MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 32/1998/1

Norman Aquilina u martu Sharon Aquilina
versus
Paloma Developments Limited

Din hija kaw\a dwar weg]da ta' bejg]-u-xiri; l-atturi qeg]din jitolbu li jie]du lura dak li]allsu akkont tal-prezz u li jit]allsu d-danni talli l-bejg] ma se]]x.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'konvenju ta' l-24 t'April 1997 l-atturi kienu ntrabtu li jixtru, u s-so`jetà konvenuta kienet intrabtet li tbig]ilhom, *bungalow* fil-Madliena bil-prezz ta' mija u tmienja u erbg]in elf lira (Lm148,000) li minnhom]mistax-il elf lira (Lm15,000) t]allsu b]ala depo\itu fuq il-konvenju.

Il-*bungalow* li kellha tinbig] kienet inbniet mis-so`jetà konvenuta, u fil-konvenju kien stipulat illi l-bini sar skond l-arti u s-seng]a u b'materjal mill-a]jar, kif iridu l-li[i u r-regolamenti, u bil-permessi kollha me]tie[a]lief g]all-*boundary wall* li kellu jsir tal-]adid, u l-*garage* li kellu jkun \ew[filati aktar baxx. Kien stipulat ukoll illi l-atturi setg]u

jag]mlu xog]lijiet fil-proprjetà waqt illi l-konvenju jkun g]adu jorbot.

Wara li g]amlu xi xog]ol fil-[ebel, l-atturi nteb]u illi fl-immobbli kien hemm]afna difetti, u g]alhekk qabbdu lill-perit tag]hom biex jag]mlilhom rapport dettaljat. Dan ir-rapport ig]id illi l-immobbli ma hux mibni kif iridu l-arti u s-seng]a, illi l-materjal huwa ta' kwalità inferjuri]afna, u illi hemm]afna difetti fil-kostruzzjoni. Barra minn hekk, il-bini ma sarx skond il-permessi.

Dan, ig]idu l-atturi, juri mhux biss illi s-so`jetà konvenuta naqset milli t]ares l-obbligazzjonijiet li ntrabtet bihom fil-konvenju, i\da wkoll illi l-kunsens ta' l-atturi huwa milqut bi \ball fuq is-sustanza u ttie]ed b'qerq tal-konvenuta.

I`-`itazzjoni tkompli tg]id illi, minkejja dak li jg]id il-konvenju, li kellu jibqa' fis-se]] sal-24 t'April 1998, is-so`jetà konvenuta unilateralment]adet f'idejha l-pussess ta' l-immobbli, \ammet lin-nies imqabbda mill-atturi milli jid]lu fil-fond, g]amlet xog]lijiet straordinarji fil-[ebel, u [abet reklami fil-gazzetti g]all-bejg] tal-fond. Dan, fil-fehma ta' l-atturi, jag]tihom jedd li jitolbu illi jin]all il-konvenju, illi jie]du lura d-depo\itu li]allsu akkont tal-prezz, u illi jitolbu d-danni min]abba]afna spejje\ li g]amlu g]all-akkwist tal-fond. Is-so`jetà konvenuta, i\da, offriet biss li trodd nofs id-depo\itu,u l-atturi ma a``ettawx din l-offerta.

L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-proprjetà li dwarha sar il-konvenju fl-24 t'April 1997, bi ksur ta' kondizzjoni espressa stipulata fil-konvenju stess, ma hix mibnija kif iridu l-l-li[i u r-regolamenti u skond l-arti u s-seng]a, b'materjal mill-a]jar, u skond permessi tal-bini;
2. tg]id g]alhekk illi l-atturi ma humiex marbuta li jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, u jistg]u jitolbu illi l-konvenju jin]all;
3. g]alhekk t]oll il-konvenju;
4. tordna lis-so`jetà konvenuta trodd lill-atturi s-somma ta']mistax-il elf lira (Lm15,000) m]allsa fuq il-konvenju, bl-img]ax mit-3 ta' Mejju 1997, meta kien t]allas id-depo\itu;
5. tg]id illi s-so`jetà konvenuta g]andha twie[eb g]ad-danni li [arrbu l-atturi;
6. tillikwida dawn id-danni; u

7. tikkundanna lis-so`jetà konvenuta t]allas lill-atturi d-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejje\ tal-kaw\a.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-konvenju jiswa g]al dak kollu li tg]id u trid il-li[i, u ma hu milqut b'ebda difett fil-kunsens, jew b'qerq jew b'xi \ball fis-sustanza;

2. dak li qeg]din jilmentaw minnu l-atturi ma jwassalx g]al difett ta' kunsens; l-atturi ma jistg]ux jitolbu illi l-qorti t]oll u t]assar il-konvenju g]ax "talba g]al rexissjoni ta' kuntratt ma tistax tkun ba\ata fuq ksur ta' kondizzjoni ta' kuntratt validu";

3. is-so`jetà konvenuta ma kisret ebda patt tal-konvenju u quddiem l-atturi dejjem imxiet bil-korrettezza xierqa;

4. l-atturi tilfu kull jedd li seta' kellhom ta]t il-konvenju g]ax naqsu milli jag]mlu]lasijiet akkont tal-prezz kif kienu marbuta li jag]mlu;

5. is-so`jetà konvenuta ma g]amlet ebda danni lill-atturi, u anzi kienet hi li [arrbet danni min]abba f'dak li g]amlu l-atturi; u

6. g]alhekk it-talbiet ta' l-atturi g]andhom ji[u mi`]uda.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk.

Fl-24 t'April 1997 l-atturi b]ala xerrejja u s-so`jetà konvenuta b]ala bejjieg]a da]lu f'weg]da ta' bejg]-u-xiri ta' proprjetà immobbli bil-prezz ta' mija u tmienja u erbg]in elf lira (Lm148,000), li minnhom]mistax-il elf lira (Lm15,000) t]allsu akkont tal-prezz fuq il-konvenju u l-bqija kellhom jit]allsu hekk:

-]mistax-il elf lira (Lm15,000) sal-24 t'Ottubru 1997;
- g]axart elef lira (Lm10,000) sal-24 ta' Jannar 1998;
- sittin elf lira (Lm60,000) sal-24 t'April 1998, u flimkien mal-pubblik-azzjoni tal-kuntratt; u
- tmienja u erbg]in elf lira (Lm48,000) sal-24 t'April 1999.

Il-konvenju kellu jorbot sal-24 t'April 1998 u, fost il-pattijiet li stipulaw il-partijiet, dawk li huma relevanti g]all-kaw\a tallum ig]idu hekk:

1. (iii) Kemm-il darba x-xerrej jonqos li jidher fuq l-att finali g]al ra[uni mhix valida skond il-li[i, allura x-xerrej jitlef is-somma ta' Lm40,000 li tkun la]qet t]allset akkont kif fuq imsemmi, favur il-venditur li jkollu d-dritt i\ommha bi

proprjetà u dan in linea ta’ danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi qorti u mhux b]ala kapparra.
3. Il-venditur jiddikjara u jiggarantixxi illi:—
(i) l-immobbli formanti o[[etti ta’ dan il-ftehim huwa mibni skond il-li[i u regolamenti kollha f’dan ir-rigward applikabbli, skond is-seng]a u l-arti u b’materjal mill-a]jar, u skond permessi tal-bini validi, b’dan però illi x-xerrej qed jiddikjara illi jaf li l-*boundary wall* g]andu jsir tal-]adid u l-*garage* \ew[filati aktar baxx, u dawn i\-\ew[affarijiet jibqg]u responsabbiltà tax-xerrej.
11. Il-venditur qieg]ed jawtorizza lix-xerrej sabiex dan ta’ l-a]]ar jag]mel xog]lijiet fil-proprjetà fuq deskritta fil-mori tal-konvenju b’dan però illi jekk l-att finali ma ji[ix pubblikat g]al xi ra[uni tkun liema tkun allura x-xerrej ma jkun intitolat g]al ebda rifu\joni ta’ l-ispejje\ li jkun nefaq.
Waqt li kienu qeg]din jag]mlu xi xog]lijiet fil-fond, bis-sa]]a tal-paragrafu 11 tal-konvenju, ix-xerrejja — l-atturi — inteb]u illi kien hemm saqaf li ma kienx mibni sew. Saret laqg]a bejn il-partijiet fl-1 t’Awissu 1997, u l-minuti ta’ dik il-laqg]a jg]idu hekk[1]:
{iet diskussa l-problema li nqalg]et konsistenti fil-fatt illi partijiet mill-proprjetà meritu tal-konvenju pendenti bejn Paloma b]ala vendituri u Norman Aquilina b]ala kompratur ma [ietx mibnija kif titlob is-seng]a u l-arti oltre li l-materjal u\at ma kienx mill-aqwa.
Emmanuel Vella [g]as-so`jetà konvenuta] a``etta li partijiet mis-soqfa ma kinux sewwa u ntrabat jag]mel u je\ekwixxi dak kollu li huwa ne`essarju sabiex jirrimedja kwalunkwe nuqqasijiet li hemm fuq l-istess proprjetà.
In vista ta’ tali obbligazzjoni verbali, Emmanuel Vella inkarika ru]u sabiex fi \mien immedjat u ming]ajr aktar dewmien je\ekwixxi dawk ix-xog]lijiet kollha li ji[u lilu diretti mill-perit ta’ Aquilina, *cioè* Perit Ray Demicoli a soddisfazzjon ta’ l-istess Perit Demicoli.
Il-minuti jkomplu jg]idu illi s-so`jetà konvenuta ntrabtet ukoll li tara li jsiru *tests* fuq partijiet o]ra tas-saqaf u jekk ikun jidher li jkunu me]tie[a xog]lijiet o]ra dawk ix-xog]lijiet tag]milhom ukoll.
Dwar x’[ara wara l-partijiet ma jaqblux. Is-so`jetà konvenuta tg]id illi wara li saret il-laqg]a ta’ l-1 t’Awissu

---
1 *Fol.* 34.

1997 l-attur kien xtaq illi x-xog]lijiet me]tie[a jsiru minn]addiema mqabbda minnu, g]ax qal li ma kellux fidu`ja fil-kuntrattur li kienet qabbdet is-so`jetà konvenuta[2]. Is-so`jetà konvenuta a``ettat li jsir hekk b'dan illi ting]ata stima tax-xog]lijiet minn qabel. Billi din l-istima qatt ma waslet, u \-\mien beda jag]fas, is-so`jetà konvenuta qabbdet ]addiema tag]ha biex jag]mlu x-xog]lijiet u jibdlu s-soqfa, u fl-20 t'Ottubru 1997 kisbet `ertifikat mill-Perit Lawrence Gatt[3] li jg]id illi x-xog]lijiet saru sew. G]andu jing]ad illi fl-atti ma hemm ebda kopja ta' xi att [udizzjarju jew ta' xi ittra fejn is-so`jetà konvenuta sej]et lill-atturi biex jag]tuha l-istima tax-xog]lijiet. Anzi, hemm kopja ta' ittra uffi`jali mibg]uta mill-konvenuta lill-atturi f'Ottubru ta' l-1997[4] li biha s-so`jetà konvenuta g]arrfet lill-atturi illi "huwa [*sic*] issa lesta x-xog]lijiet kollha rikjesti minnkom"; ma jing]ad xejn illi x-xog]lijiet kellhom jag]mluhom l-atturi bi spejje\ tas-so`jetà konvenuta.

L-atturi min-na]a l-o]ra jg]idu illi s-so`jetà konvenuta qabdet u g]amlet ix-xog]lijiet fil-fond bla ma qatt qalet xejn la lilhom u lanqas lill-perit tag]hom — anzi ke``iet lill-]addiema tag]hom minn fuq il-post — u g]alhekk l-atturi qatt ma kellhom l-opportunità li jivverifikaw jekk x-xog]lijiet sarux sew[5]. Fil-fatt id-direttur tas-so`jetà konvenuta stess stqarr illi qabel ma beda x-xog]ol ma g]arrafx lill-atturi[6].

G]ar-ra[unijiet [à mog]tija fuq meta kienet imfissra l-ver\joni tas-so`jetà konvenuta, dik il-ver\joni ma taqbilx mal-fatti li jo]or[u mix-xhieda, u g]alhekk il-qorti hija tal-fehma illi aktar tista' toqg]od fuq il-ver\joni ta' l-atturi.

Meta wasal i\-\mien g]at-tieni]las akkont, billi, g]ar-ra[unijiet li [à rajna, ma kinux soddisfatti li l-bini kien sar kif iridu l-arti u s-seng]a, l-atturi bi protest [udizzjarju tat-23 t'Ottubru 1997[7] sej]u lis-so`jetà konvenuta biex troddilhom il-]mistax-il elf lira (Lm15,000) li kienu]allsu akkont u biex tersaq g]al-likwidazzjoni u l-]las tal-valur tal-benefikati li

---

2 Ara x-xhieda ta' Emmanuel Vella fis-seduta tat-2 ta' Marzu 1999, *fol*. 44.

3 *Fol*. 33.

4 *Fol*. 32.

5 Ara x-xhieda ta' l-attur Norman Aquilina fis-seduta tat-2 ta' Marzu 1999, *fol*. 27.

6 Ara x-xhieda ta' Emmanuel Vella fis-seduta tat-2 ta' Marzu 1999, *fol*. 53.

7 *Fol*. 30.

huma kienu g]amlu fil-fond, u ma g]amlux il-]las li kellu jsir l-g]ada, fl-24 t'Ottubru 1997.

L-atturi jg]idu wkoll illi, barra mill-problemi fis-saqaf, kien hemm ukoll problemi ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar. Mill-atti tal-pro`eduri quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jidher illi l-problemi kienu dawn[8]:

1. il-*basement* kien aktar 'il fuq mit-triq;
2. il-*boundary wall* kien og]la milli kellu jkun; u
3. kienu saru xi xog]lijiet fuq il-fa``ata li ma kinux skond il-permessi.

L-*items* (1) u (2) huma dawk imsemmija fil-para. 3(i) tal-konvenju, li kienu a``ettaw responsabbiltà g]alihom l-atturi, waqt illi x-xog]lijiet fuq il-fa``ata kienu g]amluhom l-atturi stess. G]alhekk ma jidhirx illi l-problemi dwar permessi kienu ra[uni tajba biex i]ollu lill-atturi mill-irbit ta]t il-konvenju.

Id-difetti fl-istruttura tal-bini, u l-kwalità tal-materjal, i\da, jag]tu ra[un lill-atturi. Il-fatt illi s-soqfa kellhom jinbidlu — u fil-fatt inbidlu mis-so`jetà konvenuta stess — juri illi l-bini ma kienx sar kif iridu l-arti u s-seng]a. Huwa minnu illi l-partijiet qablu illi s-so`jetà konvenuta ting]ata \mien biex tag]mel tajjeb g]al dawn id-difetti, i\da [à rajna illi s-so`jetà konvenuta ma qag]ditx g]all-ftehim g]ax ma]allietx illi perit imqabbad mill-atturi jissorvelja x-xog]lijiet u jara li kollox ikun sar sew.

Barra minn hekk, il-qorti b'dikriet tat-22 t'April 1999]atret ukoll perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat tal-fond li kellu jinbig][9]. Il-perit irrelata fl-4 ta' {unju 2002[10] u sab illi "jidher `ar li l-post ma kienx mibni b'materjal mill-a]jar", kif ried il-para. 3(i) tal-konvenju.

X'inhuma l-konsegwenzi ta' dan in-nuqqas?

L-atturi jg]idu illi n-nuqqas tal-]arsien tal-patt stipulat fil-para. 3(i) ifisser illi l-kunsens tag]hom fuq il-konvenju huwa me]ud b'qerq u milqut bi \ball fuq is-sustanza, u g]andu jwassal biex il-qorti t]assar il-konvenju.

Weg]da ta' bejg]-u-xiri ssir, flok ma jsir mill-ewwel il-kuntratt biex tg]addi l-proprjetà, sabiex il-partijiet, l-aktar min sejjer jixtri, ikollhom \mien biex jaraw jekk kollox —

---

[8] *Fol.* 60.

[9] *Fol.* 70.

[10] *Fol.* 103.

titolu, struttura, permessi, *etc.* — huwiex kif g]andu jkun u, jekk jinstab xi nuqqas, il-bejg] ma jsirx. Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, aktar milli ka\ ta' nullità li twassal g]al rexissjoni tal-ftehim, dan huwa ka\ fejn ma se]]itx kondizzjoni u g]alhekk min wieg]ed li jixtri ma jibqax marbut illi jixtri.

Kien forsi jkun differenti, u l-qorti forsi kienet tasal biex t]assar il-ftehim, li kieku ntwera illi kien hemm qerq, billi *fraus omnia corrumpit*, i\da l-qorti ma hix soddisfatta li s-so`jetà konvenuta qarrqet bl-atturi, g]ax jidher illi lill-konvenuta naqasha l-kuntrattur imqabbad minnha stess.

Il-konsegwenza g]alhekk hija illi, g]alkemm il-konvenju, b]ala ftehim, jiswa, ma se]]itx kondizzjoni stipulata fil-konvenju stess u g]alhekk l-atturi ma jibqg]ux marbuta li jixtru. Dan ifisser illi l-ewwel \ew[talbiet ta' l-atturi g]andhom jintlaqg]u, u g]andha tintlaqa' wkoll ir-raba' talba — dik g]ar-radd tad-depo\itu — g]ax, ladarba l-bejg] ma hux sejjer ise]], is-so`jetà konvenuta qieg]da \\omm *sine causa* dak li r`eviet akkont tal-prezz.

Kontra t-talbiet ta' l-atturi g]ad-danni, i\da, hemm l-ostakolu tal-para. 11 tal-konvenju. L-atturi qeg]din jitolbu d-danni g]ax l-ispejje\ li g]amlu fil-fond g]amluhom g]alxejn, i\da l-para. 11, kif rajna, ig]id illi "jekk l-att finali ma ji[ix pubblikat g]al xi ra[uni tkun liema tkun allura x-xerrej ma jkun intitolat g]al ebda rifu\joni ta' l-ispejje\ li jkun nefaq".

Dan il-patt g]adu parti mill-ftehim g]ax, kif rajna, ma hux il-ka\ illi l-qorti t]assar il-konvenju, u l-patt jikkontempla appuntu x'ji[ri fl-eventwalità li fil-fatt se]]et, *i.e.* li "l-att finali ma ji[ix pubblikat". Madankollu, g]alkemm il-ftehim kien illi ma jkunx hemm radd ta' l-ispejje\ "tkun liema tkun" ir-ra[uni g]ala l-kuntratt ma jsirx, huwa minnu wkoll illi l-kuntratt ma sarx g]al ra[uni li ta]ti g]aliha s-so`jetà konvenuta. Barra minn hekk, ma jkunx xieraq illi s-so`jetà konvenuta tit]alla tistag]na bit-telf ta' l-atturi, aktar u aktar meta kien nuqqas tag]ha li wassal biex il-kuntratt ma sarx. G]alhekk, ukoll li kieku l-art. 11 kien i\ommhom milli jitolbu]las ta' danni, l-atturi xorta kien jist]oqqilhom kumpens safejn, bit-telf tag]hom, stag]niet is-so`jetà konvenuta.

Il-qorti i\da ma tistax tasal g]al-likwidazzjoni tad-danni jew tal-kumpens g]ax ma hemmx prova ta' x'kienu l-ispejje\ li g]amlu l-atturi. Tassew illi l-attur, fl-*affidavit* tieg]u, qal illi, skond kalkoli tieg]u, l-ispejje\ telg]u g]al]amest elef lira

(Lm5,000), u wieg]ed illi 'l quddiem jag]ti "dettalji pre`i\i" tax-xog]lijiet li g]amel; dawn id-dettalji, i\da, qatt ma waslu, u l-attur qal illi sab diffikoltà biex jikseb ri`evuti mill-]addiema li]admulu. L-atturi setg]u, i\da,]arrku lil dawn il-]addiema biex jixhdu quddiem il-qorti; setg]u ressqu lill-perit li issorvelja x-xog]ol biex ig]id x'sar u kemm jiswa; setg]u g]allinqas]ejjew prospett li juri x-xog]lijiet li saru u kemm nefqu fuqhom. Minn dan kollu ma sar xejn

Barra minn hekk, huwa relevanti wkoll illi parti g]allinqas mix-xog]lijiet li g]amlu l-atturi i\jed kienu ta']sara milli ta' [id, g]ax g]amlu tibdiliet fil-fa``ata li ma kienx hemm permessi g]alihom, u dawn ix-xog]lijiet, kif rajna,]olqu problemi ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti hija tal-fehma illi ma g]andhiex tillikwida danni favur l-atturi.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi tg]id illi l-bini li l-atturi wieg]du li jixtru ma kienx mibni kif iridu l-arti u s-seng]a u b'materjal mill-a]jar; g]alhekk l-atturi ma humiex marbuta biex jixtru u g]andhom jie]du lura d-depo\itu li]allsu akkont tal-prezz. Tikkundanna lis-so`jetà konvenuta trodd lill-atturi s-somma ta']mistax-il elf lira (Lm15,000) flimkien ma' l-img]axijiet minn dak in-nhar li saret talba b'att [udizzjarju, u tikkundannaha wkoll t]allas l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

--------------------------------TMIEM-------------------------------