dawn it-twieqi huma minghar permess?

Xhud: Minn meta giet tara l-post.

Dr. C. Zammit: Jigifieri meta kien?

Xhud: Anke l-periti, issa qabel ma ghamilna l-konvenju.

Dr. C. Zammit: Kemm qabel il-kuntratt?

Xhud: Qabel ma ghamilna l-konvenju."

Il-konvenut kompla jixhed li l-perit tal-atturi Karl Ebejer qallu biex iġibu l-permessi għalihom (inkluż it-twieqi). Fil-fatt huwa applika mal-MEPA a spejjeż

tiegħu u permezz tal-istess perit nkarigat mill-atturi sabiex dawn l-irregolaritajiet, inkluż it-twieqi, jiġu sanzjonati. Din l-applikazzjoni saret wara l-iffirmar tal-konvenju u qabel l-iffirmar tal-kuntratt. Infatti, biex għamlu l-kuntratt, il-perit ġab in-numru tal-file tal-MEPA.

Għalkemm wara l-iffirmar tal-kuntratt il-permess ħareġ fuq l-irregolarijiet l-oħra, fuq it-twieqi le. Irriżulta li l-isqaq jappartjeni lil ċertu Michael Fenech u meta l-perit Ebejer avviċinah dan irrifjuta li jiffirma biex iż-żewġ twieqi jibqgħu hemm.

5. **Wayne Cutajar, Construction Engineer**[5] li fuq inkarigu tal-atturi spezzjona l-fond in kwistjoni meta kienu għaddejjin in-negozjati għall-bejgħ bejn il-partijiet, spjega dwar xi diskrepanzi li rriżultaw meta mqabblin mal-pjanti kif approvati mill-MEPA u għalhekk irreferihom għand il-perit Karl Ebejer. Apparti s-sanzjonar tal-irregolaritajiet huwa spjega li l-atturi xtaqu jagħmlu alterazzjonijiet oħra għax xtaqu jiftħu *open plan* u għalhekk sabiex jiġu ffrankati l-flus liż-żewġ partijiet, saret applikazzjoni waħda. Dwar it-twieqi in kwistjoni, huwa spjega li waħda tinsab fil-kċina u tagħti ġo l-isqaq, u l-oħra qegħda fuq fil-kamra tas-sodda u l-istess tagħti għal ġol-isqaq.

Ix-xhud żied jgħid li meta l-applikazzjoni kienet pendenti l-MEPA u l-kuntratt t'akkwist kien diġa' ġie konkluż, ċempillu l-perit Ebejer biex jieħu xi ritratti u jagħmillu survey peress li mill-MEPA kien ġie nfurmat li l-isqaq aktarx huwa privat. Irriżulta li dan huwa minnu u fil-fatt, għalhekk xi fondi oħra kellhom it-twieqi tagħhom jagħtu għal fuq is-sqaq, dawn kienu jappartjenu lil sid l-isqaq stess.

[5] Fol 81 et seq

It-twieqi tal-fond mertu tal-kawża li kienu jisporġu għal fuq l-isqaq eventwalment ingħalqu peress li s-sid tal-isqaq oġġezzjona.

Minkejja li l-applikazzjonijiet kienu għadhom pendenti quddiem il-MEPA, ix-xhud żied jgħid li l-atturi kienu eventwalment ċemplulu u qalulu li ffirmaw il-kuntratt għax beżgħu li jitilfu l-akkwist.

Xehed ukoll li meta eżamina l-pjanti li kien tah il-konvenut (waqt it-trattativi qabel il-bejgħ), is-sular ta' fuq ma kienx jeżisti u wkoll, fil-pjan terran ma kienx hemm tieqa mmarkata fuq il-pjanta[6].

6. **Il-perit Karl Ebejer**[7] xehed li l-MEPA kienu ġew sottomessi żewġ applikazzjonijiet – waħda fit-2 t'Awwissu 2013 għal *concession* (fejn kellha tiġi regolarizzata l-bitħa interna u kienet biss kwistjoni sanitarja) u l-oħra fis-6 ta' Settembru 2013 *full development application* sabiex jiġu sanzjonati xi rregolaritajiet wara l-bitħa, n-nuqqas ta' permess ta' kamra fuq il-bejt, tibdil intern fil-fond u twieqi fil-ġenb li kellhom jiġu sanzjonati. Għalkemm il-klijenti tiegħu kienu l-atturi, bi qbil bejn il-partijiet ġew sottomessi f'isem il-konvenut Emanuel Tabone peress li kien għadu sid il-fond f'dak l-istadju.

Xehed ukoll li meta huwa kien eżamina l-pjanti oriġinali tal-fond qabel ma saru dawn l-applikazzjonijiet, kien jirriżulta mill-istess pjanta li t-tieqa t'isfel (għax fiha l-pjan terran biss kien approvat) ma kinitx tidher. Huwa rrikonoxxa li għalhekk mill-istess pjanta kien jidher li dik it-tieqa ma kinitx koperta bil-permess pero' huwa żied jgħid li filwaqt li l-konvenut kien semmielu affarijiet oħra li kienu bla permess, dwar it-tieqa ma qallu xejn.

[6] Fol 96
[7] Fol 100 et seq

Peress li wara rriżulta li t-twieqi kienu jisporġu għal fuq proprjeta' ta' terzi li minn naħa tagħhom ma tawx il-kunsens tagħhom, kellhom isiru xogħlijiet biex dawn jingħalqu.

Il-perit, fuq inkarigu tal-atturi, ħejja rapport dwar ix-xogħlijiet li saru fejn spjega li[8] -

"These changes were undertaken by the client as she felt that since two windows had to be closed, there would not be enough light in the kitchen and therefore the walls were to be removed and steel beams inserted to render the kitchen/living into an open plan. There was a window closed in the kitchen at ground floor and in the bedroom at first floor. These structural changes meant that the bathroom that occupied the middle of the room was to move to the corner to allow for the open space."

Fir-rapport huwa elenka wkoll il-lista ta' xogħlijiet li saru għal dan il-għan.

7. Il-prospett tal-ispejjeż preżentat mill-atturi flimkien ma' riċevuti tal-ħlasijiet jammonta għas-somma totali ta' €13,391[9].

8. **Michael Fenech[10],** sid l-isqaq xehed li dawn it-twieqi l-konvenut Tabone kien ilu li fetaħhom xi għaxra jew ħmistax -il sena. Għalkemm ittollerahom, kien qallu wkoll li malli jgħidlu hu jrid jagħlaqhom. Meta ġie avviċinat mill-perit tal-atturi huwa ma riedx jiffirma biex jibqgħu miftuħin it-twieqi.

[8] Fol 34 et seq
[9] Fol 32-33
[10] Fol 129 et seq

9. **L-attriċi Marianne Vella**[11] xehdet li waqt in-negozjati għall-akkwist tal-fond, il-konvenut kien jgħidilhom li l-irregolarita' kienet tikkonsisti biss fil-fatt li s-sular ta' fuq kien bla permess u li kien hemm xi diskrepanza fil-kejl tal-bitħa. Meta l-istess konvenut uriehom, fil-preżenza tal-perit tagħhom il-pjanti tal-post, deher fil-fatt li s-sular ta' fuq ma kienx inkluż fil-pjanti approvati mill-awtorita' kompetenti. Meta mbagħad waslu għall-iffirmar tal-kuntratt l-applikazzjoni tal-MEPA kienet għadha pendenti iżda fi kliemha "*l-periti aċċertawni li m'għandix problema u konna morna*[12]" u ffirmaw il-kuntratt. Qalet li l-applikazzjoni tal-MEPA kienet tinkludi wkoll talba biex fuq iżidu wkoll kamra tal-banju ħdejn il-kamra tas-sodda eżistenti. Meta pero' wara l-iffirmar tal-kuntratt irriżultat il-problema li ż-żewġ twieqi kienu kienu jagħtu għal fuq l-isqaq ta' terzi u li kellhom jingħalqu, huma kkuntatjaw lill-konvenut pero' dan qalilhom li issa m'għandux x'jaqsam aktar magħhom.

Wara li kienu kostretti jieħdu d-deċiżjoni li jagħlqu t-twieqi huma ġabu stima ta' €4,225.54 għax-xogħlijiet meħtieġa[13]. L-attriċi tat dettalji oħra dwar it-tibdil li kellu jsir fil-fond u l-ħlasijiet li eventwalment kellhom jagħmlu għax-xogħlijiet li saru;

10. **L-attur Charles Vella**[14] xehed li uħud mix-xogħlijiet li kellhom isiru b'riżultat tal-għeluq tat-twieqi saru minnu stess.

Huwa nsista li qabel ma sar il-kuntratt, il-konvenuti vendituri qatt ma qalulhom li t-twieqi li kien hemm fil-ġenb tad-dar kienu kollha bla permess, jew li kien hemm xi sid privat maġenbhom li kien qiegħed jippretendi li jingħalqu. Qabel l-iffirmar tal-kuntratt, il-konvenuti ma semmewlhom xejn dwar it-twieqi, u l-unika

---

[11] Fol 140 et seq
[12] Fol 142
[13] Fol 165 et seq
[14] Fol 276 et seq u fol 300 a et seq

rregolarita' kien biss li s-sular ta' fuq kien bla permess u l-bitħa ma kinitx kbira biżżejjed. Din il-kwistjoni tat-twieqi qamet biss wara li sar il-kuntratt u ġiet skoperta wara li fit-tiftix kien kien qed isir biex sar il-permess biex tinbena kamra oħra fuq, ġie skopert li dawn it-twieqi ma kienx hemm permess għalihom. Li kieku kienu jafu li kien hemm tali problema bit-twieqi, ma kienux jidħlu għall-kuntratt.

In kontro-eżami xehed li qabel ma ftehmu mal-konvenuti biex jagħmlu l-konvenju, hu u martu kienu marru jaraw il-fond xi 4 darbiet u darbtjen minnhom mal-perit. Il-perit kien talab xi dokumenti mingħand il-konvenuti u huma tawhomlu, filwaqt li l-atturi ħallew f'idejh biex jagħmel il-verifiki neċessarji dwar permessi eċċ. Ma stennewx sakemm jiġu konklużi l-applikazzjonijiet mill-MEPA għax skont l-attur, il-konvenut beda jgħaġġilhom biex jiffirmaw il-kuntratt. Pero' kkonferma wkoll li l-atturi qagħdu fuq il-parir tal-perit tagħhom li suppost m'hemmx problema fuq l-applikazzjoni.

11. **In-Nutar Dr Annalise Micallef**[15] li ppublikat il-kuntratt tal-10 ta' Settembru 2013 xehdet li l-vendituri f'ebda stadju qabel l-iffirmar tal-kuntratt ma semmew xi kwistjonijiet ma' terzi dwar il-fond mertu tal-kawża u ma xtaqux itawlu l-proċess tal-konvenju. Qalet ukoll li ħadd mill-partijiet qatt ma qalilha li kien hemm xi problema dwar xi twieqi, la fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt u lanqas qabel;

12. **Il-konvenuta Marianne Tabone**[16] xehdet li l-atturi kienu jafu li t-twieqi mertu tal-kawża kienu bla permess għax żewġha kien qalilhom meta marru jaraw il-fond. L-attriċi marret aktar minn darba tara l-fond bil-perit qabel ma sar il-kuntratt ta' bejgħ.

[15] Fol 278

[16] Fol 284 et seq u fol 313a et seq

13. **Xehed Carmelo Magro, bennej**[17] dwar xogħlijiet li għamel fil-fond fuq inkarigu tal-atturi biex ikun hemm aktar dawl peress li bl-għeluq taż-żewġ twieqi l-kmamar li kienu fihom kienu ser jiġu aktar mudlama;

14. **Xehed Oliver Magro, rappreżentant tal-MEPA**[18] dwar l-applikazzjonijiet li saru b'rabta mal-fond mertu tal-kawża;

15. **Fir-rapport tal-perit tekniku Nicholas Mallia**[19] ingħata rendikont dwar ix-xogħlijiet li kienu meħtieġa jsiru wara l-għeluq tat-twieqi mertu tal-kawża. Wara aċċess li għamel fuq il-post huwa nnota li l-intervent strutturali li sar fuq inkarigu tal-atturi mar oltre il-minimu neċessarju sabiex il-kmamar milquta bl-għeluq tat-twieqi jieħdu l-arja neċessarja. B'hekk huwa pprepara tabella bil-lista ta' xogħlijiet li kienu strettament neċessarji sabiex ingħalqu t-twieqi in kwistjoni u saru t-tibdiliet strutturali l-oħra meħtieġa. Ma ġewx inklużi spejjeż addizzjonali li saru biex isebbħu l-post lil hinn mill-minimu li meħtieġ. Ukoll, il-prezzijiet attribwiti għall-finishes fil-lista jirriflettu materjal ta' kwalita' ordinarja u rati tax-xogħol skont il-prezz tas-suq fl-2018.

Il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li l-prezz meħtieġ fiċ-ċirkustanzi kien dak ta' €11,197.61 (VAT inkluż).

16. Il-perit wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulu[20] fejn immodifika leġġerment il-konklużjonijiet tiegħu fir-rapport oriġinali peress li irriżultalu neċessarju fiċ-ċirkustanzi li –

[17] Fol 214
[18] Fol 223 et seq
[19] Fol 249 et seq
[20] Fol 261 et seq, fol 266 et seq u fol 271 et seq

- jinbidlu l-aperturi fix-xaft. Għalhekk huwa vvaluta dawn it-tibdiliet għall-prezz ta' €500 + VAT; u
- jsir xogħol addizzjonali sabiex l-atturi jgħaddu l-katusa tal-ilma tax-xita minn ġewwa d-dar u li jittermina għall-faċċata fuq it-triq. Għalhekk huwa vvaluta dawn it-tibdiliet għall-prezz ta' €300 + VAT.

17. Għaldaqstant il-valur totali tax-xogħlijiet stmat mill-perit tekniku issa jammonta għas-somma ta' €12,141.61;

18. Minkejja li l-atturi oriġinarjament għamlu talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali stante li ħassewhom aggravati bit-rapport peritali[21], huma ma baqgħux jinsistu fuqha in vista tal-modifiki fl-istess rapport li saru mill-perit Mallia;

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

Fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari l-konvenuti jirrilevaw li l-atturi ma speċifikawx l-istitut ġuridiku u l-*causa petendi* li fuqhom qed jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom. Dan peress li huwa obbligu ta' min jintavola l-kawża li jfiehem b'mod ċar u inekwivoku x'ikun qed jitlob.

In tema legali l-Qorti tibda billi tosserva li fost ir-rekwiżiti meħtieġa f'rikors ġuramentat, **l-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk:

"156. *(1) Ir-rikors ġuramentat għandu jitlesta mill-attur u għandu jkun fih –*

---

[21] Fol 209

(a) dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment;
(b) ir-raġuni tat-talba;
(ċ) it-talba jew it-talbiet li għandhom ikunu enumerati;"

Dwar l-implikazzjoni tad-diċitura f'dan l-artikolu li jirrikjedi tifsir "b'mod ċar u sewwa" tal-oġġett tal-kawża u r-raġuni tat-talba, intqal hekk fil-każ **Jonathan Ellul et vs Jesmond Mercieca et deċiż fl-14 t'April 2016**[22] -

"Kif qalet il-Qorti, fil-kawza ***Jonah Caruana et vs Kummissarju tal-Artijiet et****, PA 14/01/2016, fuq it-tifsira tal-kliem 'tifsir car u sewwa tal-oggett u raguni tat-talba' intqal hekk: 'Illi huwa sewwa sew dwar din id-dispozizzjoni li wiehed isib ghadd ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna li jfissru l-limiti taghha fid-dawl tal-eccezzjoni tan-nullita' tal-att promotur ta' kawza minhabba n-nuqqas ta' harsien tal-ligi. Bosta minn dawn id-decizjonijiet inghataw minhabba li jkun gie allegat li t-talba kienet incerta. Biz-zmien issawret it-tejorija, maghrufa bhala "tal-ekwipollenti", li nisslet il-principju li mhijiex mehtiega ebda ghamla espressa ghall-proposizzjoni tal-azzjoni*[23]*;*

Illi, ghalhekk, rikors mahluf m'ghandux jitwaqqa' ghajr ghal raġunijiet gravi[24]*. Madankollu, jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' ghamla u kwalita' tali li jcahhad b'mod serju lill-imharrek mid-difiza tieghu, ir-Rikors Mahluf ghandu jitwaqqa'*[25]*. Ghaldaqstant, biex Rikors Mahluf jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min*

[22] Rik Gur 1190/10MCH
[23] PA 09/03/1965 fil-kawza fl-ismijiet **M. Muscat noe vs Dr. J. Cassar et noe**. (Kollez. Vol: XLIX.ii.809) 'imsemmija
[24] App 20/02/1935 fil-kawza fl-ismijiet **Merola pro et vs Caruso** (Kollez. Vol: XXIX..i.106)
[25] App 22/05/1967 fil-kawza fl-ismijiet **Scicluna vs Xuereb et** (Kollez. Vol: LI.i.299); u Kumm 19/06/1989 fil-kawza fl-ismijiet **Frendo noe vs Attard noe** (Kollez. Vol: LXXIII.iv.971) u s-sentenzi hemm imsemmija

harrikha[26]*, u li tali tifsira, kif inghad aktar 'il fuq, ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba ta' l-attur*[27]*;*

Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli talazzjoni ghandhom jinstiltu mit-termini ta' l-att li bih ikunu nbdew il-proceduri[28]*. Normalment, b'dan wiehed jifhem li dak li kellu f'mohhu min ikun fetah il-kawza jkun irid jirrizulta mill-att promotur innifsu u mhux minn provi li jitressqu izjed 'il quddiem fil-kawza*[29]*. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura ma jistax jinghad li l-att promotur huwa milqut min-nuqqas ta' siwi jew li l-procedura ma tkunx tista' tigi salvata, imbasta li dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezzjonijiet*[30]*;*

Fil-każ **George Micallef vs Anthony Grima et deciz fid-29 t'April 2016** il-Qorti tal-Appell qalet hekk[31]:

*In tema legali din il-Qorti tikkunsidra opportuni s-segwenti principji identifikati mill-gurisprudenza interpretattiva u li huma relevanti ghad-determinazzjoni tal-vertenza soggett ta' dan l-appell. "L-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti ta' l-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju [**Vol.XXXIV.III.746**].*

…….

[26] PA 14/02/1967 fil-kawza fl-ismijiet **Coleiro vs Ellul** (Kollez. Vol: LI.ii.779)
[27] App Kumm 20/01/1986 fil-kawza fl-ismijiet **Bonnici vs Zammit noe et** (Kollez. Vol: LXX.ii.243)
[28] App 07/03/1958 fil-kawza fl-ismijiet **Tabone vs DeFlavia** (Kollez. Vol: XLII.i.87)
[29] App 30/03/1998 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Bezzina vs Anthony Galea** (mhix pubblikata)
[30] PA 24/06/1961 fil-kawza fl-ismijiet **Falzon vs Spiteri et** (Kollez. Vol: XLV.ii.696)
[31] Rik Nru 4/14

"Biex tigi fissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux lejn il-kliem kemm lejn dak li sostanzjalment gie mitlub[32] *bic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta.* ***[Vol.lXXXV.II.776].*** *"* ***[App.S Carmelo Scicluna et vs Angelo Scicluna, 27 Frar 2015]***

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern, il-Qorti tqis illi l-atturi mhux fissru biss l-istitut ġuridiku li fuqu qed jibbażaw il-kawża iżda wkoll fissru b'mod ċar u sewwa kemm l-oġġett tal-kawża u anke r-raġunijiet li wassluhom biex iressqu t-talbiet tagħhom.

Ir-rikors ġuramentat huwa pależament mibni fuq allegati danni kawżati lill-atturi b'riżultat ta' ksur ta' obbligi kuntrattwali assunti mill-konvenuti veru l-atturi fil-kuntratt ta' kompro-vendita tal-10 ta' Settembru 2013 senjatament ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess u tal-garanzija li l-fond huwa mibni skont il-permessi rikjesti mill-liġi. Għal dawn ir-raġunijiet huma qegħdin jitolbu konferma mill-Qorti li l-konvenuti aġixxew in *mala fede* u kienu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom u għalhekk jimmeritaw il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni konsegwenzjali.

Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet huma għaldaqstant infondati fil-fatt u fid-dritt u ser jiġu miċħuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel żewġ talbiet tal-atturi din il-Qorti qed tiġi mitluba -

[32] Sottolinear tal-Qorti

"1. Tiddikjara illi meta l-konvenuti trasferew il-fond fuq deskritt lill-esponenti kienu in mala fede meta ma ddikjarawx li t-twieqi in kwestjoni ma kinux skond il-ligi u minghajr ebda titolu.

2. Tiddikjara ghalhekk illi l-konvenuti huma inadempjenti fl-obbligazzjoni kontrattwali minnhom assunta fil-kuntratt ta' l-akkwist fuq imsemmi."

Qabel xejn issir referenza għall-ġurisprudenza in materja.

Ingħad hekk fil-każ **Peter Incorvaja et vs CMR Commercial Ltd et deċiż fit-18 ta' Jannar 2018 u konfermat mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 2023 -**

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited*** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' Jannar 2005 intqal illi:*

"Kif taraha din il-Qorti, il-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempjiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta` fil-haga venduta lixxerrej, ossija "le somme dei diritti costituente il domino" (Kollez. Vol. XXIV PI p954). "

Minn naha tieghu, l-awtur Trabucchi jispjega l-garanzija tal-pacifiku pussess b'dan il-mod:

"Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto, se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subire le conseguenze."

Fir-rigward tal-eccezzjoni u l-linja ta' argumentazzjoni tas-socjeta ntimata illi hija kienet in buona fede meta bieghet l-art in kwistjoni lir-rikorrenti, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et*** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Mejju 2008 fejn intqal illi:*

"Ir-responsabbilta` tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu."

Anke fis-sentenza fl-ismijiet ***Oliver James et vs Joseph Testa et*** *deciza minn din ilQorti diversament presjeduta fl-1 ta' Dicembru 2011 gie rrilevat illi:*

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

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet ***Robert Gambin et vs Stefan Vassallo et*** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta 27 ta' Ottubru 2016 intqal illi: "Mill-insenjament legali u kif ukoll mill-gurisprudenza nostrana, dan l-argument taghha li hi agixxiet in buona fede ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti. Il-vendituri ma jistghux jigu ezonerati mill-obbligi taghhom rizultanti mill-garanzija tal-pacifiku pussess, billi jippruvaw jevitaw l-obbligi taghhom minn tali garanzija, u jsostnu li l-htija jew in-nuqqas kien fuq xi hadd iehor." (enfasi ta' din il-Qorti)."*

Inoltre fil-każ **Michael Gauci et vs Alfred Abdilla et deciz fit-3 t'Ottubru 2013**[33] ingħad hekk-

*"Il-Qorti pero tirrileva li anke jekk caso mai jirrizulta li ma sarux ricerki qabel il-kuntratt jew ma sarux sew, dan il-fatt ma jikkancellax l-obbligu ta' Abdilla li b'mod espress iggarantew il-pacifiku pussess (ara f'dan il-kuntest is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Sede Kummercjali tal-15 ta' Frar 1995 fil-kawza Charles Mizzi vs Joseph Pace nomine). Fil-kawza **Andrew Camilleri et nomine vs Paul Enrico Vella et** deciza mill- Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 2004 il-Qorti osservat li "Sarux jew le r-ricerki, u sarux sew jew le, jista' jkun relevanti ghar-relazzjoni bejn ix-xerrej u l-konsulenti professjonali tieghu, izda huwa ghal kollox irrelevanti ghar-relazzjoni bejn bejjiegh u xerrej, ghax il-bejjiegh jibqa' marbut bil-garanzija tal-pussess pacifiku stipulata espressament fil-kuntratt ta' bejgh-u-xiri" (ara wkoll **Lec Ltd vs Tabbington**, PA 28/04/2009; **Galea vs Dr. P. Falzon**, PA 12/10/2006; **Bugeja vs Dr. Cassar**, App 27/07/2007)."*

Ara ukoll **Micheal u Pauline Gauci vs Alfred Abdilla et.** deċiża 26 ta' Jannar, 2018; Qorti tal-Appell.

Dwar il-*mala fede* fl-iffirmar tal-kuntratti, din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk fil-każ **Anthony Baldacchino noe vs Ic-Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta et deċiż fil-11 ta' Ottubru 2006 –**

'Innegabilment, il-metru ta' dik il-bona fide li jippreciza l- Artikolu 993 tal-Kodici Civili, u li bih jitkejjel l-ezekuzzjoni tal-kuntratti in generali, ghandu jkollu, b'adozzjoni, post xieraq anke fl-istadji anterjuri ghallkonkluzjoni tal-kuntratt. Hekk bil-metru ta' dan l-istess principju, l-parti li tghid li ssubiet dannu tista' ggib 'l quddiem, prova ta' mgieba soggettiva ta' malafede fil-kontroparti

[33] Cit 37/11

jew anke prova ta' kondotta merament kolpuza fejn dik il-kontroparti tkun, bla motiv gust, naqset b'tali mod li twassal biex teludi l-aspettattivi tal-offerent fejn dan ikun ippresta fidi, bl-offerta tieghu, fuq il-konkluzjoni tal-kuntratti.'

Sabiex il-Qorti tkun tista' tasal għall-konklużjoni tagħha l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi tqis li għandha tevalwa l-aġir, l-għarfien u r-responsabiltajiet tal-kontendenti kollha fil-kawża fil-kuntest tal-provi mressqa.

Il-Qorti tibda billi tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-atturi -

1. Minkejja li fil-kors tal-provi l-istess atturi ripetutament innegaw li kienu konsapevoli tal-fatt li ż-żewġ twieqi li jagħtu għal fuq l-isqaq kienu bla permess tal-awtoritajiet kompetenti għax il-konvenuti qatt ma qalulhom xejn dwar dan, il-provi juru mod ieħor kif ser jingħad;

2. Irriżulta mill-provi nfatti li, sa mill-istadju tat-trattativi għall-bejgħ, u kwindi saħansitra qabel ma ġie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet, l-atturi kif ukoll il-perit tagħhom, kellhom a dispożizzjoni tagħhom, il-pjanta oriġinali tal-fond kif approvata mill-awtoritajiet kompetenti fl-1987 esebita a fol 96;

3. Tali pjanta kienet turi abjad fuq l-iswed li fil-pjan terran, fil-kamra użata bħala kċina, ma kien hemm ebda tieqa approvata li tisporġi għal fuq l-isqaq. Mela kien pależi sa minn dak l-istadju għall-atturi li tali tieqa kienet saret bla permess;

4. Inoltre, mill-istess pjanta seta' jiġi konstatat ukoll li s-sular ta' fuq ma kienx kopert bil-permess stante li lanqas biss kien indikat fuq il-pjanta. Ergo, għal darb'oħra kien ċar għall-atturi li anke t-tieqa tal-kamra tas-sodda li tagħti għal fuq l-isqaq kienet bla permess;

5. Addirittura, tant kienu jafu l-atturi sa minn qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt li dawn it-twieqi kienu bla permess, li fis-6 ta' Settembru 2013, il-perit tagħhom stess applika mal-MEPA sabiex dawn l-istess twieqi, apparti xi rregolaritajiet oħra, jiġu sanati mill-awtorita' msemmija. Mhuwhiex minnu dak allegat mill-atturi li tali applikazzjoni ma kinitx tinkludi s-sanzjonar tat-twieqi għax kif xehed il-perit Karl Ebejer stess meta kien qed jiddeskrivi l-kontenut ta' tali applikazzjoni huwa semma fost oħrajn –

"......u kien hemm xi twieqi li kellhom jiġu ssanzjonati wkoll fil-ġenb."

6. Dan kollu jagħti wkoll kredibilita' lit-teżi tal-konvenuti li huma kienu avżaw u pprovdew anke l-pjanta meħtieġa sabiex l-atturi jkunu jafu li t-twieqi mertu tal-kawża kienu bla permess;

7. Għaldaqstant mhumhiex ġustifikati l-atturi meta jitfgħu r-responsabilta' sħiħa għall-akkadut fuq il-konvenuti meta huma kienu ben konsapevoli sa minn qabel l-iffirmar tal-kuntratt b'dak li appena ngħad;

8. Detto cio', mill-provi mressqa l-Qorti temmen lill-atturi li l-konvenuti ma kinux qalulhom li dak l-isqaq kien wieħed privat u li kwindi l-permanenza taż-żewġ twieqi o meno ma kinitx tiddependi biss mis-sanzjonar tal-MEPA imma anke mill-kunsens ta' Michael Fenech, sid l-istess sqaq;

9. Fil-fatt kif xehdu l-perit Karl Ebejer u l-*Construction Engineer* Wayne Cutajar huma skoprew dan kollu wara li rċevew komunikazzjoni mill-MEPA fil-pendenza tal-applikazzjoni quddiem l-awtorita' msemmija sabiex jikkonfermaw jekk l-isqaq huwhiex wieħed pubbliku jew privat. Kien minn hemm li mbagħad mill-verifiki li għamlu skoprew li s-sid tal-isqaq kien Emanuel Fenech u

sussegwentement il-fatt li hu ma kienx ser jagħti l-kunsens tiegħu biex dawk it-twieqi jibqgħu hemm;

10. Naturalment, kif ser jingħad, il-konvenuti jridu jerfgħu r-responsabiltajiet tagħhom għal dan in-nuqqas. Madankollu, lanqas dan il-fatt waħdu ma jiskolpa lill-atturi milli jġorru responsabilta' *(in parte)* għal dak li seħħ. Dan għaliex, il-fatt li l-isqaq kien wieħed privat, kif ukoll il-fatt li sidu ma kienx ser jippermetti li dawk it-twieqi jibqħu miftuħin ġew konfermati waqt il-verifiki li saru mill-perit Ebejer meta l-applikazzjoni quddiem il-MEPA kienet għadha pendenti;

11. Għaldaqstant, kien riskju kbir li l-atturi volontarjament ħadu meta għażlu li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt t'akkwist tal-10 ta' Settembru 2013 u jaċċettaw il-garanziji tal-konvenuti dwar il-paċifiku pussess u li l-fond huwa mibni kollu bil-permessi meħtieġa meta huma kienu jafu tajjeb li f'dak l-istadju l-applikazzjoni quddiem il-MEPA kienet għadha pendenti u li allura tali garanziji ma setgħux jirċevuhom;

12. Mill-provi anzi ħareġ li l-atturi riedu jfittxu jiffirmaw il-kuntratt t'akkwist sabiex ma jitilfux il-fond u allura ħadu r-riskju anke li joqogħdu fuq il-promessi li għamlilhom il-perit tagħhom li ma kellux ikun hemm problemi fl-ipproċessar tal-applikazzjoni tagħhom għas-sanzjonar tal-irregolaritajiet quddiem il-MEPA;

13. Għaldaqstant, ladarba allura l-atturi kellhom l-għarfien ta' dawn il-fatti u ċirkustanzi kollha, il-Qorti ma tistax tiskolpahom milli jġorru huma stess parti mir-responsabilta' għax kieku aġixxew bi prudenza ta' *bonus paterfamilias* kienu faċilment jiskopru r-realta' tas-sitwazzjoni wara li joħroġ l-eżitu tal-applikazzjoni quddiem il-MEPA u minn hemm setgħu ikunu f'qagħda li jieħdu deċiżjoni nfurmata dwar jekk ridux jipproċedu bl-iffirmar tal-kuntratt u bl-akkwist tal-fond jew le.

Raġġunta din il-konklużjoni, l-Qorti tqis li lanqas il-konvenuti m'għandhom jiġu meħlusa mir-responsabilta' u tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-konvenuti -

1. Irrispettivament minn dak konkluż fis-suespost fil-konfront tal-atturi, jibqa' l-fatt li l-konvenuti volontarjament għażlu li jiffirmaw il-kuntratt tal-10 ta' Settembru 2013 u taw il-garanziji speċifiċi tal-paċifiku pussess u li l-fond huwa mibni skont il-permessi meħtieġa. Dan meta kienu jafu, l-istess bħall-atturi, li ma setgħux jikkonfermawhom u jiggarantuhom f'dak l-istadju ġjaladarba l-applikazzjoni tal-MEPA għas-sanzjonar tal-irregolaritajiet kienet għadha pendenti u kwindi l-eżitu tagħha seta' jkollu mpatt dirett (kif fil-fatt kellha) fuq dak li obbligaw ruħhom dwaru;

2. Ladarba l-konvenuti daħlu għal dan l-obbligu bil-garanziji li taw lill-atturi, issa jridu jerfgħu r-responsabilta' tagħhom;

3. Għal kull buon fini, u għar-raġunijiet mogħtija fis-suespost, il-Qorti ma tirriskontrax *mala fede* fil-konvenuti safejn jirrigwarda l-fatt li t-twieqi in kwistjoni ma kinux mibnija skont il-permess tal-awtoritajiet kompetenti. Dan għaliex, kif ingħad, sa mill-istadju tan-negozjati l-konvenuti nfurmaw lill-atturi b'dan il-fatt;

4. Madankollu, kif aċċennat, il-Qorti ma temminx li, qabel l-iffirmar tal-kuntratt, il-konvenuti kienu nfurmaw lill-atturi li l-isqaq kien wieħed privat. Dan il-fatt impinġa fuq id-dinamika tas-sitwazzjoni stante li, apparti l-MEPA, kellu mbagħad jiġi nvolut terz estraneu għall-atturi sabiex dawk it-twieqi jibqgħu miftuħin għal fuq l-isqaq o meno;

5. Il-Qorti tqis li l-konvenuti kienu jafu li t-twieqi in kwistjoni kienu miftuħin għal fuq l-isqaq b'sempliċi tolleranza da parti ta' Michael Fenech għax skont kif xehed Fenech stess, huwa lill-konvenut kien jgħidlu li meta jgħidlu hu jrid jagħlaqhom dawn it-twieqi. Li l-konvenuti ma qalux b'dan il-fatt lill-atturi jirriżulta mill-provi fejn li l-istess atturi u l-perit tagħhom skoprew dan kollu biss tramite senjalazzjoni mill-MEPA fil-kors tal-valutazzjoni tal-applikazzjoni pendenti;

6. Dan jammonta għal *mala fede* da parti tal-konvenuti aktar u aktar fid-dawl tal-garanziji li taw fil-kuntratt;

7. Għaldaqstant, apparti r-responsabilta' tal-atturi kif fuq ingħad, anke l-konvenuti għandhom iġorru responsabilta' għax mhux biss taw garanziji fil-kuntratt li ma kinux f'qagħda li jagħtu ġjaladarba l-applikazzjoni tal-MEPA kienet għadha pendenti iżda wkoll aġixxew in *mala fede* meta ma svelawx il-verita' dwar il-fatt li l-isqaq kien wieħd privat u li t-twieqi kienu qegħdin jagħtu għal fuqub'sempliċi tolleranza tas-sid;

8. Konsegwentement, il-konvenuti kisru l-obbligi kuntrattwali assunti minnhom għax l-atturi spiċċaw f'sitwazzjoni fejn ma setax ikollhom il-paċifiku pussess tal-proprjeta' tagħhom b'mod sħiħ meta kienu sussegwentement kostretti jgħalqu dawk iż-żewġ twieqi u jagħmlu modifiki fil-fond biex jikkumpensaw għall-arja li tilfu minnhom.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa' limitatament l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi kif fuq ingħad għaliex huma ż-żewġ partijiet fil-kawża li għandhom iġorru r-responsabilta' għall-akkadut stante li konsapevolment daħlu għal kuntratt ta' kompro-vendita tal-10 ta' Settembru 2013 meta entrambi kienu

jafu li kien hemm fatturi li setgħu jimpinġu direttament fuq dak minnhom dikjarat/aċċettat kif fil-fatt seħħ.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li l-partijiet għandhom jaqsmu tali responsabilta' ugwalment bejniethom u dan ser jiġi rifless ukoll fil-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni.

Għall-istess raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti enumerati minn tlieta sa tmienja ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. <u>LIKWIDAZZJONI U ĦLAS TA' DANNI</u>

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tal-atturi qed jintalab dikjarazzjoni ta' responsabilta' għad-danni kif ukoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tal-istess danni minnhom subiti.

Peress li nstab li l-konvenuti għandhom iġorru nofs ir-responsabilta', it-tielet talba ser tintlaqa' limitatament kif ingħad.

Dwar il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, l-Qorti rat il-provi mressqa rigward id-danni nkluż l-irċevuti esebiti mill-atturi.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni u l-emendi għaliha tal-perit tekniku nkarigat minnha Nicholas Mallia u l-konklużjonijiet raġġunti minnu.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[34] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-

[34] Rik 988/08

*opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Nicholas Mallia fir-relazzjoni peritali tiegħu, kif emendata, li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-figura li a bażi tagħha ser tillikwida d-danni a favur l-atturi hija s-somma ta' €12,141.61 u għalhekk in vista' tat-tqassim ta' responsabilta' nofs bin-nofs bejn il-partijiet, **ser tillikwida l-ammont ta' €6,070.80 li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-atturi in linea ta' danni flimkien mal-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali kif mitlub u li għandhom jibdew jiddekorru mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.**

Id-disa' eċċezzjoni tal-konvenuti sejra tiġi miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti Tabone, filwaqt li tiċħad ukoll il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

2. Tilqa' limitatment l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi kif ingħad fis-sentenza;

3. Tilqa' limitatament it-tielet talba kif ingħad fis-sentenza;

4. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba billi tillikwida s-somma ta' sitt elef u sebgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€6,070.80) u tikkundanna lill-konvenuta tħallas dan l-ammont lill-atturi in linea ta' danni;

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-konvenuta flimkien mal-imgħaxijiet legali li għandhom jibdew jiddekorru mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Onor Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.