QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar t-Tnejn, 13 ta' Jannar 2025

Avv Nru: 95/18
Nru fuq il-Lista: 1

Marvin Borg (K.I. 176880M)

vs

Related Properties Limited (C32264)

Il-Qorti;

Rat l-Avviż imressaq nhar is-17 ta' April 2018[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, il-Qorti ġiet mitluba tordna lis-soċjetà konvenuta:

> *Thallsu s-somma ta' €9907 (disat elef disa mija u seba Ewro) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' €8550 spejjes u drittijiet imhallsa lill-Awtorita tal-Ippjanar in konnessjoni mal-applikazzjoni numru RG 00362/17 (kif jirrizulta mid-Dok. A anness) sottomessa mir-rikorrent sabiex jirregolarizza l-irregolaritajiet rizultanti fil-fond*

[1] A fol 1 et seq *tal-proċess.*

43/5, Mack Building, Triq Anglu Mallia, B'Kara, in kwantu ghas-somma ta' €708 (seba mija u tmien Ewro) drittijiet professjonali imhallsa lill-Perit Matthew Bugeja in konnessjoni mal-istess applikazzjoni (kif jirrizulta mid-Dok. B anness) u in kwantu ghas-somma ta' €649 (sitt mija u disa u erbghin Ewro) imhallsa lill-Perit Mario Cassar (kif jirrizulta mid-Dok. C anness) sabiex jirredigi rapport dwar l-irregolaritajiet rizultanti fil-fond 43/5, Mack Building, Triq Anglu Mallia, B'Kara.

Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta mressqa fil-15 ta' Mejju 2018[2] permezz ta' liema ġie eċċepit hekk:

1. *Illi in linea preliminari l-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkwennali mid-data tal-pubblikazzjoni sad-data tal-ittra gudizzjajra jew minn meta r-rikorrent kellu jkun jaf bl-allegat fatt li hu l-gherq tal-kawza odjerna sad-data tal-istess ittra gudizzjarja;*

2. *Illi ma kien hemm l-ebda ksur kontrattwali da parti tas-Socjeta' intimata u per konsegwenza l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi hekk kif ser tipprova s-Socjeta' Intimata, kien hemm 'compliance certificate' mahrug mill-awtoritajiet kompetenti qabel ma' sar l-att finali u per konsegwenza hija zammet mal-parti taghha tal-ftehim u ghalhekk illum hija m'hix passibbli ghall-ebda danni;*

4. *Illi l-Socjeta' Intimata qaghdet fuq il-parir tal-Perit Arkitett*

[2] A fol 22 tal-proċess.

ingaggjat minnha li taha l-parir qabel ma' dehret fuq il-kuntgratt relattiv;

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.*

Rat ix-xhieda tal-Perit Joe Bugeja tat-13 ta' Novembru, 2018[3].

Rat ix-xhieda ta' Oliver Magro tal-14 ta' Marzu, 2019[4], kif ukoll dik tal-25 ta' Ġunju, 2019[5].

Rat ix-xhieda ta' Etienne Scicluna tas-26 ta' Ottubru, 2020[6].

Rat ix-xhieda ta' Rodrick Livori tal-4 ta' Mejju, 2022[7].

Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Rodrick Livori[8] u tal-Perit Matthew Bugeja[9] tal-4 ta' Ottubru 2022.

Rat ix-xhieda tal-Perit Mario Cassar[10] u Monica Azzopardi[11] tat-22 ta' Frar, 2023.

Rat l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu, 2023[12] tal-Onor. Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn din il-Qorti preseduta mill-Maġistrat Nadine Lia ġew assenjati lil din il-Qorti kif issa preseduta.

---

[3] A fol 28A *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 60 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 82 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 118 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 149 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 169 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 193 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 210 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 213A *et seq* tal-proċess.

Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Debono[13] u Kenneth Borg[14] tal-20 ta' Ottubru, 2023.

Semgħet ix-xhieda ta' Marvin Borg[15] u tal-Perit Joseph Bugeja[16] tas-16 ta' Frar 2024.

Semgħet ix-xhieda ta' Marvin Borg tat-8 ta' April, 2024[17].

Semgħet ix-xhieda tal-Perit Mario Cassar[18] u tal-Perit Joe Bugeja[19] tal-10 ta' Lulju, 2024.

Rat dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024[20] meta nstemgħet it-trattazzjoni finali[21] u l-proċeduri ġew imħollija għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi qabel xejn il-Qorti tqis li għandha tibda billi tagħmel rijepilogu qasir tax-xhieda u provi li jsawru dan il-każ.

<u>Provi</u>

---

[13] A fol 221 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 234 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 250 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 271 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 303 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 316 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 346 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 356 *et seq* tal-proċess.
[21] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 355 tal-proċess.
[25] Meta din il-kawża kienet miexja quddiem Maġistrat ieħor, skond il-verbal tal-24 ta' Ottubru 2018, il-partijiet ftehmu li tingħata sentenza waħda fuq l-eċċezzjonijiet kollha, iżda il-provi ġew invertiti minħabba l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.
[26] Xhieda mogħtija fit-13 ta' Novembru 2019 u tibda a fol 28A tal-proċess.

Illi f'seduta oħra[27] l-istess **Perit Bugeja,** jispjega li l-perit tiegħu dak iż-żmien kien Dathan Muscat. Ma jafx jgħid kif l-applikazzjoni li saret fil-bidu tas-sena 2007 saret għan-nom ta' Marvin Borg, meta dan sar sid wara. Jgħid li kien il-Perit Dathan Muscat li ħa ħsieb l-ittra, dan kien perit jaħdem miegħu. Jaqbel li l-applikazzjoni li saret għall-*compliance* (din tirreferi għall-penthouse u tirrelata l-permess tal-kmamar tal-bejt) ma ġietx iffirmata minn Marvin Borg. Biex jinħareġ ċertifikat, il-Perit irid jara li l-binja saret skond il-liġi, inkluż liġijiet sanitarji. Jaqbel li għal-penthouse l-għoli bejn *slab to slab* kellu jkun 2.65 metri. Dak iż-żmien kellu jkun iktar. Mistoqsi jekk qabel ħarġux iċ-ċertifikat, saritx verifika minnhom, jerġa jgħid li dan ħa ħsieb Dathan Muscat, li kien jaħdem miegħu. Wara ħafna eżitazzjoni, jikkonferma li post residenzjali fis-sena 2007 kellu jkollu ħdax-il-filata, u mhux għaxar filati kif kien hemm. Ma jafx jgħid jekk meta ġew demoliti l-kmamar tal-bejt, inżammx is-saqaf. Mistoqsi mill-Qorti, jgħid li persuna ma titlobx sanzjonar sakemm l-affarijiet ikunu saru skond il-pjanti u li Dathan Muscat kien impjegat tiegħu.

Illi l-istess **Perit Bugeja** reġa ġie mtella f'seduta sussegwenti[28]. Mistoqsi fuq in-nuqqas ta' firma ta' Marvin Borg fuq iċ-ċertifikat ta' konformita', jgħid li din ma kinitx meħtieġa dak iż-żmien. L-għaxar filati kienu minn saqaf sa saqaf. In ri-eżami fl-istess seduta, jerġa jgħid li ma jafx kif inħareġ iċ-ċertifikat fuq penthouse meta l-permess kien dak relattiv għall-kmamar tal-bejt. Jgħid li jrid jara l-permess kollu biex ikun jaf.

Illi xehed ukoll **Oliver Magro**. Imressaq mis-soċjetà konvenuta[29], jgħid li fil-fond in kwistjoni kien hemm żewġ rikjesti għall-*compliance certificates*. Fil-

[27] Dik tas-16 ta' Frar 2024. Xhieda relattiva tibda a fol 271 tal-proċess.
[28] Dik tal-10 ta' Lulju 2024
[29] Xhieda mogħtija fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2019.

kontro-eżami[30] jgħid li ċ-ċertifikat bin-numru PA5629/03 ma kien japprova l-ebda bini ta' penthouse iżda washrooms fuq il-livell tal-bejt. Il-*compliance certificate* imbagħad li huwa fuq isem l-attur kien jikkonċerna l-permess tal-penthouse. Jgħid li applikazzjoni bl-ittri RG tfisser applikazzjoni fejn wieħed japplika biex iġib permess ta' żvilupp li jkun diġa sar u ma jkunx għadda mil-liġi sanitarja.

Illi xehed ukoll **Etienne Scicluna**, **Assistent Reġistratur tal-Qrati[31].** Dan ressaq kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta mill-attur kontra s-soċjetà konvenuta, imressqa fit-28 ta' Novembru 2017[32] kontenenti intimazzjoni għall-ħlas tal-ammont mitlub f'dawn il-proċeduri.

Illi xehed ukoll **Rodrick Livori**, bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. Huwa jispjega[33] li kien qiegħed jixhed flok Oliver Magro wara li ħa konjizzjoni tagħha. Ma jafx iwieġeb kif ħareġ *compliance certificate* fuq penthouse fuq permess li kien jikkonċerna *washrooms*. Mistoqsi kif inħareġ dan iċ-ċertifikat meta l-għoli intern ma kienx wieħed regolari jgħid li jrid jivverifika. F'xhieda ulterjuri[34] għadda sabiex jeżebixxi dokumentazzjoni oħra relattiva, inkluż il-ħlas magħmul mill-attur. Dwar kif ħareġ il-*compliance* inizjali meta l-għoli kien wieħed ħażin, jgħid li huwa tkellem mal-Assistent Direttur tiegħu li wkoll qal li ma jafx kif dan kien inħareġ. Jaqbel li l-permess oriġinali kien għal kmamar fuq il-bejt. L-applikazzjoni 5629 tas-sena 2003 kienet tikkonċerna *washrooms.* In kontro-eżami jgħid li l-*compliance* inħareġ fis-sena 2009.

[30] Xhieda tal-25 ta' Ġunju 2019. Din tibda a fol 60 tal-proċess.
[31] Xhieda tas-26 ta' Ottubru 2020. Din tinsab a fol 82 tal-proċess.
[32] Din tinsab a fol 77 tal-proċess.
[33] Xhieda tal-4 ta' Mejju 2022 u tibda a fol 118 tal-proċess.
[34] Dik tal-4 ta' Ottubru 2022. Din tibda a fol 149 tal-proċess.

Illi xehed ukoll **il-Perit Matthew Bugeja.** Imressaq mill-attur[35] jispjega li kien ġie inkarigat mill-attur sabiex jibda' proċedura ta' *regularisation* fir-rigward tal-penthouse. Huwa sab li kien hemm permess iżda meta mar biex ikejjel sab li l-għoli intern ma kienx tajjeb u jvarja mill-permess. Kien hemm varjazzjonijiet sostanzjali. Dan ifisser li kien hemm ksur tal-liġi tas-sanita', kif ukoll ksur tal-permess oriġinali tas-sena 2007. Jikkonferma d-dokumentazzjoni rigwardanti l-ħlas magħmul lilu u dak imħallas lill-Awtorità. Fil-kontro-eżami jgħid li l-għoli skond il-permess kien bejn il-madum u s-saqaf.

Illi xehed ukoll **il-Perit Mario Cassar.** Imressaq mill-attur[36] jgħaddi sabiex jikkonferma żewġ rapporti li ġie inkarigat jagħmel mill-attur, kif ukoll l-irċevuta fiskali. Il-permess inizjali kien inħareġ fuq għaxar filati iżda fil-fatt kellu disa' filati. Għad li dan seta' kien biżżejjed għal-kamra fuq il-bejt, ma kienx skond il-liġi fir-rigward ta' post abitabbli, bħal penthouse. Imressaq imbagħad in kontro-eżami[37] jikkonfemra li huwa kejjel mill-madum sas-saqaf. Ma kellux il-fakulta' jkisser il-madum. Ma jidhirlux li mar-rapport annetta xi pjanti. Jikkonferma li għamel referenza għall-pjanti relatati mal-permess 723/06. Jikkonferma li l-permess kien jinkludi għaxar filati għal-kmamar fuq il-bejt. Jagħlaq billi jgħid li skond il-liġi, l-għoli jitkejjel mill—madum u ċioé mill-*finished floor*. Imbagħad jerġa jirrepeti dak li ntqal fl-eżami.

Illi xehdet ukoll **Monica Azzopardi.** Imressqa mill-attur[38] hija tgħaddi sabiex tressaq dokumentazzjoni relattiva għal-ħlas magħmul mill-attur fir-rigward tas-sanzjonar.

---

[35] Seduta tal-4 ta' Ottubru 2022. Din tibda a fol 169 tal-proċess.
[36] Seduta tat-22 ta' Frar 2023 u tibda a fol 193 tal-proċess.
[37] Seduta tal-10 ta' Lulju 2024. Xhieda tibda a fol 316 tal-proċess.
[38] Seduta tat-22 ta' Frar 2023 a fol 210 tal-proċess.

Illi xehed ukoll **Joseph Debono.** Imressaq mill-attur[39] jispjega li huwa direttur tas-soċjetà konvenuta. Fis-sena 2007 kienu daħlu fi ftehim ma Marvin Borg, li jiġi n-neputi tiegħu. Kien ftehim rigwardanti l-bejgħ ta' penthouse, ġebel u saqaf. Fl-applikazzjoni tas-sena 2003, din kienet tikkonċerna erba' flats u erba' kmamar fuq il-bejt. Sussegwentement saret applikazzjoni sabiex il-*washrooms* jinbidlu għal penthouse. Wara xi ftit issikkar, jgħid li l-penthouse inbniet flok il-kmamar tal-bejt. Ma jafx kemm kellu jkun l-għoli intern. Lanqas jaf jekk l-ewwel *compliance certificate* ħariġx fir-rigward tal-permess tas-sena 2003. Sa fejn jaf hu, l-penthouse inbniet skond il-liġi u rigward l-għoli dan kien minn konkos sa konkos. Ma kienx jaf li l-attur kellu jagħmel proċedura ta' sanzjonar.

Illi xehed ukoll **Kenneth Borg.** Imressaq mill-attur[40] jispjega li huwa wkoll involut fis-soċjetà konvenuta u jiġi ħu l-attur. Kien hu li bena l-blokka. L-ewwel permess kien jirrigwarda erba' appartamenti u erba' kmamar tal-bejt. Il-kmamar tal-bejt twaqqgħu sabiex saret il-penthouse. Il-pjanta tal-penthouse saret mill-Perit Joe Bugeja. L-applikazzjoni għal penthouse saret mis-soċjetà konvenuta. Ma jafx jgħid eżatt kemm kellu jkun l-għoli intern. Il-bini tal-penthouse sar minnu wkoll, iżda ma jafx jirrispondi fuq il-kontenut tar-rapporti tal-Perit Mario Cassar. Jgħid li minn konkos sa konkos kien 2.65 metri, iżda imbagħad dan ġie inqas ħabba l-madum. Ma jafx jgħid kif ħareġ ċertifikat ta' konformita' fuq penthouse. Ma jafx jekk inħariġx ċertifikat fir-rigward tal-permess 723 tas-sena 2006.

Illi xehed ukoll **l-attur Marvin Borg.** In eżami[41] wara li jressaq kopja oħra tal-kuntratt relattiv, jikkonferma li d-diretturi tas-soċjetà konvenuta huma familjarji tiegħu. Dak iż-żmien kien jaħdem ma' Kenneth Borg, fis-settur tad-dawl u l-ilma. Ma kienx involut fil-kostruzzjoni tagħha u lanqas kien involut fil-ħruġ tal-

[39] Seduta tal-20 ta' Ottubru 2023 u jibda a fol 221 tal-proċess.
[40] Seduta tal-20 ta' Ottubru 2023 u jibda a fol 234 tal-proċess.
[41] Seduta tas-16 ta' Frar 2024. Xhieda tibda a fol 250 tal-proċess.

permess tagħha. Hu ħa ħsieb il-*finishings*. Fis-sena 2017 kellu ħtieġa jagħmel valutazzjoni tal-fond u ġie mgħarraf mill-perit tiegħu li kien hemm kwistjonijiet relatati mal-permess tal-Awtorità. Dan sab li s-saqaf kien baxx u mhux skond ir-regolamenti. Huwa kellem lis-soċjetà konvenuta u saħaq li kien sejjer ikollu jieħu parir legali. Saret applikazzjoni ta' sanzjonar, u dan inħareġ. Is-soqfa llum għadhom baxxi, imma ġew regolati. Is-soċjetà konvenuta ma ħallset xejn mill-ispejjeż li kellu jonfoq. Ġiet eżebita dokumentazzjoni. Fil-kontro-eżami[42] jgħid li jista' jagħti l-każ li s-sanzjonar kien jinkludi wkoll struttura tal-aluminjum li għamel hu. Ma jafx jirrispondi fuq il-kwistjoni tal-filati. Meta xtara l-fond, il-ħajt kien briks mikxuf. Ma jafx jgħid li skond il-pjanta tax-xiri u bejgħ kien hemm indikat disa' filati u mhux għaxra.

Illi magħmul dan ir-riassunt, imissi li jiġu trattati l-aspetti legali ta' dan il-każ.

<u>Eċċezzjoni – Preskrizzjoni</u>

Illi fi kliem il-liġi[43] l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandha tiġi mistħarrġa b'kap separat (f'każ li d-deċiżjoni dwarha tingħata mas-sentenza aħħarija). Issa, s-soċjeta' konvenuta għażlet li tressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hekk:

1. *Illi in linea preliminari l-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkwennali mid-data tal-pubblikazzjoni sad-data tal-ittra gudizzjajra jew minn meta r-rikorrent kellu jkun jaf bl-allegat fatt li hu l-gherq tal-kawza odjerna sad-data tal-istess ittra gudizzjarja;*

---

[42] Imwettaq fis-seduta tat-8 ta' April 2024 u jibda a fol 303 tal-proċess.
[43] Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti titlaq billi tfakkar li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u l-għażla tagħha tispetta biss lil min irid jeċċepixxi l-istess. Il-Qorti, bil-liġi[44] hija marbuta billi tqis l-eċċezzjoni kif imqanqla u mhux imħolli lilha li tindaħal jew tissuplixxi xi nuqqas. Fi kliem ieħor, huwa d-dover ta' xi intimat li jara li l-eċċezzjoni li jressaq tkun waħda li tgħodd għal-każ[45], u li din tagħmel referenza għall-artikolu tal-liġi relattiv[46].

Illi jekk il-Qorti ssib li l-artikolu utilizzat m'huwiex wieħed tajjeb għall-azzjoni, l-istħarriġ dwar termini jieqaf hemm, u l-Qorti ma tistax tinoltra ruħha aktar. Hekk per eżempju instab li fejn l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tagħmel referenza għal artikolu tal-liġi li ma jeżistix, din għandha sempliċiment titwarrab[47].

Illi l-Qorti tagħraf madanakollu li l-ġurisprudenza evolviet matul iż-żmien. Hekk biex wieħed jagħti eżempju, hemm sensiela twila ta' ġurisprudenza li ssostni li Qorti m'għandhiex tinvestiga eċċezzjoni ta' preskrizzjoni jekk din issemmi biss

---

[44] Artikolu 2111 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[45] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Luciano Martinelli *noe* vs Saviour Pisani,** (App Ċiv Nru: 92/1997/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2005.

[46] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Fenech *et* vs Edith Zerafa *et*,** (App Ċiv Nru: 1098/2014) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024 fejn ġie mfakkar hekk: "*Lil hemm minn dan, il-preskrizzjoni hija eċċezzjoni bbażata fuq ilkuxjenza ta' min iqajjimha u l-Qorti ma tistax teċċepixxi l-preskrizzjoni minn rajha. Imqar jekk eċċezzjoni ma tkunx ċara dwar jekk fil-fatt tkunx qed tiġi mqanqla xi għamla ta' preskrizzjoni, jew dwar liema tip ta' preskrizzjoni tkun qed tiġi sollevata, il-Qorti ma tistax tissuplixxi għannuqqas hi. (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Frar, 2019 fil-kawża fl-ismijiet Maria Theresa sive Marthese Vella et v. Ludgarda Cachia et).*"

[47] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **L-Awtorità tad-Djar vs Yvonne Attard,** (Ċit Nru: 22/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Mejju 2018 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi l-Qorti tqis li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrka għandha titwarrab minnufih. L-imħarrka tgħid li l-azzjoni attriċi waqgħet billi "hija preskritta ai termini tal-artikolu 2167". Ladarba ma hemm l-ebda artikolu bħal dak fl-ebda waħda mil-liġijiet fis-seħħ f'Malta, u ladarba jaqa' fuq min jeċepixxi l-preskrizzjoni li jgħid liema hija tassew il-preskrizzjoni li qiegħed jinvoka, jiġi li leċċezzjoni m'hija bl-ebda mod mistħoqqa. M'huwiex xogħol il-Qorti li toqgħod tara liema kienet il-preskrizzjoni applikabbli għall-każ, jekk min qanqal l-eċċezzjoni naqas hu milli jagħmel il-parti tiegħu u jfisser u jipprova dak li jallega".*

l-artikolu u mhux is-sub-artikolu relattiv[48]. Aktar qrib żminijietna iżda, nstab li ma hemm xejn ħażin li Qorti titlob kjarifika meta xi konvenut jkun naqas milli jidentifika sub-artikolu partikolari[49].

Illi dan peró m'huwiex il-każ tal-lum għaliex hawnhekk hawn karenza totali (u mhux nuqqas possibbilment parzjali) t'indikazzjoni t'artikolu[50]. Fil-fehma tal-Qorti dan in-nuqqas ma setax jiġi sanat[51].

---

[48] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **E' Casa Ltd vs Sasha Said,** (App Ċiv Nru: 493/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Ottubru 2021. Senjalazzjoni oħra hija s-sentenza fl-ismijiet **Maltacom plc vs Salina Co Ltd,** (Ċit Nru: 1971/1999/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru 2004 (mhux appellata) fejn ġie deċiż hekk: *"Illi in kwantu ghall-preskrizzjoni kwinkwennali bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 2156 il-Qorti tosserva li ma giex specifikat is-sub inciz li fuqu hija bazata l-eccezzjoni. "Lartikolu tal-ligi li l-konvenut seta' kellu fil-forma mentis tieghu fih ben hames incizi distinti, li jipprospettaw l-preskrizzjoni ta' azzjonijiet ghal kollox differenti wahda mill-ohra. Inoltre skond l-Art.2111 il-Qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata; li jfisser li l-qorti ma tistax tissuplixxi ex officio ghan-nuqqas tal-parti u m' ghandhiex ghalhekk tfittex biex tara hijex applikabbli ghall-kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx indikata b'mod car u esplicitu minn min jinvoka" [PA.[PS] Donald Manche noe vs Joseph Said - 28 ta' Gunju 203 – vide kazistika citata]"*

[49] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Western Company Limited vs Saviour Pisani *et*,** (App Ċiv Nru: 718/22/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2023 fejn instab hekk: *"Lura għall-każ tagħna, huwa minnu li l-konvenuti ma mxewx b'attenzjoni, meta fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom naqsu milli jindikaw liema kien is-subinċiż eżatt tal-Artikolu 2156 li jgħodd għall-każ tal-lum. B'danakollu dan ma jwassalx għall-inammissibilità jew għan-nuqqas ta' siwi ta' dik l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.* ***Tajjeb jew ħażin l-artikolu tal-preskrizzjoni ġie msemmi fir-risposta maħlufa****. Għalhekk jekk xejn, ittismija b'mod ġenerali tal-Artikolu 2156 fl-ewwel eċċezzjoni talkonvenuti, kellu jwassal biex l-Ewwel Qorti tifhem li l-konvenuti kienu qegħdin jgħidu li s-subinċiżi kollha huma applikabbli."* Imbagħad il-Qorti kompliet hekk: *"Din il-Qorti ma tara xejn ħażin bil-mod ta' kif imxiet l-Ewwel Qorti, illi stiednet lill-konvenuti biex jippreċiżaw is-subinċiżi rilevanti tal-Artikolu 2156 minflok qagħdet tiddeċiedi fuq is-subinċiżi kollha tal-istess artikolu".* ***(enfasi tal-Qorti).*** Din l-aħħar deċiżjoni ġiet ulterjorment imħaddna fis-sentenza fl-ismijiet **Daniel Mercieca vs Dogalex 80 Company Limited,** (App Ċiv Nru: 22/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April 2024, din id-darba fir-rigward tal-artikolu 2148.

[50] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Ellul vs Maria Parnis *et*,** (App Ċiv Nru: 406/2012) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Jannar 2019 fejn ingħad hekk: *"L-ewwel nett, din il-Qorti trid tosserva u tghid millewwel li hi ma taqbilx mal-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti li hu biss ferm desiderabbli li parti li tissolleva eccezzjoni tal-preskrizzjoni tindika lartikolu tal-ligi invokat. Huwa, anzi, imperattiv li eccezzjoni talpreskrizzjoni tkun akkumpanjata bl-artikolu rilevanti tal-preskrizzjoni, u jekk dan ikun zbaljat jew sahansitra nieqes ghall-kollox, l-eccezzjoni relattiva ghandha tigi michuda"*

[51] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **PL Joseph Martinelli *et* vs Alfred Zammit**, (App Ċiv Nru: 992/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2009, fejn rinfaċċjata b'eċċezzjoni simili qalet hekk: "*Fuq il-punt tal-preskrizzjoni l-appellanti imbaghad b'mod assolut m'ghandux ragun. Huwa veru illi hu ssolleva bir-raba'*

Illi possibbilment kien ikun hemm iktar x'jingħad dwar din l-eċċezzjoni, anke fid-dawl ta' dak li jrid l-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda peress li l-Qorti tħalliet hekk fl-għama lanqas biss taf jekk dan kienx wieħed applikabbli hawnhekk. Fi kwalunkwe każ, dak li ntqal hawn fuq huwa suffiċjenti biex iwassal għar-riġett ta' din l-eċċezzjoni.

Illi miċħuda b'hekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, imiss li jiġi investigat il-mertu.

Mertu

Illi l-azzjoni tal-attur hija dik għar-riżarċiment ta' spejjeż (li jistgħu jitqiesu bħala danni) inkorsi minnu wara li skond hu, instab li s-soċjetà konvenuta ma kinitx onorat l-obbligi kuntrattwali tagħha fil-kuntratt ta' bejgħ. L-attur qiegħed b'hekk jitlob l-ammont minnu żborsat sabiex jirrimedja għan-nuqqas ta' permess relattiv, liema garanzija kienet indikata fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri.

Illi din il-Qorti tagħraf li l-ġurisprudenza anke hawnhekk kompliet tevolvi. Kien hemm żmien fejn kien jingħad li l-azzjonijiet miftuħa lix-xerrej huma dawk limitati u ċirkoskritti ma' dawk relattivi għall-bejgħ[52], iżda mhux dawk taħt il-liġi ġenerali tal-kuntratti. Il-maġġor parti tal-ġurisprudenza però aċċettat dawn it-tip ta' każijiet[53], u anzi estendiet ukoll l-applikazzjoni tagħhom għas-sitwazzjoni fejn

eccezzjoni tieghu l-preskrizzjoni kwinkwennali izda, u indipendentement mir-raguni esposta mit-Tribunal, li, del resto, lanqas ma hi guridikament korretta, huwa naqas imbaghad milli jispecifika u jitipizza x-xorta tal-preskrizzjoni minnu opposta, kif hekk irid l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili. Ara, ukoll, in materja l-konsiderazzjonijiet zvolti mill-Qorti ta' l-Appell, sede kummercjali, fid-decizjoni tal-21 ta' Marzu, 1977 fl-ismijiet "Joseph Grech -vs Emmanuel Camilleri et";

[52] Artikoli 1390 u 1427 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[53] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Valhmor Borg (Import/Export) Limited vs Slais Company Limited**, (App Ċiv Nru: 791/07/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-21 ta' Mejju 2024 fejn ingħad hekk: "*Issa, huwa minnu li hemm ġurisprudenza li żżomm dak pretiż mis-soċjetà attriċi illi bejjiegħ li jikser l-obbligi kuntrattwali*

il-possibilità t'evizzjoni tkun ġejja minħabba nuqqasijiet fil-permess tal-bini[54]. Il-Qorti tqis li ma hemm xejn proċeduralment ħażin li l-attur żamm il-fond u issa mexxa din l-azzjoni[55].

Illi hija l-obbligazzjoni primarja tal-venditur li jara li dak l-immobbli li qiegħed jittrasferixxi jkun munit bil-permessi relattivi, għaliex dawn jitqiesu bħala parti essenzjali tal-ħaġa mibjugħa[56]. Bl-istess mod, li immobbli jkun konformi mal-

---

tiegħu huwa passibbli għall-azzjoni ġenerali għad-danni ai termini tal-Artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili. Il-prinċipju li r-rimedji miftuħa għax-xerrej mhumiex limitati għal dawk li jissemmew taħt l-istitut tal-Bejgħ reġa' ġie kkonfermat millQorti tal-Appell fis-sentenza Ġorġ Bonello et. v. Joseph Grech et mogħtija fit-30 ta' Marzu, 2022: " ... Madankollu, jibqa' l-fatt li r-rimedju taħt l-Art. 1427 tal-Kodiċ Ċivili ma jeskludix rimedji oħra." B'eżempju fejn inżamm li l-azzjoni ġenerali għad-danni hija wkoll miftuħa għax-xerrej issir referenza għas-sentenza Baldassere Bugeja et. v. George Muscat et. mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2009" Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Franco Dipasquale vs Gaetano Abela,** (App Ċiv Nru: 354/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2014 (tentattiv ta' ritrattazzjoni ta' din is-sentenza ġie miċħud b'sentenza tat-3 ta' Novembru 2015).

[54] Fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Borg *et* vs Joseph Gauci,** (App Ċiv Nru: 129/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-4 ta' Frar 2022 (konfermata fl-appell fit-30 ta' Novembru 2022 ingħad hekk: "*Il-biża' raġonevoli ta' evizzjoni ġiet imġebbda fil-ġurisprudenza biex tinkludi wkoll sitwazzjonijiet fejn bini mibjugħ ma jkunx kopert minn permess ta' żvilupp skont il-liġi (ara Adam Galea et v. Tarcisio Calleja pro et noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2001, Renato Iannace et v. J & T Co. Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju, 2006 u Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Frar, 2013);*"

[55] Fis-sentenza fl-ismijiet **Renate Zawisla et vs V. Debono & Sons Company Ltd**, (Ċit Nru: 1379/2002) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-24 ta' Ottubru 2005 (mhux appellata) ingħad hekk: "*Fil-fehma tal-Qorti jekk bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej li dan huwa fatt u jista' jitlob id-danni bid-differenza li fil-waqt li fl-azzjonijiet kontemplati fl-artiklu 1390 l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalita' ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgh, jekk jitlob biss id-danni skond il-principji normali tad-dritt kontrattwali, irid igib il-prova skond l-istess principji ossija li d-danni gew ikkawzati b'nuqqas tal-konvenut*

[56] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijet **Lawrence Axiak vs Raymond Galea,** (Ċit Nru: 27/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri nhar it-2 ta' Mejju 2008 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalita` essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi linteressi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilita`*

liġijiet sanitarji hija ċirkostanza li titqies bħala inerenti ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri ta' fond[57]. L-obbligu huwa fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej[58]. Dan l-obbligu jestendi anke għal dak il-venditur li ma jkunx il-kostruttur[59] (fil-każ tagħna, il-blokka ttellgħet mis-soċjetà konvenuta stess).

Illi applikat dan kollu għal każ tal-lum, fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li l-attur irnexxielu juri u jipprova sew l-azzjoni tiegħu. Is-soċjetà konvenuta, fil-kuntratt relattiv kienet obbligat ruħha hekk: *"il-venditur jiggarantixxi l-pussess pacifiku tal-propjeta' minnhu trasferita b'dana l-att għaf-favur tal-kompratur, aċċettanti, b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tal-venditur, preżentui u futuri[60]."* B'żieda ma dan imbagħad, il-bejgħ sar *"bil-kondizzjoni li l-propjeta' tinsab mibnija skond is-sengħa u bil-permessi rikejsti (recte: rikjesti) mill-liġi u l-kontribuzzjonijiet u ħlasijiet rlattivi jinsabu kollha mħallsa"[61].*

---

tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri talproprjeta`. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita` tal-oġġett."

[57] Fost oħrajn, isir riljev għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Ronald *et* vs Maple Leaf Construction and Development Limited,** (App Ċiv Nru: 1037/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2013 fejn ingħad hekk: "*Hawnhekk, f'din il-kawza, mhux qed jigi allegat li saru xi weghdiet, imma l-allegazzjoni tal-atturi hi li l-fond li xtara mhux mibni skont il-ligijiet sanitarja u lanqas konformi malpermess ta' zvilupp, cikostanzi li huma meqjusa bhala inerenti f'kuntratt ta' bejgh ta' immobbli (ara Axiaq v. Galea, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, fit-2 ta' Mejju, 2008, Micallef v. Catania, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-11 ta' Ottubru 2011, u McKeon et v. Azzopardi, deciza millistess Qorti fid-29 ta' Novembru 2011)."*

[58] Ara sentenza fl-ismijiet **Bogoljub Sanjic *et* vs Scolastica Cachia,** (App Ċiv Nru: 487/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Marzu 2014.

[59] Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli *et*,** (Ċit Nru: 35/2002/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (appell mar deżert fit-2 ta' Settembru 2008), ingħad hekk: *"F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kosstruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett".*

[60] Parti relattiva tal-kuntratt tinsab a fol 12 tal-proċess.

[61] Parti relattiva tinsab a fol 13 tal-proċess.

Illi mill-atti jirriżulta li l-penthouse ma kinitx mibnija skond il-Liġi tas-Sanita', għaliex l-għoli intern ma kienx wieħed ta' residenza, u dan jemerġi minn żewġ provi prinċipali. Fl-ewwel lok hemm ix-xhieda tal-Perit Mario Cassar, li bl-aktar mod ċar, skjett u linjari spjega li l-għoli intern kien ta' bejn 2.44 metri għal 2.38 metri[62] meta dan kellu jkun ta' mhux inqas minn 2.6 metri. L-istess Perit fix-xhieda tiegħu spjega li l-liġi trid li dan il-kejl isir mill-*finished floor level*, sa taħt is-saqaf. Il-Qorti ma ngħatat l-ebda raġuni l-għala din ix-xhieda m'għandhiex mis-sewwa[63]. Bl-istess mod, din ix-xhieda hija korroborata minn dik tal-Perit Bugeja.

Illi fit-tieni lok, il-Qorti hija wkoll konfortata bix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar. Fil-fehma tal-Qorti, turija ċara u oġġettiva tal-fatt li kien hemm ħtieġa ta' sanzjonar huwa propju għaliex **l-applikazzjoni li kellu jagħmel l-attur ġiet fil-fatt aċċettata.** Dan ma kienx ikun il-każ li kieku verament ma kienx hemm in-nuqqasijiet lamentati. Għall-Qorti huwa ċar li l-għoli intern kien dak relattiv għal-kmamar tal-bejt ta' qabel u mhux tal-penthouse. Frankament, ma kienx hemm ħtieġa ta' provi oħra rigwardanti n-nuqqas tas-soċjetà konvenuta.

---

62 Ara fol 197 tal-proċess.

63 Ix-xhieda ta' espert *ex parte* hija permessa skond dak li jrid l-artikolu 563A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, salv li hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti kif irid l-artikolu 681 tal-Liġijiet ta' Malta. Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Helen Zerafa *et* vs Beatrice Peresso *et*,** (App Ċiv Nru: 289/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **St. George's Park Co Ltd vs Generali Italia S.P.A.,** (Rik Ġur Nru: 454/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ġunju 2024 (pendenti l-appell). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Falzon *pro et noe* vs Michael Scerri *et*,** (Rik Ġur Nru: 737/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Novembru 2024 (terminu tal-appell għadu għaddej), fejn ġie mfakkar hekk: *"Illi għalhekk hija liġi espressa li l-prova permezz ta' perit nominat mill-Qorti m'hijiex neċessarjament indispensabbli, u m'hemm xejn li jżomm qorti milli taċċetta x-xiehda ta' espert inkarigat minn wieħed mill-kontendenti jekk dik ix-xiehda ma tkunx tikkontrasta mal-konvinzjonijiet tal-qorti stess, b'mod partikolari fejn id-deduzzjonijiet kuntrarji tal-kontro-parti ma jkunux siewja biex ixellfu l-opinjoni ta' dak ix-xhud."*

Illi s-soċjetà konvenuta tgħid peró li wara kollox kien inħareġ ċertifikat ta' konformita'[64]. Issa, mix-xhieda, speċjalment dawk tal-Awtorità tal-Ippjanar stess, dawn ma setgħux jifhmu kif seta' inħareġ dan l-aħħar ċertifikat, fuq permess li kien jitkellem dwar kmamar fuq il-bejt u mhux fuq il-binja mertu tal-kawża. Bl-istess mod, għal din il-Qorti, kif inħareġ dan iċ-ċertifikat baqa' misteru, għad li qanqal suspetti koroħ fuq dak li seħħ. Madanakollu, is-sempliċi fatt li seta nħareġ dan iċ-ċertifikat (li ħadd ma jaf kif inħareġ) ma jfissirx lis-soċjetà konvenuta kienet in regola. Wara kollox, dak iċ-ċertifikat joħroġ fuq dikjarazzjoni unilaterali ta' perit[65], u ma jistax ifisser li bih jingħata timbru ta' legalita[66]. Li huwa ċert peró huwa li fi kwalunkwe każ, l-għoli intern ma kienx wieħed tajjeb sabiex tinbena *penthouse*.

Illi l-Qorti tistqarr, b'dispjaċir, li ma tistax toqgħod fuq ix-xhieda tal-Perit Bugeja. Din il-Qorti kellha l-okkażjoni tara, għal darbtejn, il-komportament tiegħu fuq il-pedana tax-xhieda[67] u ħareġ biċ-ċar li dan aktar ħaseb li din hija kawża għad-

[64] Tielet eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta.
[65] Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Fenech vs L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, (**Appell Ċiv Numru. 39/2014) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Frar 2015 fejn ingħad hekk: *"Il-Qorti tirreferi f'dan l-istadju ghal cirkolari 1/97 tal-MEPA intiza ghall-procedura biex thaffef lghoti ta' servizz ta' ilma u dawl skond il-ligi principali sussegwenti ghal hrug ta' compliance certificate. Din ic-cirkolari taghti l-fakulta lil perit tal-parti li jiccertifika li l-izvilupp hu konformi ghal permess u a bazi tieghu jinhareg il-compliance certificate. Il-paragrafi 2.3, 2.4 u 2.7 ighidu l-Awtorita tohrog 'compliance certificate' fuq dikjarazzjoni tal-perit tal-applikant u li tali certifikat ma hux verifika tal-kontenut tad-dikjarazzjoni."*.
[66] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Cutajar *et* vs Joseph Mamo *et,*** (Ċit Nru: 876/2009) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-1 ta' Novembru 2012 (u kkonfermata fl-appell fis-26 ta' Mejju 2017) fejn ingħad hekk: *"Il-fatt li l-awtorita' tkun harget compliance certificate, ma jfissirx li tkun qeghda tapprova dak li jkun inbena illegalment."*
[67] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Dolores Farrugia vs Salvina sive Sylvia Grech Eileen Farrugia *et*,** (Rik Nru: 642/21/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023 fejn ġie rimarkat hekk*: "Meta jkun każ ta' konflitt fil-provi, il-Qorti li tkun sejra tiddeċiedi l-materja hija leġittimata li taċċetta verżjoni flok oħra, aktar u aktar meta, bħal ma ġara f'dan il-każ, tkun esperjenzat il-komportament tax-xhieda fuq il-pedana tax-xhieda."* Fuq l-istess vena, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Borg Barthet vs Carnik Construction Limited**, (App Ċiv Nru: 1431/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-13 ta' Ottubru 2008 fejn intqal hekk: *"Infatti jirrizulta li, apparti mill-affidavits inizjali, il-provi kollha nstemghu mill-*

danni personali kontriħ. Ir-riassunt magħmul hawn fuq għandu jkun biżżejjed biex juri li hu, bħala l-Perit inkarigat, ma kienx jaf kif ħareġ iċ-ċertifikat ta' konformita', u jipprova, għal diversi drabi, jinħeba wara Perit ieħor, li kien jaħdem fl-istess uffiċju miegħu. Mistoqsijiet sempliċi kellhom jiġi ripetuti diversi drabi sabiex possibbilment ikun hemm tweġiba, liema tweġiba imbagħad kienet ukoll evażiva għal-aħħar. Din il-Qorti kellha tfakkru hi stess li din tal-lum m'hijiex kawża personali kontrih, (dik semmai hija kwistjoni li għandha tara s-soċjetà konvenuta).

Illi imbagħad, fir-raba' eċċezzjoni, s-soċjetà konvenuta propju tgħid li wara kollox hija kienet ingaġġat is-servizzi ta' perit u straħet fuq ix-xogħol tiegħu. Din l-eċċezzjoni m'għandhiex siwi f'din it-tip ta' kawża. Kif rajna, l-azzjoni hija ppernjata biss u b'mod esklussiv fuq ir-rabta kuntrattwali bejn il-partijiet, u ħadd ieħor. Sa fejn l-eċċezzjoni donnu trid li tiġi investigata xi *culpa in eligendo* tajjeb jingħad li dan ma jiċċentra xejn. L-artikolu 1037 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta'

---

gudikant li eventwalment ippronunzja is-sentenza. Konsegwentament dak il-gudikant kien f'posizzjoni ferm aktar vantaggjuza minn din il-Qorti li trid tevalwa l-provi testimonjali sempliciment a bazi tat-traskrizzjoni xotta xotta tax-xiehda. Ghandu jigi rilevat li l-ewwel Qorti li tat is-sentenza setghet tosserva kontinwament matul il-gbir tal-provi l-komportament tax-xhieda waqt li huma kienu qeghdin jiddeponu quddiemha. Huwa maghruf illi l-komportament ta' xhud waqt li huwa jiddeponi jista' jaghti hjiel tajjeb hafna lill-gudikant, attent u ta' l-esperjenza, dwar il-veracita` o meno ta' dak li l-istess xhud ikun qieghed jiddeponi. Dana l-aspett difficilment jista' jigi rifless fit-traskrizzjoni tax-xiehda izda gudikant ta' esperjenza li jkun qieghed jisma' xhud generalment ikun ghassa ghall-'body language' tax-xhud, bhal ezitazzjonijiet fil-vuci tieghu, l-espressjoni ta' ghajnejh, u movimenti li jkun qieghed jaghmel waqt li jixhed u cirkostanzi ohra li ma ssibhomx fit-traskrizzjoni tax-xiehda, liema indikazzjonijiet jghinu hafna lill-gudikant biex jasal ghad-decizjoni tieghu dwar il-veracita` o meno ta' dik ix-xiehda". Bl-istess mod, wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Salv Bezzina & Sons Limited vs Paul Borg,** (App Ċiv Nru: 1284/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015.

Malta jinstab taħt is-sub-titolu intitolat FUQ ID-DELITTI U KWAŻI-DELITTI[68] u huwa prinċipju li jidħol fix-xena f'rapporti *extra-kuntrattwali* u mhux hawn[69].

Illi b'hekk jiġi li s-soċjetà konvenuta hija responsabbli għal-ħlas versu l-attur.

Illi jifdal biss il-kwistjoni tar-riżarċiment[70], li għandu jkun wieħed li jwassal lid-danneġġat fl-istess qagħda ekonomika li kien fiha qabel ma seħħ l-event dannuż[71]. Għalhekk id-danneġġat għandu jitpoġġa kemm jista' jkun f'pożizzjoni

---

[68] Hekk ukoll irraġunat il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Bellizzi *et* vs Polidano Group Limited,** (Rik Nru: 1245/10) mogħtija nhar it-30 ta' Jannar 2020 (mhux appellata). Fuq l-istess vena hija wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Nigel Mallett vs Dolmen Complex Limited,** (Rik Nru: 1270/10) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Mejju 2019 (mhux appellata).

[69] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gabriel Pellegrini *noe* vs Edward A. Sullivan *noe et*,** (Ċit Nru: 723/1991/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Marzu 2010 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"tali sitwazzjoni kienet tkun investigabbli kieku si trattava ta' allegazzjoni dwar danni ex delictu u mhux ta' danni risultanti minn azzjoni li twieldet minn relazzjoni kontrattwali. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, il-culpa in eligendo hija mehtiega fil-kaz ta' responsabbilta` ex delicto u mhux fil-kaz fejn kien hemm relazzjoni minn qabel bejn il-partijiet. (Michelina Spiteri et vs lt-Tabib Principali tal-Gvern et, Prim'Awla, 19 ta'Gunju, 2003)."*

[70] L-awturi Baudry-Lacantineri u Barde, fl-opra tagħhom **Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile** jgħidu hekk *"Il risarcimento dei danni, qualunque sia la loro fonte, deve mettere colui che ha diritto alla riparazione nella situazione in cui si sarebbe trovato se non avesse subito ii pregiudizio. Essa deve dunque, verificandosi ii caso, comprendere i due elementi.' la perdita subita, damnum emergens, e il lucro mancato, lucrum cessans"* – CASA EDITRICE DOTTOR FRANCESCO VALLARDI, Delle Obbligazioni, Vol 1, para 448, a fol 497. F'dan is-sens ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Elmo Insurance Agency Limited noe et vs. Martin Saliba,** (Ċit Nru: 588/2000) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Mejju 2001 u għall-ġurisprudenza hemmhekk ċitata. Ukoll, wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Norbert McKeon *et* vs Emanuele Azzopardi *et*,** (App Ċiv Nru: 2614/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-29 ta' Jannar 2016.

[71] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri,** (Rik Ġur 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Illi huwa l-iskop ta' kull azzjoni għar-riżarċiment ta' danni dik li tqiegħed lil min ġarrab il-ħsara fil-qagħda li kien jinsab fiha qabel l-avveniment dannuż. Din ir-reintegrazzjoni patrimonjali li trid tiġi ordnata mill-qorti fil-każ li ssib ħtija ċivili fil-parti konvenuta għandha ssir b'ħarsien sħiħ lejn il-prinċipju ta' restitutio in integrum, u ċjoè li l-persuna danneġġjata ma tkunx soffriet telf ekonomiku minħabba l-ħtija ta' min wettaq il-ħsara."*

ta' restawr *per equivalens*[72]. Min jonqos milli jwettaq l-obbligazzjoni minnu assunta jesponi ruħu għall-effetti sekondarji[73], u ċioé għad-danni li tkun ġarrbet il-parti l-oħra[74].

Illi l-Qorti ssib li l-ammonti mitluba huma ben ippruvati, ġustifikati[75], mhux eżorbitanti u ma ġewx b'xi mod kontradetti mis-soċjetà konvenuta.

Illi għalhekk t-talba tal-attur timmerita akkoljiment fl-intier tagħha.

Konklużjoni

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiddeċiedi din il-vertenza billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta, tilqa' t-talba tal-attur u tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur l-ammont ta' disat elef, disa' mija u seba' Ewro (€9,907), bl-imgħax legali mis-7 ta' Marzu 2018[76] sad-data tal-pagament effettiv.

---

[72] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvina magħrufa bħala Sylvia Bugeja vs Albert Debono *et*,** (App Ċiv Nru: 1185/10) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Settembru 2019.

[73] Isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet **Andrew Sammut *et* C&M Contractors Limited,** (Ċit Nru: 731/2012) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-1 ta' Lulju 2013 (mhux appellata).

[74] Artikoli 1125 u 1127 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[75] Fit-termini tal-artikolu 1133 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[76] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali bin-numru 3337/17 kif jemerġi mit-timbru a fol 78 tal-proċess. Din kienet tinkludi intimazzjoni għall-ammont determinat hawn mitlub. Jgħodd hawnhekk dak li nqtal fis-sentenza fil-ismijiet **Iris Dalmas vs Ronnie German et,** (App Ċiv Nru: 524/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2005 u ċioé: *"Huwa fatt illi waqt li hu kontestat illi l-imghax ma kienx dovut fuq is-self mill-mument meta dan isir sakemm dan ikun il-ligi jew il-ftehim esigibbli, ma jfisserx illi ebda mghax ma kien ser ikun qatt dovut fuq dak l-istess self. Ghall-iskop tad-dekorriment ta' l-imghax hu mehtieg interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqieghed in mora. Jigifieri, "una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (Kollez. Vol. XVI P I p 84);"* Dan il-bran ġie utilizzat u mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Chetcuti vs Jeffrey Attard,** (Rik Ġur Nru: 543/21) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata). Huwa t'interess ukoll dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri *et* vs Saviour Attard *et*,** (App Ċiv Nru: 1181/2008/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Ġunju 2024.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali datata 28 ta' Novembru 2017[77] imsemmija fl-Avviż promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà konvenuta.

Illi finalment il-Qorti qiegħda tordna li kopja formali ta' din is-sentenza tiġi formalment notifikata lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex dan, jekk hekk jidhirlu, jinvestiga jekk kienx hemm ksur tal-liġi bil-mod kif inħareġ iċ-ċertifikat ta' konformita' hawn fuq imsemmi.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[77] A fol 77 tal-proċess.