MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 1151/2005/1

Joseph Mallia Bonello

v.

Paul Camilleri u martu Rose Camilleri

Il-Qorti:

I IS-SENTENZA APPELLATA

1. Dan huwa appell minn decizjoni moghtija fit-12 ta' Frar 2007, fil-kawza fl-ismijiet premessi, li biha l-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Is-sentenza ta' l-ewwel Qorti sejra tigi riprodotta hawn kollha kemm hi billi fiha hemm migjuba t-talbiet ta' l-attur, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll ir-ragunijiet li wasslu

lill-ewwel Qorti li tichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-imsemmija konvenuti. Is-sentenza appellata hija din:
"Il-Qorti,

"A. CITAZZJONI:
"Rat ic-citazzjoni ta' l-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 min-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 vendituri odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta’ l-applikazzjoni numru PA 0784/04;

"Illi permezz ta’ decizjoni moghtija mill-Bord ta' 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 (Dok B);

"Illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju ta' l-appartament *de quo* kellu jidhol f’diversi spejjez 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 ta' l-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 ta' l-imsemmija danni;

"L-attur talab lill-Qorti:

"1. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sejjer isofri l-attur kemm biex dawk materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi u kif ukoll ghat-tnaqqis fil-valur ta' l-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-ispejjez 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 kenux jinkwadraw irwiehhom fir-rimedji specifici disponibbli lill-attur ai termini ta' l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

"Illi fi kwalsiasi 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 ta' l-attur 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 min-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-konvenuti 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 <u>l-unici triqat</u>, meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta’ min biegh lill-akkwirent. Ghalhekk, l-azzjoni redibitorja u stimatorja <u>mhumiex esklussivi</u> 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 <u>komplimentari</u> 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."

II L-APPELL

2. Billi l-konvenuti hassewhom aggravati minn din is-sentenza, huma talbu lill-ewwel Qorti, b'rikorsipprezentat minnhom fl-14 ta' Frar 2007, li jinghataw permess sabiex jappellaw mill-istess sentenza quddiem din il-Qorti. Din it-talba giet milqugha b'digriet moghti fl-udjenza tal-14 ta' Marzu, 2007.

3. L-atturi, issa appellanti, ipprezentaw rikors ta' l-appell taghhom quddiem din il-Qorti fit-2 ta' April, 2007. Hemmhekk, ghal ragunijiet migjuba minnhom, talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' l-eccezzjoni preliminari minnhom sollevata u konsegwentement tichad it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur appellat.

4. L-attur oppona dan l-appell b'risposta pprezentata minnu fis-27 ta' April, 2007. Biha huwa rrileva li s-sentenza appellata kienet gusta u timmerita li tigi kkonfermata, u dan ghal ragunijiet minnu spjegati fl-istess risposta, u ghalhekk huwa talab li din il-Qorti joghgobha tirrespingi l-appell maghmul mill-konvenuti u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata u tirrinvija l-atti kollha quddiem l-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni tas-smigh tal-kaz, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Jirrizulta li l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti *flat* ossija appartament internament enumerat bin-numru 7, formanti parti minn blokk ta' bini b'access fi Triq il-Marlozz, l-Ghadira, limiti tal-Mellieha, kif ahjar deskritt fil-kuntratt ta' l-akkwist pubblikat min-nutar Dr Angelo Vella fit-18 ta' Marzu, 1996 (ara fol. 5 *et seq*. tal-process). Jidher li l-fond li xtara l-attur bis-sahha ta' l-imsemmi kuntratt kien kopert biss b'permess ta' *washroom* mill-Awtorita` kompetenti. Jirrizulta li sussegwentement il-konvenut Paul Camilleri kien applika lill-istess awtorita` kompetenti, cioe` l-MEPA:

"to sanction a change of use of washrooms to penthouse and minor alterations to garages."

Din it-talba tal-konvenut kienet eventwalment intlaqghet mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar b'decizjoni moghtija fl-20 ta' Lulju, 2005 (ara fol. 9 *et seq.* tal-process), u dan taht certi kondizzjonijiet li jissemmew fl-istess decizjoni tal-Bord.

6. L-attur jallega li biex jirrendi l-appartament tieghu in regola mal-ligi huwa se jkollu jidhol f'diversi spejjez ta' natura sostanzjali u inoltre b'dawn it-tibdiliet strutturali l-ispazju abitabbli ta' l-istess appartament tieghu sejjer jigi rez izghar minn dak li kien meta huwa xtara l-appartament in kwistjoni. L-attur qed jallega li huwa sejjer isofri danni minhabba f'hekk u ghalkemm interpella diversi drabi lill-konvenuti biex jersqu ghal-likwidazzjoni u l-hlas ta' l-imsemmija danni, huma naqsu li jaghmlu dan. Ghalhekk, bl-azzjoni odjerna huwa qieghed jitlob li l-konvenuti jkunu dikjarati responsabbli ghall-imsemmija danni u qieghed jitlob ukoll li din il-Qorti tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur id-danni kollha hekk likwidati mill-Qorti.

7. Il-konvenuti qeghdin jikkontestaw din l-azzjoni ta' l-attur b'zewg eccezzjonijiet. Is-sentenza appellata cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li biha sostnew li l-azzjoni ta' l-attur hija guridikament inammissibbli ghaliex it-talbiet tieghu ma jinkwadrawx irwiehom fir-rimedji specifici disponibbli lill-attur skond l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jghid hekk:
"**1390.** Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita` mweghda, jew ma tkunx bhall-kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar, ix-xerrej jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti."

8. L-aggravju ta' l-appellanti jikkonsisti fis-sottomissjoni li l-ewwel Qorti erronjament cahdet l-eccezzjoni preliminari taghhom fuq il-bazi ta' zewg konsiderazzonijiet li t-tnejn li huma kienu zbaljati. Dawn il-konsiderazzjonijiet kienu, fl-ewwel lok, li l-ewwel Qorti kienet irrimarkat li fic-citazzjoni

odjerna ma hemm l-ebda accenn ghall-fatt li l-fond ma kienx tal-kwalita` pattwita kif hemm imsemmi fl-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili, izda li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-Awtorita` kompetenti. It-tieni konsiderazzjoni zbaljata ta' l-ewwel Qorti kienet li r-rimedji specjali koncessi lill-kompratur taht l-istitut guridiku tal-bejgh ma kenux jeskludu d-dritt tal-kompratur li jfittex ghad-danni taht l-Artikolu 1125 u 1127 tal-Kodici Civili jekk il-venditur ikun naqas minn xi obbligu specifiku li kien gie kontemplat fil-kuntratt tal-bejgh.

9. L-appellanti jghidu li l-ewwel konsiderazzjoni maghmulha mill-ewwel Qorti kienet zbaljata ghaliex kienet tmur kontra l-konsiderazzjoni precedenti maghmula minnha fejn kienet qalet li "il-fatt li l-konvenut eccepixxa din l-eccezzjoni li taqa' taht il-kwalita` pattwita mhux legalment skorrett". Inoltre l-appellanti jaghmlu referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur fejn huwa espressament semma' li l-oggett in vendita` ma kienx tal-kwalita` pattwita. L-appellanti ghalhekk isostnu li kien johrog car mill-atti processwali li l-attur kien qieghed jibbaza l-azzjoni odjerna fuq l-allegazzjoni li l-fond meritu tal-kontestazzjoni ma kienx tal-kwalita` pattwita. Huma ghalhekk jargumentaw illi l-azzjoni ghad-danni tentata mill-attur fil-kawza odjerna kienet guridikament inammissibbli u bhala tali ghandha tigi michuda stante li ma tinkwadrax ruhha fir-rimedji specifici disponibbli lilu ai terminu ta' l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

10. Dwar it-tieni konsiderazzjoni li jsemmu l-appellanti u li giet maghmula mill-ewwel Qorti u li huma jirritjenu li kienet zbaljata, l-istess appellanti enfasizzaw li fil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Angelo Vella tat-18 ta' Marzu 1996, ma hemm l-ebda klawsola li tghid li l-fond meritu tal-kontestazzjoni kien konformi mal-permessi mahruga mill-awtorita` kompetenti. L-appellanti jghidu li ladarba huma ma kienu assumew l-ebda obbligazzjoni espressa f'dan is-sens fil-kuntratt tal-vendita`, l-attur appellat necessarjament kellu jirrikorri ghar-rimedji komptenti lilu taht l-istitut guridiku tal-bejgh u ma kellux dritt li jintavola azzjoni tad-danni taht il-ligi generali.

11. Fl-ahharnett l-appellanti rreferew ghal konsiderazzjoni ohra li ghamlet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata u cioe` fejn hija rrimarkat li fil-kaz odjern, id-dritt tax-xerrej ghall-pacifiku pussess tal-fond *de quo* kien ipperikolat mill-fatt li huwa seta' jigi spossessat mill-oggett mixtri. L-appellanti ssottomettew illi huma mhumiex qed jaccettaw bhala veritjieri l-allegazzjoni ta' l-attur appellat dwar in-nuqqas riskontrat fil-fond lilu trasferit. Inoltre jghidu wkoll li huma mhumiex qed jikkontendu m'ghandu jkollu l-ebda rimedju li jekk huwa jaghzel li jipprocedi kontra taghhom huwa ghandu jaghmel dan permezz ta' wiehed mir-rimedji lilu koncessi mil-ligi taht l-istitut guridiku tal-bejgh u dan anke sabiex l-appellanti jkunu jistghu jiddefendu ruhhom b'mod opportun ai termini tad-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli u mhux taht kwalunkwe azzjoni li jidhirlu hu.

12. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti dan l-appell mhuwiex gustifikat. L-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta meta rrimarkat li fic-citazzjoni odjerna m'hemm l-ebda accenn ghall-fatt li l-fond in kwistjoni ma kienx tal-kwalita` pattwita. Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali. Bhala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbazata fuq l-Aritkolu 1125 tal-Kodici Civili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodici. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:

"**1125.** Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat ghad-danni.

"**1127.** Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur."

13. L-appellanti qeghdin isostnu bl-ewwel eccezzjoni taghhom li l-azzjoni ta' l-attur hija guridikament inammissibbli billi l-istess azzjoni ma tinkwadrax ruhha fir-

rimedji specifici disponibbli lill-attur fit-termini ta' l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

14. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni ta' l-appellanti. Dan ghaliex, fil-fehma konsiderata taghha, ir-rimedji specifici li johorgu mid-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili fil-fatt ma kenux disponibbli ghall-attur fiz-zmien li huwa intavola c-citazzjoni odjerna cioe` fil-15 ta' Dicembru, 2005. Din il-Qorti qeghda tghid hekk ghaliex jidher car mill-kliem uzat fl-imsemmija disposizzjoni li l-azzjoni specjali li tohrog mill-imsemmi Artikolu 1390 tal-Kodici Civili ghandha jew tipprecedi l-kunsinna jew tkun konkomitanti maghha, jew almenu ssir immedjatament fuqha, bhal fil-kaz meta l-venditur ikun baghat il-haga mibjugha lill-kompratur minghajr ma dan ta' l-ahhar ikun raha qabel. Din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni mhux biss ghaliex din id-disposizzjoni tinsab fost id-disposizzjonijiet l-ohra li jirregolaw l-obbligu tal-bejjiegh li jikkunsinna l-haga mibjugha lill-kompratur izda wkoll ghaliex l-intenzjoni tal-legislatur tohrog cara mill-kliem espress minnu wzat:
"jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna."

u fit-test Ingliz:
"if the thing which the seller offers to deliver."

15. Din il-fehma ta' din il-Qorti hija konfortata mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Gunju 1965, fil-kawza fl-ismijiet **Calleja v. Grech** u li tinsab riportata fil-Volum XLIX, it-tieni parti, f'pagna 955 *et seq.* fejn dik il-Qorti dahlet fil-fond fuq din il-kwistjoni u fejn giet ezaminata gurisprudenza tat-tribunali taghna fosthom gurisprudenza ohra li ssahhah din it-tezi.

16. Fil-kaz odjern, il-kunsinna tal-fond saret, skond l-Artikolu 1379 tal-Kodici Civili, *ipso jure*, bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh cioe` fit-18 ta' Marzu 1996, waqt li c-citazzjoni odjerna giet intavolata mill-attur fil-5 ta' Dicembru, 2005. La darba jirrizulta li l-attur dakinhar li intavola c-citazzjoni kien ilu snin shah li effettivament ircieva l-kunsinna tal-fond in kwistjoni, evidentement l-Artikolu 1390 ma japplikax ghall-kontroversja odjerna u

ghalhekk l-istess artikolu, la seta' jigi invokat mix-xerrej, cioe` mill-attur, u lanqas jista' jigi sollevat mill-vendituri cioe` l-appellanti b'forma ta' eccezzjoni.

17. La l-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni hija ma tistax tilqa' l-appell u jkun inutili li din il-Qorti tkompli tezamina l-aggravji l-ohra ta' l-appellanti.

18. Ghal dawn il-motivi, tikkonferma d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li biha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement tichad l-appell. Tordna li l-atti jigu rinvjati lill-ewwel Onorabbli Qorti sabiex hija tkompli tisma' u tiddeciedi l-kaz skond il-ligi. L-ispejjez konnessi mas-sentenza appellata kif ukoll ma' l-odjerna sentenza ta' din il-Qorti jithallsu mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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