MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-12 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1151/2005

Joseph Mallia Bonello
vs
Paul Camilleri u martu Rose Camilleri

Il-Qorti,

## A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi in forza ta’ kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 18 ta’ Marzu tas-sena 1996, l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti konjugi Camilleri, l-appartament internament enumerat sebgha (7) u li kien jinsab fil-livell tar-raba’ sular min-naha ta’ Triq il-Marlozz u fil-livell tal-hames sular minn naha ta’ Mtarfa Road, formanti parti minn Blokk ta’ seba’ (7) flats u garage kbir sottopost b’access bla numru fi Triq il-Marlozz fl-Ghadira fil-limiti tal-Mellieha u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet li kien hemm stipulati (Dok A);

Illi in segwitu ghall-istess kuntratt pubbliku kien irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u difatti l-istess venditturi odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 0784/04;

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Board tal-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta' Lulju 2005 kienet giet milqugha ghat-talba tal-konvenuti sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni irregolari tal-precitat appartament b'dan pero` li skond l-istess decizjoni kellhom l-ewwel jigu sodisfatti diversi kundizzjonijiet inkluz fost affarijiet ohra tibdiliet strutturali sostanzjali (Dok B);

Illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju tal-appartament de quo kellu jidhol f'diversi spejjes ta' natura sostanzjali sabiex jirrendi l-appartament li huwa kien xtara wiehed in regola mal-ligi;

Illi kien gie rilevat inoltre li tali tibdiliet strutturali kienu ser jirrendu l-parti abitabbli tal-precitat appartament izghar minn dak meta kien inxtara originarjament u kwindi ghalhekk dan kien ser inaqqas il-valur tal-istess fond;

Illi l-konvenuti konjugi Camilleri kienu gew interpellati diversi drabi inutilment sabiex jaghmlu tajjeb ghal tali nuqqas u halli jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tal-imsemmija danni;

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sejjer issofri l-attur kemm biex dawk materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi u kif ukoll ghat-tnaqqis fil-valur tal-istess appartament ghar-ragunijiet precitati fosthom stante il-partijiet abitabbli tieghu sejjer jickien;

2. Tillikwida d-danni kollha li ser isofri l-attur kif fuq spejgat okkorrendo permess ta' perit nominandi;

3. Tikkundana lill-konvenuti jhallsu lill-attur id-danni kollha kif likwidati minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju datat 17 ta' Novembru 2005 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

**B. ECCEZZJONIJIET:**
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

Illi preliminarjament l-azzjoni attrici kienet guridikament inammissibbli u bhala tali kellha tigi michuda, stante li t-talbiet attrici ma kienux jinkwadraw irwiehhom fir-rimedji specifici disponibbli lill-attur ai termini ta' l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

Illi fi kwalsijasi kaz minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti ma kienux responsabbli verso l-attur ghall-hlas tad-danni kif minnu pretiz, stante li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand l-istess konvenuti.

Ghaldaqstant, it-talbiet attrici kellhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**
Rat id-dikjarazzjoni tal-<u>attur</u> li fiha ssemma li in forza ta' kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 18

ta’ Marzu tas-sena 1996, l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti konjugi Camilleri, l-appartament internament enumerat 7 u li kien jinsab fil-livell tar-raba’ sular min-naha ta’ Triq il-Marlozz u fil-livell tal-hames sular minn naha ta’ Mtarfa Road, formanti parti minn Blokk ta’ 7 ***flats*** u ***garage*** kbir sottopost b’access bla numru fi Triq il-Marlozz fl-Ghadira fil-limiti tal-Mellieha u dana versu l-pattijiet u kondizzjonijiet li kien hemm stipulati. In segwitu ghall-istess kuntratt pubbliku kien irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini kienet mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u difatti l-istess vendituri odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta’ l-applikazzjoni numru PA 0784/04. Illi permezz ta’ decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell Dwar l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta’ Lulju 2005 kienet giet milqugha ghat-talba tal-konvenuti sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni irregolari tal-precitat appartament b’dan pero` li skond l-istess decizjoni kellhom l-ewwel jigu sodisfatti diversi kundizzjonijiet inkluz fost affarijiet ohra tibdiliet strutturali sostanzjali. Illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju tal-appartament ***de quo*** kellu jidhol f’diversi spejjes ta’ natura sostanzjali sabiex jirrendi l-appartament li huwa kien xtara wiehed in regola mal-ligi. Illi kien gie rilevat inoltre li tali tibdiliet strutturali kienu ser jirrendu l-parti abitabbli tal-precitat appartament izghar minn dak meta kien inxtara originarjament u kwindi ghalhekk dan kien ser inaqqas il-valur tal-istess fond. Illi l-konvenuti konjugi Camilleri kienu gew interpellati diversi drabi inutilment sabiex jaghmlu tajjeb ghal tali nuqqas u halli jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tal-imsemmija danni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-<u>konvenuti</u> li fiha ssemma li l-azzjoni attrici kienet inekwivokabilment bazata fuq il-premessa li l-fond mibjugh mill-konvenuti lill-attur irrizulta, skond hu, li ma kienx tal-kwalita` pattwita. Il-konvenut Paul Camilleri sostna li l-azzjoni attrici kienet guridikament inammissibbli u kellha tigi michuda bl-ispejjez a karigu tal-attur stante li l-istess azzjoni ma kenitx tinkwadra ruhha fir-rimedji specifici disponibbli lill-attur ***ai termini*** tal-artikolu 1390 tal-Kodici Civili. L-attur kien jaf x’qed jakkwista minghand

il-konvenuti u ghalhekk huma ma kienux rssponsabbli ghall-hlas tad-danni pretizi mill-attur.

**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

Illi fil-kaz in ezami, l-atturi pprocedew ghad-danni materjali li ser jinkorru wara li huma xtraw l-appartament numru 7, fi Triq il-Marlozz, fl-Ghadira, limiti tal-Mellieha, u dan peress li rrizulta li l-fond in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-Awtorita` kompetenti. Illi din is-sentenza ser tinghata dwar l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Ghalhekk, din il-Qorti ser tiddeciedi fl-ewwel lok, jekk, l-atturi setghux jimpostaw l-azzjoni taghhom bil-mod kif ghamlu, inkella ghandhomx ragun kif eccipew il-konvenuti li din il-kawza kellha tkun intavolata abbazi tal-artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

Illi gie rilevat fin-nota ta' sottomissjonijet tal-konvenuti, li l-artikolu 1390 tal-Kap 16, jorbot lix-xerrej biex jew jaghzel li jirrifjuta li jzomm il-flat in kwistjoni u jitlob id-danni jew inkella li jzomm il-flat bi tnaqqis fil-valur tal-istess fuq stima ta' periti. Hawnhekk, ta' min ighid, li l-Qorti ma taqbilx ma' dak rimarkat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur, li l-artikolu 1390 jitkellem fuq bejgh ta' oggetti mobbli. Fil-fatt, l-artikolu 1390 japplika wkoll ghall-immobbli. Fi kliem iehor, irid jannulla l-kuntratt u jitlob id-danni jew inkella l-alternattiva tkun li tistitwixxi l-azzjoni aestimatoria, fejn jintalab riduzzjoni fil-prezz, u rifuzjoni tad-differenza.

Illi l-fatt li l-konvenut eccepixxa din l-eccezzjoni li taqa` taht il-kwalita` pattwita mhux legalment skorrett. Tant hu hekk, li fil-gurisprudenza nostrana, kienet xi drabi favur din it-tezi. Fil-kawza **Raffaele Barbara vs Tommaso Vella** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 1940, gie ritenut: "Id-danni f'kaz ta' bejgh jew ta' enfitewsi jistghu jigu mitluba biss bhala konsegwenza tal-azzjoni redibitoria jew l-azzjoni aestimatoria."

Izda, min-naha l-ohra, hekk kif qal l-attur fic-citazzjoni odjerna, il-kuntratt tal-akkwist li l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Fil-fatt, hekk kif irrizulta mid-

decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2005, b'dan li gie deciz li l-ewwel ser jigu sodisfatti diversi kondizzjonijiet, inkluzi tibdiliet strutturali fil-fond ***de quo***. Ghalhekk, il-Qorti hija tal-fehma, li f'kaz bhal dan, l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja mhumiex l-unici triqat, meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' min biegh lill-akkwirent. Ghalhekk, l-azzjoni redibitorja u stimatorja mhumiex esklussivi ghal kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta min beghlu jkun naqas min xi obbligu specifikament kontemplat fil-kuntratt.

Illi hawnhekk, si tratta tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tax-xerrej, u l-Qorti taqbel ma' dak rimarkat fin-nota ta' sottomissjonijet tal-attur, billi l-artikolu 1125 ighid li meta persuna tonqos li tesegwixxi obbligazjoni li huwa jkun ikkontratta, hu obbligat ghad-danni. U hawnhekk, gie citat ukoll l-artikolu 1127, fejn fil-kaz li ma tigix esegwita l-obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-seta' li jiehu hsieb jesegwiha hu nnifsu bi spejjez tad-debitur, u dan sahansitra anke meta l-obbligazzjoni minnu assunta, ma tkunx in mala fede skond l-artikolu 1133 tal-Kap 16.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, li fic-citazzjoni odjerna m'hemm l-ebda accenn ghall-fatt li l-fond ma kienx tal-kwalita` pattwita kif hemm imsemmi fl-artikolu 1390, izda li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-Awtorita` kompetenti. Illi ***prima facie*** jidher li l-fond mertu tal-kuntratt huwa illegali stante li ma kellux il-permess mehtieg mill-Awtorita` kompetenti, il-M.E.P.A. Ghalhekk, sabiex is-sitwazzjoni tigi ratifikata u l-fond isir wiehed konformi mal-ligi, l-attur ser ikollu jidhol fi spiza addizzjonali. U l-argument tal-attur hu li din l-ispiza ser ikollha ssir mill-konvenut sabiex l-oggett minnu mixtri jigi in regola mal-istess permess tal-bini, inkella l-Awtorita` tal-M.E.P.A. stess tkun intitolata tordna d-demolizzjoni tal-istess bini. (Ara wkoll f'dan is-sens, il-kawzi **Renate u Klaus konjugi Zawisla vs V. Debono & Sons Company Limited** deciza mill-Qorti Civili prim' Awla fl-24 ta' Ottubru 2005, u **Renato u Maria Teresa konjugi Iannace vs J&T Company Limited** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2002).

Di piu`, in kwantu ghar-referenza li saret rigwardanti l-pacifiku pussess, ta' min isemmi li l-artikolu 1378 ighid hekk:
"Il-bejjiegh ghandu fuq kollox zewg obbligi, jigifieri jikkunsinna u jiggarantixxi l-haga mibjugha."

Fuq din il-garanzija, il-ligi tipprovdi hekk fl-artikolu 1408 tal-Kap 16:
"il-garanzija li l-bejjiegh ghandu jaghti lix-xerrej, hija ghall-pussess pacifiku tal-haga mibjugha u ghad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-haga."

Issa, fil-kaz in ezami, minhabba li l-fond mixtri kien nieqes mill-permess necessarju mill-Awtorita` kompetenti, id-dritt tax-xerrej ghall-pacifiku pussess tal-fond ***de quo*****,** kien ipperikolat mill-fatt li hu seta' jigi spossessat mill-oggett mixtri. U proprju ghal dan il-ghan, l-attur kellu jaghmel l-alterazzjonijiet strutturali fil-fond biex ma jibqax jipperkorri l-periklu li jigi spossessat minn tali fond.

F'dan il-kuntest, huwa relevanti hafna dak li gie ribadit dak li intqal fil-kaz **Adrian Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001, illi:
"l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt li l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li jippregudika l-oggett in vendita`."
(Ara wkoll, **Brinx Limited vs Francis Said et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2005).

Fil-kawza **Joseph Vassallo et vs Anthony Borg** deciza mill-Onor Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000 wara li l-qorti qiset li naturalment, ix-xerrej ghandu kull dritt li jaghzel li jew jirrifjuta l-haga, f'liema kaz jista' jitlob ukoll id-danni subiti, jew jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' perit, jekk il-haga bi prezz anqas fuq stima ta' perit, jekk il-haga mibjugha lilu konsenjata ma tkunx tal-kwalita`

mweghda (artikolu 1390) stqarret li l-ligi tipprovdi wkoll li l-bejjiegh kellu l-obbligu li jiggarantixxi l-haga mibjugha wkoll ghad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-haga. Garanzija din favur ix-xerrej intiza biex takkordalu l-opportunita` li xorta jirrecedi mill-bejgh bl-azzjoni redibitorja jew li jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti u li tirrapprezenta l-valur tad-difett riskontrat. Il-garanzija ghad-difetti li ma jidhrux, regolata bl-arikolu 1424 et seq tal-Kap 16, kellha allura titqies komplimentari ghall-obbligu tal-bejjiegh li jikkonsinna l-haga skond il-kwalita` mweghda u l-konsegwenzjali dritt tax-xerrej li, f'kaz ta' nuqqas, jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' perit.

**E. KONKLUZJONIJIET:**

Ghal dawn ir-ragunijiet suesposti, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghall-14 ta' Marzu 2007 fil-11.00 a.m.

**< Sentenza In Parte >**

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