MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 1398/2003/1

Austin Xuereb

v.

Calcedonio u Anna konjugi Vella

Il-Qorti:
Preliminari:

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet fuq imsemmija fl-udjenza tal-31 ta’ Mejju, 2006 fejn dik il-Qorti cahdet it-talbiet attrici billi kienet tal-fehma illi kien nuqqas ta’ l-attur stess u mhux xi qerq tal-konvenuti li wassal biex l-attur tilef il-

jeddijiet tiegħu. Għalhekk it-talbiet ta’ l-attur, mibnija fuq premessa ta’ qerq, ma setghux jintlaqgħu, u l-Qorti qatghet il-kawża billi tiċħad it-talbiet ta’ l-attur u kkundannatu jħallas l-ispejjeż tal-kawża.

Is-sentenza appellata tghid hekk:
“F’din il-kawża l-attur qiegħed jitlob il-ħlas tad-danni li jgħid illi ġarrab għax qarrqu bih il-konvenuti.

“Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’konvenju li sar fis-17 ta’ Mejju 2002 u li ġġedded fit-18 ta’ Novembru 2002, il-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-attur l-arja li tiġi fuq l-appartament li hemm fil-livell ta’ “elevated first floor”, u li tidħol għalih minn bieb bla numru fi Triq Selmun, il-Mellieħa. Il-konvenju għalaq fit-30 ta’ Novembru 2003.

“Fil-ħames patt tal-konvenju l-partijiet ftiehmu illi “l-arja tal-flat tkun tista’ tiġi żviluppata skond applikazzjoni ġà sottomessa u l-permessi relativi jinħarġu”.

“Il-permess inħareġ mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 t’Ottubru 2003, qabel ma għalaq il-konvenju, iżda l-konvenuti, għalkemm, bħala s-sidien ta’ l-arja u dawk li kienu għamlu t-talba għall-ħruġ tal-permess, kienu jafu b’dan il-fatt, qatt ma għarrfu lill-attur bih. Dan sar mill-konvenuti bil-ħsieb ċar illi jwasslu lill-attur biex iħalli li l-konvenju jagħlaq mingħajr ma jsir l-att ta’ bejgħ-u-xiri ta’ l-arja għax jibqa’ jaħseb illi ma jkunux ħarġu l-permessi, kif fil-fatt ġara. Minħabba dan il-qerq tal-konvenuti, l-attur ġarrab danni.

“Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenuti b’ittra uffiċjali tas-17 ta’ Diċembru 2003 biex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

“1) tgħid illi l-konvenuti għandhom iwieġbu għad-danni li hu ġarrab minħabba l-qerq tagħhom;
“2) tillikwida dawn id-danni; u
“3) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati, flimkien ma’ l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta’ l-ittra uffiċjali tas-17 ta’ Diċembru 2003.

"Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
"1) dak li qiegħed jilmenta minnu l-attur huwa n-nuqqas tiegħu stess illi jħares il-jeddijiet li seta' kellu taħt l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u, la ma ħarisx dawk il-jeddijiet, ma jistax issa jkollu pretensjonijiet leġittimi;
"2) l-attur ma għandux jedd għal danni pre-kontrattwali;
"3) l-eċċipjenti dejjem imxew in bona fide quddiem l-attur, u bil-għarfien u l-approvazzjoni min-naħa tiegħu;
"4) ma hux minnu illi l-attur ġarrab danni.

"Il-fatti li huma relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża seħħew hekk:

"Il-partijiet intrabtu b'konvenju tas-17 ta' Mejju 2002 biex il-konvenuti jbigħu u l-attur jixtri mingħandhom appartament fil-Mellieħa bl-arja ta' fuqu. Il-ħames (5) patt igħid hekk:

5 bil-patt li l-arja tal-flat tkun tista' tiġi żviluppata skond applikazzjoni ġà sottomessa u l-permessi relativi jinħarġu. Il-ħlas tal-perit għall-ħruġ tal-permessi u xogħol relatat sallum jitħallsu mill-venditur.

"Billi l-konvenju kellu jibqa' jorbot sas-17 ta' Novembru 2002, il-partijiet ġeddewh fit-18 ta' Novembru 2002 b'dan il-patt:

"[il-partijiet] qegħdin jestendu l-validità ta' dan il-konvenju sa żmien xahar minn meta l-permess tal-bini ta' l-arja skond klawsola 5 tal-konvenju … … … jinħareġ però mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru 2003."

"L-attur sab ibigħ l-appartament lil terzi u għalhekk ftiehem mal-konvenuti illi dawn ibigħu l-appartament lil dawn it-terzi flok lilu. Fil-fatt il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ta' l-appartament bejn l-atturi u t-terzi xerrejja kien pubblikat fil-15 ta' Lulju 2003.

"Sa dak iż-żmien ma kienx inħareġ il-permess għall-iżvilupp ta' l-arja; fil-fatt l-awtorità kompetenti kienet fit-22 ta' Marzu 2002 ċaħdet it-talba magħmula mill-konvenuti

għall-ħruġ tal-permess iżda l-konvenuti kienu għamlu appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Il-bord, b'deċiżjoni mogħtija fit-22 t'Ottubru 2003, laqa' l-appell u ordna lill-awtorità kompetenti "li toħroġ il-permess relativ fi żmien tletin (30) jum millum" [i.e. mit-22 t'Ottubru 2003]. Fil-fatt, minkejja din id-deċiżjoni, l-awtorità riedet illi jsiru xi tibdiliet fil-pjanta li fuqha kellu jinħareġ il-permess; dawn it-tibdiliet saru bil-kunsens ta' l-atturi u l-permess inħareġ fid-29 ta' Jannar 2004.

"L-attur, billi kellu interess ikun jaf fiex waslu l-proċeduri ta' l-appell, kien jistaqsi fis-segreterija tal-bord, iżda dawn qalulu illi ma kellux għalfejn imur jistaqsi għax la tinħareġ id-deċiżjoni l-partijiet interessati jkunu mgħarrfa. Billi iżda fl-atti quddiem il-bord il-parti interessata kienet tidher li hi l-konvenuti u mhux hu, l-attur beda jistaqsi lill-konvenut u lill-perit li kien qed jidher quddiem il-bord fl-interess tal-konvenuti. Il-perit kien jagħti lill-attur it-tagħrif mitlub, iżda l-konvenut kien igħidlu illi hu ma kien jaf xejn u ma kienx jagħti każ għax kien iħalli f'idejn il-perit.

"B'hekk ġara illi l-attur ma kienx sar jaf bid-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar qabel ma għalaq il-konvenju. Ġara wkoll illi, bi żball, l-attur kien jaħseb illi l-konvenju kien jorbot sa Diċembru ta' l-2003 u mhux sa Novembru ta' dik is-sena, u għalhekk ħalla Novembru jgħaddi bla ma għamel xejn biex iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju kif igħid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

"Issa l-attur qiegħed igħid illi l-konvenuti qarrqu bih meta ma qalulux bid-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar: minħabba fin-nuqqas tal-konvenuti li jgħarrfuh b'dik id-deċiżjoni hu tqarraq u ħalla ż-żmien igħaddi u hekk tilef il-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju. Għalhekk fetaħ din il-kawża.

"Fil-fehma ta' din il-qorti l-azzjoni ta' l-attur ma tistax tirnexxi, u dan għal aktar minn raġuni waħda.

"L-ewwelnett, il-konvenuti ma għamlu xejn biex iqarrqu bl-attur. Ma ntalbux jagħtu tagħrif u taw tagħrif ħażin u li

jqarraq; li għamlu hu li ma ħadux interess fil-proċeduri ta' l-appell għax ħallew f'idejn il-perit u għalhekk ma kinux jafu jagħtu t-tagħrif li ried l-attur.

"Fil-fatt il-partijiet, meta ntrabtu bil-konvenju tas-17 ta' Mejju 2002, impliċitament stqarrew illi, għalkemm il-proċeduri ta' l-appell kellhom isiru f'isem il-konvenuti, billi kienu dawn is-sidien ta' l-arja, aktar kien l-attur li kellu interess li jitmexxew il-proċeduri. Dan joħroġ mill-fatt illi l-partijiet ftiehmu illi "l-ħlas tal-perit għall-ħruġ tal-permessi u xogħol relatat sallum jitħallsu mill-venditur"; a contrario sensu, il-ħlasijiet minn dakinhar 'il quddiem kellu joħroġhom min kellu l-interess, i.e. ix-xerrej imwiegħed, li kien l-attur. Fil-fatt l-attur kien jitlob tagħrif mingħand il-perit imqabbad mill-konvenuti, u l-perit kien jagħtih dak it-tagħrif. Ġara iżda illi fil-waqt kruċjali l-attur talab tagħrif mingħand il-konvenuti flok mingħand il-perit, u l-konvenuti ma kinux jafu jagħtuh dan it-tagħrif.

"Barra minhekk, it-tagħrif li ried l-attur ma kienx xi tagħrif konfidenzjali li seta' jingħatalu biss mill-atturi. L-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar huma pubbliċi, u kieku ried l-attur kellu mezz biex jiġbor it-tagħrif li ried.

"Ukoll, l-attur xehed illi ma għamilx dak li trid il-liġi biex iħares il-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju għax bi żball ħaseb illi l-konvenju kien jorbot sa Diċembru flok sa Novembru ta' l-2003; li kien jaf sew meta jagħlaq il-konvenju kien jimxi mod ieħor. Dan kien żball tiegħu u mhux xi żball li waqqgħuh fih il-konvenuti, għax id-data sa meta kien jorbot il-konvenju kienet tidher fuq il-konvenju stess u fuq il-ftehim ta' tiġdid li sar fit-18 ta' Novembru 2002.

"Tassew, li ġara hu illi l-attur ma kienx viġilanti fil-ħarsien tal-jeddijiet u l-interessi tiegħu. Ma stħarriġx kif kellu s-setgħa li jagħmel dwar il-progress tal-proċeduri ta' l-appell, ħalla l-konvenju jagħlaq bla ma ntebaħ, u issa qiegħed iwaħħal fil-konvenuti talli ma fetħulux għajnejh! Iżda vigilantibus non dormientibus iura succurrunt.

"Fl-aħħarnett għandu jingħad ukoll illi meta nħareġ il-permess, fid-29 ta' Jannar 2004, il-konvenju ma kienx għadu jorbot, għax għalaq fit-30 ta' Novembru 2003. Tassew illi, li kieku kien jaf bid-deċiżjoni favorevoli tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, l-attur x'aktarx kien jixtri minkejja l-kondizzjoni fil-konvenju, u għalhekk dan il-fatt ma huwiex daqshekk fatali għall-pożizzjoni tiegħu daqskemm huwa n-nuqqas tiegħu li jkun viġilanti fil-ħarsien tal-jeddijiet u l-interessi tiegħu."

L-appell ta' l-attur.

L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fil-15 ta' Gunju, 2006 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza appellata u dana billi tilqa' t-talbiet attrici hekk kif dedotti u tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati, u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellati.

Il-konjugi Vella, appellati, pprezentaw risposta ghall-appell intavolat mill-attur fejn iddikjaraw li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u li, konsegwentement, anke ghar-ragunijiet esposti fir-risposta taghhom, l-appell interpost mill-attur ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri l-attur qed isostni li l-konvenuti huma responsabbli fil-konfront tieghu ghad-danni billi, skond hu, dawn qarrqu bih fi trattativi li kien hemm bejniethom in konessjoni ma' konvenju dwar bejgh ta' arja ta' appartament li kien imwieghed lill-attur.

Fis-17 ta' Mejju, 2002 (ara fol. 2 tal-atti) kien sar konvenju li permezz tieghu l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-appartament li kien jinsab fil-livell ta' l-ewwel sular fi triq Selmun gewwa l-Mellieha, inkluza l-arja tieghu, bil-prezz komplessiv ta' Lm53,000 li minnhom thallsu Lm5300 bhala depositu akkont tal-prezz. Fil-

klawsola numru 5 tal-imsemmi konvenju l-partijiet kienu ftehmu li l-arja tal-*flat* tkun tista` tigi zviluppata skond applikazzjoni gia` sottomessa u meta l-permessi relattivi jinhargu. Dan il-konvenju kien jiskadi fis-17 ta' Novembru, 2002. Gara li fit-18 ta' Novembru, 2002 il-permess ghall-izvilupp tal-arja tal-appartament ma kienx ghadu hareg u ghalhekk il-partijiet estendew l-istess konvenju sa zmien xahar minn meta l-permess tal-bini tal-arja skond il-klawsola numru 5 jinhareg pero` "mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru, 2003".
Il-permess relattiv kien originarjament gie rifjutat u wara li gie interpost appell quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar, finalment b'sentenza moghtija fit-22 ta' Ottubru, 2003 (ara fol. 11 *et seq*) l-istess Bord, wara li laqgha l-appell, ordna lill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp "*li tohrog il-permess relattiv fi zmien 30 jum*" mid-data tas-sentenza bil-kundizzjoni li *"2nd floor to be receeded by 4.25 m from Triq is-Selmun."*

L-attur, bhala parti interessata, kien kontinwament jinvestiga, sew mal-perit tal-konvenuti, il-Perit Ian Zammit, kif ukoll mas-Segretarju tal-Bord, dwar jekk kienx inhareg il-permess izda f'okkazzjoni minnhom l-istess Segretarju tal-Bord kien hatfu u qallu biex ma jkomplix icempel billi jigu nfurmati meta tinghata s-sentenza. Kien ghalhekk li l-attur beda jikkomunika mal-konvenut pero` dan kull darba ma kienx jaghtih informazzjoni billi jghid li ftit li xejn kien jinteressah u kien ihalli kollox f'idejn il-perit tieghu.

Xi granet qabel ma skada l-konvenju l-attur kien ikkomunika mal-konvenut pero` ma ha ebda informazzjoni u eventwalment meta kellem lill-konvenut qabel ma skada l-konvenju biex dan jersaq ghall-kuntratt dan qallu li ma riedtx jaghtih l-arja ghax riedha ghat-tifel. L-attur pero` ma ghamel xejn anke ghax haseb, zbaljatament, li l-konvenju kien jghalaq fl-ahhar ta' Dicembru u mhux fl-ahhar ta' Novembru 2003.

Eventwalment, wara li saru l-emendi ghall-pjanti skond ma kien mitlub fis-sentenza tal-Bord, il-permess gie mibghut lill-konvenut fid-29 ta' Jannar, 2004.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li l-attur *"ma kienx vigilanti fil-harsien tal-jeddijiet u l-interessi tieghu. Ma stharrigx kif kellu s-setgha li jaghmel dwar il-progress tal-proceduri ta' l-appell, halla l-konvenju jaghlaq bla ma ntebah, u issa qed jwahhal fil-konvenuti talli ma fethulux ghajnejh! Izda* [qalet l-ewwel Qorti] *vigilantibus non dormientibus iura succurant.*"

Ikkunsidrat:

L-attur appellant ressaq zewg aggravji kontra s-sentenza appellata li jikkoncernaw:-
a) il-*mala fede* tal-konvenuti, u
b) in-natura ta' l-azzjoni attrici.

Dwar il-mala fede.

L-attur ma jaqbilx mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti meta din irriteniet li ma kienx hemm *mala fede* da parti tal-konvenuti billi jsostni li kien l-istess konvenut li ammetta li anke qabel ma skada l-konvenju huwa ma kellu ebda intenzjoni li jbiegh l-arja *de quo* lill-attur u kien ghalhekk li ma ta ebda informazzjoni lill-attur dwar il-permess biex ihalli l-konvenju jiskadi.

Issa apparti li ma ngiebet ebda prova konkreta li l-konvenut kellu konoxxenza ta' dak li kien qed jigri quddiem il-Bord ta' l-Appell u dan billi fl-ewwel lok hu kien inkariga lill-Perit Zammit u halla kollox f'idejh u fit-tieni lok huwa ma jafx jaqra u ghalhekk ma kienx jaghti kaz ta' xi korrispondenza li kienet tintbghatlu, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi obbligu specifiku impost fuq il-konvenuti li jzommu lill-attur infurmat bil-progress tal-applikazzjoni ghall-permess u bil-progress tas-sussegwenti appell. Wara kollox il-hrug tal-permess <u>kien jinteressa principalment lill-attur</u> billi hu kien obbliga ruhu li jixtri l-arja kemm-il darba jinhareg il-permess. Inoltre tali permess ma kienx ser jaffettwa mod jew iehor lill-konvenuti billi l-prezz kien gja` miftiehem. B'dana kollu, ghalkemm il-proceduri quddiem il-Bord tal-Appell, huma pubblici l-istess attur naqas li jiehu hsieb li jsegwi l-istess biex jissalvagwardja l-interessi tieghu. Tant kien traskurat

l-attur, ghalkemm huwa persuna li tinnegozja l-proprjeta`, li sahansitra mhux biss zbalja d-data ta' meta kien jaghlaq il-konvenju, talli meta l-istess konvenut gharrfu li ma riedx ibieghlu l-arja, u dana qabel ma skada l-konvenju, huwa naqas li jikkawtela l-posizzjoni tieghu bi proceduri appositi li kienu ben konoxxuti minnu.

Dan l-aggravju ghalhekk ma hux gustifikat.

Dwar in-natura ta' l-azzjoni.

Dwar dan l-aggravju ftit li xejn hemm xi tghid. Jirrizulta li l-attur ghazel it-triq tar-reklam ghad-danni minflok d-dritt li jghati l-Artikolu 1357 tal-Kap 16. Biss biex din l-azzjoni tirnexxi l-attur kellu qabel xejn jipprova l-*mala fede* da parti tal-konvenuti, haga li, kif rajna aktar il-fuq ma ghamilx. Konsegwentement is-sottomissjonijiet f'dan ir-rigward, ghalkemm legalment korretti, ma jistghu jwasslu ghal ebda ezitu favorevoli ghall-attur.

Finalment din il-Qorti tosserva li t-trasferiment tal-arja in kwistjoni kien marbut mal-hrug tal-permess ghall-izvilupp tal-istess arja b'dana li l-konvenju ma jkunx validu ghall-aktar mit-30 ta' Novembru, 2003. Jirrizulta pero` li qabel l-iskadenza tal-konvenju ma kien hareg ebda permess izda kienet inghatat sentenza tal-Bord ta' l-Appell fejn <u>ordnat</u> lill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li tohrog permess, kif suggett ghall-kondizzjoni hemm imsemmija, sa xahar mid-data tas-sentenza. Jidher li dan il-permess inhareg fl-ahhar ta' Jannar 2004 u cioe` hafna wara li kien skada l-konvenju u ghalhekk l-attur proprjament qatt ma seta' jirreklama xi drittijiet fuq l-istess konvenju billi dan ma kienx ghadu veljanti meta nghata l-permess.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-attur qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha bl-ispejjez ta' din l-istanza jithallas ukoll mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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