MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 32/1998/2

Norman u Sharon konjugi Aquilina

v.

Paloma Developments Limited

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Dan huwa appell mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2003. Din is-sentenza sejra tigi riprodotta hawn kollha kemm hi ghaliex

fiha hemm inkluzi t-talbiet ta' l-atturi, l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, dettalji tal-fatti l-aktar saljenti li taw lok ghall-kawza u l-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti li wasluha biex tiddeciedi l-kawza bil-mod li ddecidietha. Is-sentenza ta' l-ewwel Qorti tghid hekk:
"Din hija kawża dwar wegħda ta' bejgħ-u-xiri; l-atturi qegħdin jitolbu li jieħdu lura dak li ħallsu akkont tal-prezz u li jitħallsu d-danni talli l-bejgħ ma seħħx.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju ta' l-24 ta' April 1997 l-atturi kienu ntrabtu li jixtru, u s-soċjetà konvenuta kienet intrabtet li tbigħilhom, *bungalow* fil-Madliena bil-prezz ta' mija u tmienja u erbgħin elf lira (Lm148,000) li minnhom ħmistax-il elf lira (Lm15,000) tħallsu bħala depożitu fuq il-konvenju.

"Il-*bungalow* li kellha tinbigħ kienet inbniet mis-soċjetà konvenuta, u fil-konvenju kien stipulat illi l-bini sar skond l-arti u s-sengħa u b'materjal mill-aħjar, kif iridu l-liġi u r-regolamenti, u bil-permessi kollha meħtieġa ħlief għall-*boundary wall* li kellu jsir tal-ħadid, u l-*garage* li kellu jkun żewġ filati aktar baxx. Kien stipulat ukoll illi l-atturi setgħu jagħmlu xogħolijiet fil-proprjetà waqt illi l-konvenju jkun għadu jorbot.

"Wara li għamlu xi xogħol fil-ġebel, l-atturi ntebħu illi fl-immobbli kien hemm ħafna difetti, u għalhekk qabbdu lill-perit tagħhom biex jagħmlilhom rapport dettaljat. Dan ir-rapport igħid illi l-immobbli ma hux mibni kif iridu l-arti u s-sengħa, illi l-materjal huwa ta' kwalità inferjuri ħafna, u illi hemm ħafna difetti fil-kostruzzjoni. Barra minn hekk, il-bini ma sarx skond il-permessi.

"Dan, igħidu l-atturi, juri mhux biss illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tħares l-obbligazzjonijiet li ntrabtet bihom fil-konvenju, iżda wkoll illi l-kunsens ta' l-atturi huwa milqut bi żball fuq is-sustanza u ttieħed b'qerq tal-konvenuta.

"Iċ-ċitazzjoni tkompli tgħid illi, minkejja dak li jgħid il-konvenju, li kellu jibqa' fis-seħħ sal-24 ta' April 1998, is-soċjetà konvenuta unilateralment ħadet f'idejha l-pussess ta' l-immobbli, żammet lin-nies imqabbda mill-atturi milli

jidħlu fil-fond, għamlet xogħolijiet straordinarji fil-ġebel, u ġabet reklami fil-gazzetti għall-bejgħ tal-fond. Dan, fil-fehma ta’ l-atturi, jagħtihom jedd li jitolbu illi jinħall il-konvenju, illi jieħdu lura d-depożitu li ħallsu akkont tal-prezz, u illi jitolbu d-danni minħabba ħafna spejjeż li għamlu għall-akkwist tal-fond. Is-soċjetà konvenuta, iżda, offriet biss li trodd nofs id-depożitu,u l-atturi ma aċċettawx din l-offerta.

“L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-Qorti:

1. tgħid illi l-proprjetà li dwarha sar il-konvenju fl-24 ta’ April 1997, bi ksur ta’ kondizzjoni espressa stipulata fil-konvenju stess, ma hix mibnija kif iridu l-l-liġi u r-regolamenti u skond l-arti u s-sengħa, b’materjal mill-aħjar, u skond permessi tal-bini;

2. tgħid għalhekk illi l-atturi ma humiex marbuta li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri, u jistgħu jitolbu illi l-konvenju jinħall;

3. għalhekk tħoll il-konvenju;

4. tordna lis-soċjetà konvenuta trodd lill-atturi s-somma ta’ ħmistax-il elf lira (Lm15,000) mħallsa fuq il-konvenju, bl-imgħax mit-3 ta’ Mejju 1997, meta kien tħallas id-depożitu;

5. tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha twieġeb għad-danni li ġarrbu l-atturi;

6. tillikwida dawn id-danni; u

7. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi d-danni hekk likwidati, flimkien ma’ l-ispejjeż tal-kawża.

“Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-konvenju jiswa għal dak kollu li tgħid u trid il-liġi, u ma hu milqut b'ebda difett fil-kunsens, jew b'qerq jew b'xi żball fis-sustanza;

2. dak li qegħdin jilmentaw minnu l-atturi ma jwassalx għal difett ta' kunsens; l-atturi ma jistgħux jitolbu illi l-Qorti tħoll u tħassar il-konvenju għax "talba għal rexissjoni ta' kuntratt ma tistax tkun bażata fuq ksur ta' kondizzjoni ta' kuntratt validu";

3. is-soċjetà 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 taħt il-konvenju għax naqsu milli jagħmlu ħlasijiet akkont tal-prezz kif kienu marbuta li jagħmlu;

5. is-soċjetà konvenuta ma għamlet ebda danni lill-atturi, u anzi kienet hi li ġarrbet danni minħabba f'dak li għamlu l-atturi; u

6. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk.

"Fl-24 ta' April 1997 l-atturi bħala xerrejja u s-soċjetà konvenuta bħala bejjiegħa daħlu f'wegħda ta' bejgħ-u-xiri ta' proprjetà immobbli bil-prezz ta' mija u tmienja u erbgħin elf lira (Lm148,000), li minnhom ħmistax-il elf lira (Lm15,000) tħallsu akkont tal-prezz fuq il-konvenju u l-bqija kellhom jitħallsu hekk:

- ħmistax-il elf lira (Lm15,000) sal-24 ta' Ottubru 1997;
- għaxart elef lira (Lm10,000) sal-24 ta' Jannar 1998;
- sittin elf lira (Lm60,000) sal-24 ta' April 1998, u flimkien mal-pubblik-azzjoni tal-kuntratt; u

- tmienja u erbgħin elf lira (Lm48,000) sal-24 ta' April 1999.

"Il-konvenju kellu jorbot sal-24 ta' April 1998 u, fost il-pattijiet li stipulaw il-partijiet, dawk li huma relevanti għall-kawża tallum igħidu hekk:

1. (iii) Kemm-il darba x-xerrej jonqos li jidher fuq l-att finali għal raġuni mhix valida skond il-liġi, allura x-xerrej jitlef is-somma ta' Lm40,000 li tkun laħqet tħallset akkont kif fuq imsemmi, favur il-venditur li jkollu d-dritt iżommha bi proprjetà u dan in linea ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi Qorti u mhux bħala kapparra.

3. Il-venditur jiddikjara u jiggarantixxi illi:-

(i) l-immobbli formanti oġġetti ta' dan il-ftehim huwa mibni skond il-liġi u regolamenti kollha f'dan ir-rigward applikabbli, skond is-sengħa u l-arti u b'materjal mill-aħjar, u skond permessi tal-bini validi, b'dan però illi x-xerrej qed jiddikjara illi jaf li l-*boundary wall* għandu jsir tal-ħadid u l-*garage* żewġ filati aktar baxx, u dawn iż-żewġ affarijiet jibqgħu responsabbiltà tax-xerrej.

11. Il-venditur qiegħed jawtorizza lix-xerrej sabiex dan ta' l-aħħar jagħmel xogħolijiet fil-proprjetà fuq deskritta fil-mori tal-konvenju b'dan però illi jekk l-att finali ma jiġix pubblikat għal xi raġuni tkun liema tkun allura x-xerrej ma jkun intitolat għal ebda rifużjoni ta' l-ispejjeż li jkun nefaq.

"Waqt li kienu qegħdin jagħmlu xi xogħolijiet fil-fond, bis-saħħa tal-paragrafu 11 tal-konvenju, ix-xerrejja — l-atturi — intebħu illi kien hemm saqaf li ma kienx mibni sew. Saret laqgħa bejn il-partijiet fl-1 t'Awissu 1997, u l-minuti ta' dik il-laqgħa jgħidu hekk[1]:

Ġiet diskussa l-problema li nqalgħet konsistenti fil-fatt illi partijiet mill-proprjetà meritu tal-konvenju pendenti bejn Paloma bħala vendituri u Norman Aquilina bħala

[1] *Fol*. 34.

kompratur ma ġietx mibnija kif titlob is-sengħa u l-arti oltre li l-materjal użat ma kienx mill-aqwa.

Emmanuel Vella għas-soċjetà konvenuta aċċetta li partijiet mis-soqfa ma kinux sewwa u ntrabat jagħmel u jeżekwixxi dak kollu li huwa neċessarju sabiex jirrimedja kwalunkwe nuqqasijiet li hemm fuq l-istess proprjetà.

In vista ta' tali obbligazzjoni verbali, Emmanuel Vella inkarika ruħu sabiex fi żmien immedjat u mingħajr aktar dewmien jeżekwixxi dawk ix-xogħolijiet kollha li jiġu lilu diretti mill-perit ta' Aquilina, *cioè* Perit Ray Demicoli a soddisfazzjon ta' l-istess Perit Demicoli.

"Il-minuti jkomplu jgħidu illi s-soċjetà konvenuta ntrabtet ukoll li tara li jsiru *tests* fuq partijiet oħra tas-saqaf u jekk ikun jidher li jkunu meħtieġa xogħolijiet oħra dawk ix-xogħolijiet tagħmilhom ukoll.

"Dwar x'ġara wara l-partijiet ma jaqblux. Is-soċjetà konvenuta tgħid illi wara li saret il-laqgħa ta' l-1 ta' Awissu 1997 l-attur kien xtaq illi x-xogħolijiet meħtieġa jsiru minn ħaddiema mqabbda minnu, għax qal li ma kellux fiduċja fil-kuntrattur li kienet qabbdet is-soċjetà konvenuta[2]. Is-soċjetà konvenuta aċċettat li jsir hekk b'dan illi tingħata stima tax-xogħolijiet minn qabel. Billi din l-istima qatt ma waslet, u ż-żmien beda jagħfas, is-soċjetà konvenuta qabbdet ħaddiema tagħha biex jagħmlu x-xogħolijiet u jibdlu s-soqfa, u fl-20 ta' Ottubru 1997 kisbet ċertifikat mill-Perit Lawrence Gatt[3] li jgħid illi x-xogħolijiet saru sew. Għandu jingħad illi fl-atti ma hemm ebda kopja ta' xi att ġudizzjarju jew ta' xi ittra fejn is-soċjetà konvenuta sejħet lill-atturi biex jagħtuha l-istima tax-xogħolijiet. Anzi, hemm kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta mill-konvenuta lill-atturi f'Ottubru ta' l-1997[4] li biha s-soċjetà konvenuta għarrfet lill-atturi illi "huwa [*sic*] issa lesta x-xogħolijiet kollha rikjesti

---

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

3 *Fol.* 33.

4 *Fol.* 32.

minnkom"; ma jingħad xejn illi x-xogħolijiet kellhom jagħmluhom l-atturi bi spejjeż tas-soċjetà konvenuta.

"L-atturi min-naħa l-oħra jgħidu illi s-soċjetà konvenuta qabdet u għamlet ix-xogħolijiet fil-fond bla ma qatt qalet xejn la lilhom u lanqas lill-perit tagħhom — anzi keċċiet lill-ħaddiema tagħhom minn fuq il-post — u għalhekk l-atturi qatt ma kellhom l-opportunità li jivverifikaw jekk x-xogħolijiet sarux sew[5]. Fil-fatt id-direttur tas-soċjetà konvenuta stess stqarr illi qabel ma beda x-xogħol ma għarrafx lill-atturi[6].

"Għar-raġunijiet ġià mogħtija fuq meta kienet imfissra l-verżjoni tas-soċjetà konvenuta, dik il-verżjoni ma taqbilx mal-fatti li joħorġu mix-xhieda, u għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi aktar tista' toqgħod fuq il-verżjoni ta' l-atturi.

"Meta wasal iż-żmien għat-tieni ħlas akkont, billi, għar-raġunijiet li ġià rajna, ma kienux soddisfatti li l-bini kien sar kif iridu l-arti u s-sengħa, l-atturi bi protest ġudizzjarju tat-23 ta' Ottubru 1997[7] sejħu lis-soċjetà konvenuta biex troddilhom il-ħmistax-il elf lira (Lm15,000) li kienu ħallsu akkont u biex tersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-valur tal-benefikati li huma kienu għamlu fil-fond, u ma għamlux il-ħlas li kellu jsir l-għada, fl-24 ta' Ottubru 1997.

"L-atturi jgħidu wkoll illi, barra mill-problemi fis-saqaf, kien hemm ukoll problemi ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar. Mill-atti tal-proċeduri 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 ogħla milli kellu jkun; u

---

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.

8 *Fol.* 60.

3. kienu saru xi xogħolijiet fuq il-faċċata li ma kienux skond il-permessi.

“L-*items* (1) u (2) huma dawk imsemmija fil-para. 3(i) tal-konvenju, li kienu aċċettaw responsabbiltà għalihom l-atturi, waqt illi x-xogħolijiet fuq il-faċċata kienu għamluhom l-atturi stess. Għalhekk ma jidhirx illi l-problemi dwar permessi kienu raġuni tajba biex iħollu lill-atturi mill-irbit taħt il-konvenju.

“Id-difetti fl-istruttura tal-bini, u l-kwalità tal-materjal, iżda, jagħtu raġun lill-atturi. Il-fatt illi s-soqfa kellhom jinbidlu — u fil-fatt inbidlu mis-soċjetà konvenuta stess — juri illi l-bini ma kienx sar kif iridu l-arti u s-sengħa. “Huwa minnu illi l-partijiet qablu illi s-soċjetà konvenuta tingħata żmien biex tagħmel tajjeb għal dawn id-difetti, iżda ġià rajna illi s-soċjetà konvenuta ma qagħditx għall-ftehim għax ma ħallietx illi perit imqabbad mill-atturi jissorvelja x-xogħolijiet u jara li kollox ikun sar sew.

“Barra minn hekk, il-Qorti b’dikriet tat-22 t’April 1999 ħatret ukoll perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat tal-fond li kellu jinbiegħ[9]. Il-perit irrelata fl-4 ta’ Ġunju 2002[10] u sab illi “jidher ċar li l-post ma kienx mibni b’materjal mill-aħjar”, kif ried il-para. 3(i) tal-konvenju.

“X’inhuma l-konsegwenzi ta’ dan in-nuqqas?

“L-atturi jgħidu illi n-nuqqas tal-ħarsien tal-patt stipulat fil-para. 3(i) ifisser illi l-kunsens tagħhom fuq il-konvenju huwa meħud b’qerq u milqut bi żball fuq is-sustanza, u għandu jwassal biex il-Qorti tħassar il-konvenju.

“Wegħda ta’ bejgħ-u-xiri ssir, flok ma jsir mill-ewwel il-kuntratt biex tgħaddi l-proprjetà, sabiex il-partijiet, l-aktar min sejjer jixtri, ikollhom żmien biex jaraw jekk kollox — titolu, struttura, permessi, *etc.* — huwiex kif għandu jkun u, jekk jinstab xi nuqqas, il-bejgħ ma jsirx. Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk, aktar milli każ ta’ nullità li twassal għal

[9] *Fol.* 70.

[10] *Fol.* 103.

rexissjoni tal-ftehim, dan huwa każ fejn ma seħħitx kondizzjoni u għalhekk min wiegħed li jixtri ma jibqax marbut illi jixtri.

"Kien forsi jkun differenti, u l-Qorti forsi kienet tasal biex tħassar il-ftehim, li kieku ntwera illi kien hemm qerq, billi *fraus omnia corrumpit*, iżda l-Qorti ma hix soddisfatta li s-soċjetà konvenuta qarrqet bl-atturi, għax jidher illi lill-konvenuta naqasha l-kuntrattur imqabbad minnha stess.

"Il-konsegwenza għalhekk hija illi, għalkemm il-konvenju, bħala ftehim, jiswa, ma seħħitx kondizzjoni stipulata fil-konvenju stess u għalhekk l-atturi ma jibqgħux marbuta li jixtru. Dan ifisser illi l-ewwel żewġ talbiet ta' l-atturi għandhom jintlaqgħu, u għandha tintlaqa' wkoll ir-raba' talba — dik għar-radd tad-depożitu — għax, ladarba l-bejgħ ma hux sejjer iseħħ, is-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm *sine causa* dak li rċeviet akkont tal-prezz.

"Kontra t-talbiet ta' l-atturi għad-danni, iżda, hemm l-ostakolu tal-para. 11 tal-konvenju. L-atturi qegħdin jitolbu d-danni għax l-ispejjeż li għamlu fil-fond għamluhom għalxejn, iżda l-para. 11, kif rajna, igħid illi "jekk l-att finali ma jiġix pubblikat għal xi raġuni tkun liema tkun allura x-xerrej ma jkun intitolat għal ebda rifużjoni ta' l-ispejjeż li jkun nefaq".

"Dan il-patt għadu parti mill-ftehim għax, kif rajna, ma hux il-każ illi l-Qorti tħassar il-konvenju, u l-patt jikkontempla appuntu x'jiġri fl-eventwalità li fil-fatt seħħet, *i.e.* li "l-att finali ma jiġix pubblikat". Madankollu, għalkemm il-ftehim kien illi ma jkunx hemm radd ta' l-ispejjeż "tkun liema tkun" ir-raġuni għala l-kuntratt ma jsirx, huwa minnu wkoll illi l-kuntratt ma sarx għal raġuni li taħti għaliha s-soċjetà konvenuta. Barra minn hekk, ma jkunx xieraq illi s-soċjetà konvenuta titħalla tistagħna bit-telf ta' l-atturi, aktar u aktar meta kien nuqqas tagħha li wassal biex il-kuntratt ma sarx. Għalhekk, ukoll li kieku l-art. 11 kien iżommhom milli jitolbu ħlas ta' danni, l-atturi xorta kien jistħoqqilhom kumpens safejn, bit-telf tagħhom, stagħniet is-soċjetà konvenuta.

"Il-Qorti iżda ma tistax tasal għal-likwidazzjoni tad-danni jew tal-kumpens għax ma hemmx prova ta' x'kienu l-ispejjeż li għamlu l-atturi. Tassew illi l-attur, fl-*affidavit* tiegħu, qal illi, skond kalkoli tiegħu, l-ispejjeż telgħu għal ħamest elef lira (Lm5,000), u wiegħed illi 'l quddiem jagħti "dettalji preċiżi" tax-xogħolijiet li għamel; dawn id-dettalji, iżda, qatt ma waslu, u l-attur qal illi sab diffikultà biex jikseb riċevuti mill-ħaddiema li ħadmulu. L-atturi setgħu, iżda, ħarrku lil dawn il-ħaddiema biex jixhdu quddiem il-Qorti; setgħu ressqu lill-Perit li issorvelja x-xogħol biex igħid x'sar u kemm jiswa; setgħu għall-inqas ħejjew prospett li juri x-xogħolijiet li saru u kemm nefqu fuqhom. Minn dan kollu ma sar xejn

"Barra minn hekk, huwa relevanti wkoll illi parti għall-inqas mix-xogħolijiet li għamlu l-atturi iżjed kienu ta' ħsara milli ta' ġid, għax għamlu tibdiliet fil-faċċata li ma kienx hemm permessi għalihom, u dawn ix-xogħolijiet, kif rajna, ħolqu problemi ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti hija tal-fehma illi ma għandhiex tillikwida danni favur l-atturi.

"Il-Qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tgħid illi l-bini li l-atturi wiegħdu li jixtru ma kienx mibni kif iridu l-arti u s-sengħa u b'materjal mill-aħjar; għalhekk l-atturi ma humiex marbuta biex jixtru u għandhom jieħdu lura d-depożitu li ħallsu akkont tal-prezz. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta trodd lill-atturi s-somma ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) flimkien ma' l-imgħaxijiet minn dak in-nhar li saret talba b'att ġudizzjarju, u tikkundannaha wkoll tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża."

<u>II. L-APPELL</u>

2. Appellat minn din is-sentenza is-socjeta` konvenuta Paloma Developments Limited b'rikors ipprezentat fil-5 ta' Gunju 2003. Wara li ressqet il-kritika taghha ghas-sentenza appellata, is-socjeta` appellanti talbet li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu din cahdet it-tielet, il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet ta' l-atturi, tirrevokaha in kwantu din laqghet it-talbiet l-ohra ta' l-atturi, biex b'hekk it-talbiet

kollha ta’ l-istess atturi jigu michuda – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

3. L-atturi kkontestaw l-appell b’risposta ta’ l-appell minnhom intavolata fl-1 ta’ Settembru 2003. B’din ir-risposta huma rribattew ghall-kritika mressqa mis-socjeta` appellanti u huma ssottomettew li kienu jaqblu mad-decizjoni appellata ta’ l-ewwel Qorti u ghalhekk talbu li l-appell interpost jigi michud – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

4. Il-kontendenti ffirmaw konvenju fl-24 ta’ April 1997 li bis-sahha tieghu Norman Aquilina u martu Sharon Aquilina obbligaw ruhhom li jixtru l-*bungalow* fil-Madliena li tissemma fl-att tac-citazzjoni, filwaqt li min-naha l-ohra is-socjeta` Paloma Developments Limited obbligat ruhha li tbiegh l-istess immobbli bil-prezz ta’ mija u tmienja u erbghin elf lira (Lm148,000). Hmistax-il elf lira (Lm15,000) thallsu akkont tal-prezz in konvenju u l-bqija kellhom jithallsu permezz ta’ erba’ pagamenti u fit-termini indikati fl-istess konvenju. L-att finali tal-bejgh u xiri kellu jsir fl-24 ta’ April 1998. Madanakollu dan l-att ma giex finalizzat ghaliex il-konjugi Aquilina irritenew li kellhom raguni valida fil-ligi biex jaghmlu hekk. Din il-pretensjoni giet kontestata mis-socjeta` appellanti. Bl-odjerna kawza l-konjugi Aquilina qeghdin jitolbu li jiehdu lura l-hmistax-il elf lira (Lm15,000) li hallsu fuq il-konvenju akkont tal-prezz u qeghdin jippretendu wkoll li jithallsu tad-danni li sofrew minhabba li l-bejgh ma sehhx. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ddikkjarat illi l-bini li l-konjugi Aquilina obbligaw ruhhom li jixtru ma kienx mibni kif iridu l-arti u s-sengha u b’materjal mill-ahjar, u ghalhekk huma ma kienux marbuta li jixtru u konsegwentement kellhom dritt li jiehdu lura d-depozitu li hallsu akkont tal-prezz. Ghalhekk l-ewwel Qorti kkundannat lis-socjeta` appellanti li trodd lill-atturi is-somma ta’ hmistax-il elf lira (Lm15,000) flimkien ma’ l-imghaxijiet minn dakinhar li saret talba b’att gudizzjarju. L-ewwel Qorti, madanakollu ma laqghetx it-talba tal-konjugi Aquilina ghal-likwidazzjoni tad-danni li sofrew minhabba li l-bejgh ma sarx principalment

minhabba li ma ressqux provi sodisfacenti biex jikkoraboraw il-pretensjoni taghhom ghad-danni.

5. Qabel ma din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-aggravji li ressqet is-socjeta` appellanti fil-konfront tas-sentenza appellata, din il-Qorti jidhrilha li ghandha taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:
a) il-konjugi Aquilina appellati ghamlu kritika pjuttost qawwija fir-risposta ta' l-appell taghhom ghas-sentenza appellata fejn dik is-sentenza ma laqghetx il-pretensjoni taghhom li huma kellhom raguni valida skond il-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali minhabba li l-bini ma kienx konformi mal-permessi tal-bini. Madanakollu huma ma ressqu ebda appell dwar din id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti u lanqas intentaw ebda appell incidentali dwar l-istess aspett tal-kawza.
b) Bl-istess mod, il-konjugi Aquilina ma ressqu ebda appell u lanqas appell incidentali dwar il-fatt li s-sentenza appellata ma laqghetx il-pretensjoni taghhom ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni pretizi minnha fl-att tac-citazzjoni.
c) Is-socjeta` appellanti ma ressqet ebda aggravju dwar il-fatt li, ghalkemm is-sentenza appellata ma laqghetx il-pretensjonijiet tal-konjugi Aquilina dwar in-non-konformita` tal-bini mal-permessi tal-bini, kif ukoll dwar id-danni msemmija fil-paragrafu precedenti, madanakollu l-ewwel Qorti xorta wahda akkollat l-ispejjez kollha tal-kawza lis-socjeta` konvenuta.

6. Ladarba ma sar ebda appell minn dawn id-diversi aspetti tas-sentenza appellata li ghadhom kif issemmew fil-paragrafu precedenti, isegwi li din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn u m'hijiex sejra tidhol fihom aktar ghaliex josta l-gudikat.

7. Is-socjeta` appellanti qeghdha tillanja mis-sentenza appellata inkwantu din irreteniet li l-konjugi Aquilina kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-att finali u inkwantu din ordnat ir-rifuzjoni lill-atturi s-somma ta' hmistax-il elf lira (Lm15,000) imhallsa a kont tal-prezz.

8. Is-socjeta` appellanti tispjega kemm l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddecidiet li l-problemi li semmew il-konjugi Aquilina dwar il-permessi tal-bini ma kienux jifformaw raguni tajba biex ihollu lill-istess konjugi Aquilina mill-irbit taht il-konvenju. Is-socjeta` appellanti ssottomettiet li hija kienet zvelat lill-konjugi Aquilina c-cirkostanzi materjali kollha relevanti ghall-akkwist li kien qed jigi propost u li qabel ma gie ffirmat il-konvenju hija kienet ghaddiet kopja tal-permessi kif ukoll tal-pjanti lill-konjugi Aquilina u dawn min-naha taghhom kienu inkarigaw perit natualment biex jaghtihom parir professjonali.

9. Is-socjeta` appellanti qeghdha titlob li din il-parti tas-sentenza appellata tigi konfermata inkwantu din ma laqghetx il-pretensjoni tal-konjugi Aquilina li kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-kuntratt finali minhabba non konformita` tal-bini mal-permessi tal-bini. Fir-risposta ta' l-appell taghhom il-konjugi Aquilina jikkritikaw din il-parti tad-decizjoni appellata u jirribattu li huma kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-att finali tal-bejgh ghax l-entita` tan-non konformita` tal-bini mal-permessi tal-bini kienet ferm akbar minn dik svelata lilhom fuq il-konvenju. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tidhol f'din il-kwistjoni ghaliex, kif diga` intqal, il-konjugi Aquilina ma ressqu l-ebda appell jew appell incidentali minn dini l-parti tas-sentenza appellata u ghalhekk f'din il-parti partikolari s-sentenza appellata ghaddiet b'gudikat. Il-pern tal-kwistjoni involuta f'dan l-appell tikkonsisti fid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li sabet li l-konjugi Aquilina kellhom raguni valida skond il-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali tat-trasferiment kif ukoll li kellhom dritt ghar-rifuzjoni ta' l-akkont tal-prezz li kienu hallsu, minhabba l-fatt li lill-ewwel Qorti kien irrizultalha li l-immobili ma gietx mibnija "skond is-sena u l-arti u b'materjal mill-ahjar" u dana bi ksur ta' garanzija espressa fl-istess konvenju.

10. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma sewwa migjuba fis-sentenza appellata u ghalhekk ma hemmx ghalfejn li jigu repetuti hawn. Bizzejjed jinghad li meta l-konjugi Aquilina skoprew li partijiet mis-soqfa ma kienux

inbnew skond is-sengha u l-arti bl-aqwa materjal, huma nformaw lis-socjeta` appellanti u din eventwalment accettat dan il-fatt. Kif jirrizulta mill-minuti li ttiehdu f'laqgha bonarja mizmuma bejn il-partijiet fl-1 ta' Awissu 1997 (ara fol. 34 Dok PE). Is-socjeta` appellanti kienet ukoll intrabtet li taghmel u tesegwixxi dak kollu li jkun necessarju sabiex kwalunkwe nuqqasijiet jigu rimedjati. Dawn ir-riparazzjonijiet kellhom isiru immedjatament, u taht id-direzzjoni u ghas-sodisfazzjon tal-perit tal-konjugi Aquilina cioe` l-Perit Ray Demicoli. Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti jezisti konflitt fil-provi dwar dak li ezattament gara wara li saret din is-seduta bonarja ta' l-1 ta' Awissu 1997. Iz-zewg verzjonijiet huma mfissra fis-sentenza appellata. Bizzejjed li jinghad hawn li jirrizulta li s-soqfa inbiddlu mis-socjeta` appellanti xi zmien qabel l-24 ta' Ottubru 1997, f'liema data kien previst skond il-konvenju li jsir it-tieni hlas akkont ta' hmistax-il elf lira (Lm15,000). Dan il-hlas il-konjugi Aquilina m'ghamluhx ghaliex deherilhom li kienu gustifikati li jinhallu mill-konvenju ghaliex is-socjeta` appellanti ma zammitx mal-ftehim li ntlahaq fis-seduta bonarja ta' l-1 ta' Awissu 1997. Il-verzjoni tas-socjeta` appellanti kienet differenti. Hija rriteniet li wara l-laqgha ta' l-1 ta' Awissu 1997 il-konjugi Aquilina kienu xtaqu li x-xogholijiet mehtiega jsiru minn haddiema mqabbda minnhom, liema proposta giet accettata mis-socjeta` appellanti b'dana pero` li insistiet li hija tinghatha stima tax-xogholijiet li kienu se jsiru minn qabel. Is-socjeta` appellanti issostni li din l-istima qatt ma waslet u meta beda jaghfas iz-zmien biex isir it-tieni pagament akkont, is-socjeta` appellanti qabbdet haddiema taghha stess u ghamlu x-xogholijiet necessarji. Imbaghad fl-20 ta' Ottubru 1997 hija kisbet certifikat mill-perit Laurence Gatt (ara fol. 33) li jghid li x-xogholijiet saru sewwa.

11. Is-socjeta` appellanti tikkritika s-sentenza appellata ghaliex din tat kredibilita` akbar ghall-verzjoni tal-konjugi Aquilina mill-verzjoni li tat is-socjeta` appellanti. Infatti fl-aggravju taghha s-socjeta` appellanti tishaq fuq ix-xiehda tad-direttur taghha, Emanuel Vella. Tishaq ukoll fuq il-fatt li qabel l-iskadenza krucjali msemmija, kienu saru minnha x-xogholijiet rimedjali kollha u ma kienx hekk aktar hsara

fl-istruttura. Is-socjeta` appellanti ssostni li fil-process hemm prova certa u cara li fid-data meta kellu jithallas it-tieni akkont tal-prezz l-istruttura kienet mibnija skond is-sengha u l-arti u b'materjal mill-ahjar u dan kif iccertifika l-Perit Laurence Gatt. Is-socjeta` appellanti tikkritika s-sentenza appellata fuq l-allegazzjoni li din naqqset li tikkonsidra punt krucjali, u cioe` li fi zmien li kellhom isiru x-xogholijiet rimedjali, il-konjugi Aquilina kienu qed jaghmlu minn kollox biex jehilsu mill-konvenju. Tkompli tghid li f'dak iz-zmien il-konjugi Aquilina ma kellhom ebda interess li jsiru x-xogholijiet u li sinifikanti l-fatt li d-direttur tas-socjeta` appellanti kien sab haddiema ta' l-attur jaqilghu xi accessorji li kienu precidentiment wahhlu. Tghid ukoll li l-konjugi Aquilina kienu in mala fede u kienu qed jittratienu f'tentattiv li jehilsu mill-obbligi minnhom assunti. Is-socjeta` appellanti tghid hekk:
"M'hijiex kwistjoni li l-kumpanija konvenuta ma hallietx illi l-perit inkarigat mill-atturi jissorvelja x-xogholijiet ghaliex l-atturi ma kellhom l-ebda intenzjoni jaghmlu x-xogholijiet ghax f'dan l-istadju riedu jinhelsu mill-konvenju."

12. L-ewwel Qorti ddecidiet li taghti kredibilita` akbar lill-verzjoni tal-konjugi Aquilina mhux biss ghax il-verzjoni tas-socjeta` appellanti hija michuda kategorikament mill-appellat Norman Aquilina, izda wkoll minhabba zewg fatturi, accennati fis-sentenza appellata, li rrendew il-verzjoni tas-socjeta` appellanti verament *inverosimili*. Fuq dan l-aspett, l-ewwel Qorti qalet hekk:
"Ghandu jinghad illi fl-atti ma hemm l-ebda kopja ta' xi att gudizzjarju jew ta' xi ittra fejn is-socjeta` konvenuta sejhet lill-atturi biex jaghtuha l-istima tax-xogholijiet. Anzi hemm kopja ta' ittra ufficjali mibghutha lill-atturi f'Ottubru tal-1997 (fol. 32) li biha s-socjeta` konvenuta gharrfet lill-atturi illi "huwa [sic] issa lesta x-xogholijiet kollha rikjesti minnkom"; ma jinghad xejn li x-xogholijiet kellhom jaghmluhom l-atturi bi spejjez tas-socjeta` konvenuta".

13. Din il-Qorti fliet bl-akbar reqqa l-provi kollha akkwiziti fil-process u ma sabet l-ebda raguni valida biex tiddisturba l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti ghall-provi. Anzi, din il-Qorti, minghajr ezitazzjoni, tghid li taqbel kompletament mal-gudizzju li ghamlet l-ewwel Qorti, u

cioe` li l-verzjoni tal-konjugi Aquilina hija ferm aktar kredibbli mill-verzjoni tas-socjeta` appellanti. Dan mhux biss ghaliex is-socjeta` appellanti fir-rikors ta' l-appell taghha ma resqet ebda kritika, jew xi forma ta' risposta, ghall-kumment ta' l-ewwel Qorti riportat fil-paragrafu precedenti, izda wkoll ghaliex din il-Qorti ma sabet l-ebda prova fil-process li l-konjugi Aquilina mxew b'mala fede. Il-bona fede tal-konjugi Aquilina tohrog car mill-fatt li dawn sa certu punt hadu fuq spallejhom ir-riskju tan-non konformita` tal-bini mal-permessi tal-bini. Inoltre meta kellhom prova cara f'idejhom li f'xi partijiet ta' l-istruttura ma kienux mibnija skond l-arti u s-sengha u ma giex uzat l-aqwa materjal, minflok ma invokaw id-dritt taghhom li jinhallu mill-konvenju u jitolbu r-rifuzjoni minn dak kollu li hallsu ghaliex il-garanzija li kien ta l-venditur fuq il-konvenju kienet evidentement sfat fix-xejn, minflok ma ghamlu hekk huma taw opportunita` lis-socjeta` appellanti li tirrimedja ghad-difetti serji riskontrati.

14. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tikkondividi dak sottomess mis-socjeta` appellanti meta tghid li l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra punt krucjali li huwa li fiz-zmien li kellhom isiru x-xogholijiet remedjali l-konjugi Aquilina kienu qed jaghmlu minn kollox biex jinhelsu mill-konvenju. Ma hemm xejn x'jindika li dawn il-konjugi Aquilina kienu qed jagixxu in mala fede. Huma kellhom id-dritt li fil-mori tal-konvenju ikollhom garanzija fuq l-istruttura tal-bini u cioe` li din hija mibnija skond is-sengha u l-arti u bl-aqwa materjal. Il-Perit Ray Demicoli ikkonferma fl-ittra tieghu tat-18 ta' Awissu 1999 (RD 3) hekk:
"*…we have never been in any way consulted or called in to supervise any demolition/repairs/construction works carried out on the site in question. Furthermore, following the results obtained by Dr. Alex Torpiano, we have made it clear that the results on part of the premises more than justified the need for additional tests to evaluate the structural integretary of the concrete used in other parts of the site.*"

Johrog car mill-kontro ezami tad-direttur tas-socjeta` appellanti, Emanuel Vella, li la l-attur u lanqas il-Perit Demicoli ma gew avzati li kienu se jsiru xogholijiet

rimedjali fis-soqfa. Ghalhekk irrizulta sodisfacentement, kif sewwa ikkonkludiet l-ewwel Qorti, li s-socjeta` appellanti ma qaghditx ghall-ftehim ghax ma hallietx lill-perit imqabbad mill-konjugi Aquilina jissorvelja x-xogholijiet u jara li kollox ikun sar sew. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan in-nuqqas da parti tas-socjeta` appellanti ma kienx xi wiehed insinifikanti ghaliex fic-cirkostanzi tal-kaz kien evidenti li l-appellati Aquilina kellhom id-dritt li jserrhu rashom li x-xogholijiet rimedjali saru sewwa. Dan seta' jigi assigurat biss bl-involviment ta' perit ta' fiducja taghhom fil-kontroll u fil-verifika tax-xogholijiet rimedjali u dan skond il-ftehim li kien sar fil-laqgha bonarja ta' l-1 ta' Awissu 1997.

15. Konsegwentement din il-Qorti, bhal-ewwel Qorti, jidhrilha li l-appellati Aquilina ipprovaw sodisfacentement li kellhom raguni valida skond il-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali tat-trasferiment, u li ghalhekk l-istess appellati ghandhom dritt ghar-rifuzjoni tal-hlas akkont li ghamlu fuq il-konvenju.

16. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu kollha kemm huma ghas-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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