MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1379/2002

Renate u Klaus konjugi Zawisla.

-vs-

V. Debono & Sons Company ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fl-4 ta’ Dicembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi fit-23 ta’ Novembru, 2000, permezz ta’ att pubbliku fl-atti tan-Nutar Pubbliku Peter Fieri-Soler, is-socjeta’ konvenuta *inter alia* bieghet u trasferiet lill-attrici, li accettat u xtrat il-*bungalow* bla numru u bla isem fi Triq il-Merill, Santa Marija Estate, Mellieha u dan kif jidher mid-dokument hawn anness u immarkat Dok ‘A’.

Illi s-socjeta' konvenuta obbligat ruhha permezz ta' garanzija illi *"the property being transferred has been built in terms of the relative building permits, to a good standard of workmanship and finish and that all road and drainage contributions been settled. Likewise, the Vendor warrants that there are no pending bills in relation to the building of the said property."*

Illi s-socjeta' konvenuta naqset milli tosserva l-obbligazzjomjiet kontrattwali taghha billi jirrizulta illi 1-fond *de quo* ma kienx fid-data ta' l-imsemmi att pubbliku kopert minn permess ta' 1-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Illi s-socjeta' konvenuta kienet a konoxxenza tal-fatt illi kien hemm xi problemi relatati mat-tali permess u li kagun ta' hekk il-fond *de quo* ma kienx kopert minn permess tal-Awtorita' ta' 1-Ippjanar.

Illi meta fil-bidu ta' Jannar, 2001 1-attrici applikat lill-Awtorita' ta' 1-Ippjanar biex taghmel xi alterazzjonijiet lill-imsemmija fond, 1-Awtorita' infurmat lill-attrici fil-15 ta' Jannar, 2001 li 1-applikazzjoni ghall-alterazzjonijiet ma tistax tigi accettata minhabba 1-fatt li dan l-izvilupp ma kienx kopert minn permess (Dok. 'B').

Illi bhala rizultat ta' dan l-atturi soffrew danni konsiderevoli li jikkonsistu f'spejjez professjonali u spejjez ta' akkomodazzjoni alternattiva sakemm gie rimedjat l-imsemmi nuqqas ta' permess ta' 1-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghall-fond *de quo* u dan kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi s-socjeta' konvenuta bija unikament risponsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi.

U illi s-socjeta' konvenuta ghalkemm interpellata biex tersaq ghal-likwidazzjoni u 1-hlas tad-danni sofferti mill-atturi, naqset milli taghmel dan.

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' konvenuta hija unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi kif hawn fuq spjegat;

2. tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, l-istess ammonti dovuti lill-atturi;

3. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta' Lulju, 2002 u tal-manda ta' sekwestru ipprezentat kontestwalment ma' din ic-citazzjoni, u bl-imghaxijiet, kontra s-socjeta' konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fit-3 ta' Marzu, 2003 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepixxiet:

1. Illi preliminarjament , l-azzjoni attrici hija inammissibbli u bhala tali ghandha tigi michuda, stante li filwaqt li l-premessi tac-citazzjoni attrici huma impostati fuq allegazzjonijiet li l-immobbli *de quo* kien nieqes minn kwalita' pattuwita, it-talbiet attrici ma jinkwadrawx rwiehhom fir-rimedji specifici disponibbli ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

2. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' eccipjenti mhix responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mill-atturi.

3. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu taghhom.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa minn Vincent Debono, I.D 257137(M), u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju, 2005 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti trid tiddeciedi l-ewwel jekk l-atturi setghux jimpostaw l-azzjoni taghha bil-mod kif ghamlu, inkella ghandhiex ragun is-socjeta' konvenuta li hija riedet bil-fors timxi skond l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili. Kif sewwa rrimarkaw il-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, dan l-artikolu jorbot lix-xerrej biex jekk jitlob id-danni minhabba li l-kwalita' tal-oggett mibijugh ma tkunx skond kif imwieghed irid fi kliem il-ligi, *jirrifjuta l-haga.* Fi kliem iehor irid jannulla l-kuntratt u jitlob id-danni. L-alternattiva skond l-artikolu msemmi huwa li tistitwixxi l-azzjoni aestimatoria fejn tintalab riduzzjoni fil-prezz. Din l-alternattiva, kif sewwa ukoll irrimarkaw il-konvenuti m'hijiex precizament azzjoni ghad-danni – ara s-sentenza Bonnici vs Francica deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju, 2003 citata mill-konvenuti.

Fil-fehma tal-Qorti parti mill-problema gejja mill-fatt li ghalkemm illum wiehed jipprova jinkwadra kawzi simili taht xi kappa ezistenti fil-Kodici Civili, wiehed ghandu japprezza li l-legislatur fis-seklu dsatax zgur ma kellux f'mohhu permessi edilizji meta tkellem dwar kwalita' pattwita jew vizju okkult. Infatti dawn it-tip ta' kawzi bdew ifeggu meta bdew ifaqqsu ligijiet kumplikati gestiti minn awtoritajiet awtonomi jew semi-awtonomi li hafna drabi jkomplu jikkomplikaw iktar l-affarijiet.

Ghalhekk wiehed ma jlumx il-konvenuti li fin-nota taghhom inkwadraw l-azzjoni taht il-kappa tal-kwalita' pattwita ghaliex probabilment hija l-iktar kawzali li tixbah azzjoni mpostata fuq allegat nuqqas ta' permess ta' bini. Jekk wiehed jaccetta dan it-tezi tas-socjeta' konvenuta hija b'sahhitha u dan ghaliex l-ewwelnett il-kliem tal-ligi fl-artikolu msemmi huwa pjuttost car u anke ghaliex il-gurisprudenza fil-maggoranza assoluta taghha hija favur din it-tezi. Jekk wiehed imur lura ghall-kawza deciza fid-19 ta' April, 1940 fl-ismijiet Raffaele Barbara vs Tommaso Vella per ezempju, il-Qorti tal-Appell preseduta mill-Prim Imhallef Mercieca qalet; *Id-danni f'kaz ta' bejgh jew ta' enfitewsi jistghu jigu mitluba biss bhala konsegwenza tal-azzjoni redibitoria jew l-azzjoni estimatoria.*

Din il-Qorti in sostanza taqbel ma' dan. Madankollu wiehed ghandu jenfasizza li l-konvenuti f'din il-kawza, kif qalet l-atturi fic-citazzjoni ddikjaraw fil-kuntratt tal-akkwist illi l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Ghandu wiehed allura jichad it-talba atturi (jekk jirrizulta li din id-dikjarazzjoni ma kinitx veritijiera) ghax l-atturi ghazlu li zzomm il-proprjeta' u titlob id-danni meta f'kull kuntratt iehor ma hemm ebda dubbju li kull parti hija passibbli ghad-danni jekk tiddikjara xi haga li ma tirrizultax?

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 ghandhux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalita' ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mall-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. Dan anke ghaliex il-kliem tal-Artikolu 1390 jindika li qed jikkontempla sitwazzjoni differenti fejn jghid li x-xerrej jista *jirrifjuta l-haga.* Wiehed isibha difficli jimmagina sitwazzjoni

fejn ix-xerrej *jirrifjuta* l-oggett mibjugh meta jinduna bin-nuqqas wara li jkun xtrah u ha l-pussess tieghu.

Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fil-waqt li tapprezza li l-kwistjoni hija mill-*punto di vista* legali dibattibbli (kif urew tajjeb id-difensuri tal-partijiet fin-noti eruditi li ppresentaw) thoss li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni huma ghandhom iwiegbu ghal tali assigurazzjoni u l-atturi ghandhom dritt titlob biss id-danni minghajr ma titlob it-thassir tal-kuntratt, jekk l-allegazzjoni taghha tirrizulta pprovata.

Kwantu ghall-mertu l-Qorti trid tezamina d-deposizzjoni tal-periti tal-partijiet u tal-ufficjal tal-MEPA biex tasal ghal soluzzjoni. Hawn jidher car li d-dewmien li sehh meta l-atturi ppresentaw talba lill MEPA biex isiru xi xogholijiet addizzjonali rrizulta iktar minn nuqqas ta’ ftehim milli minn haga ohra. Jirrizulta infatti li finalment il-MEPA ikkonvalidat ix-xogholijiet ezistenti u mhux gieghlet lill-atturi biex jaghmlu xi tibdil strutturali fil-fond (ara deposizzjoni tax-xhud John Gambin fis-seduta tat-8 ta’ April, 2005 u anke tat-13 ta’ Gunju 2005). Dan allura jfisser li in effetti meta l-konvenuti ddikjaraw li l-bini li kien qed jinbiegh kien kopert bil-permessi ma kinux qed jaghmlu xi dikjarazzjoni falza. Jirrizulta infatti ukoll li l-bini kien kopert bil-permess sa mill-1995 (pagna 6 tad-deposizzjoni tal-istess John Gambin fis-seduta tat-8 ta’ April 2005) u anke kien hemm permessi biex tinbena *swimming pool* (Dok. AV1), ghalkemm din kienet ghadha ma saritx. Kien infatti meta l-atturi talbu l-permess li jaghmlu dan li l-MEPA wiegbet lill-perit inkarigat minnhom li l-bini ma kienx kopert bil-permess, haga li eventwalment irrizultat m’hijiex korretta.

Ghalhekk il-konvenuti zgur li ma kellhom ebda hsieb li jqarrqu bl-atturi – haga li trid tigi pruvata f’din il-kawza ghaliex m’hijiex azzjoni estimatoria fejn din il-prova m’hijiex necessarja. Mid-deposizzjoni anke tal-perit Ebejer, li kien inkarigat mill-konvenuti biex japplika ghall-permessi, hu car li

sa fejn kienu jafu l-konvenuti u l-istess perit il-fond kien kopert bil-permessi necessarji. Ghalhekk indagini ulterjuri fil-komplessitajiet tal-kaz fir-rigward ta’ dan hija superfluwa.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti fil-waqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa’ t-tieni eccezzjoni taghhom u tichad it-talbiet attrici; fic-cirkostanzi l-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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