MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 1646/2001/1

Gennaro Rosario u Marianna konjuġi **DE LUCA**

vs

Perit Arkitett David **PSAILA** u Stephen Caruana personalment u għan-nom ta' Modern Design Properties Limited

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-15 ta' Ottubru, 2001, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin, fil-kwalita' tagħhom fuq imsemmija, kisru l-kundizzjonijiet li jinsabu fil-klawsoli numri tnejn (2) u erbgħa (4) tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tat-

23 ta' Mejju, 1997, fl-atti tan-Nutar Carmel Manġion [*recte*: Bartolomeo Micallef], li bih huma kisbu mingħand il-kumpannija mħarrka l-mezzanin bla numru f'*elevated ground floor level* u *semi-finished* mibni fuq plott numru sebgħa u erbgħin (47) li wieħed jidħol għalih minn Triq Gidwet, f'Wied il-Għajn; (b) tordna lill-imħarrkin, fl-istess imsemmija kwalita', biex jiksbu lura mingħand l-atturi l-imsemmi post, bit-titjib kollu li sar fih, u dan bi prezz xieraq skond il-liġi li jkun iffissat minn perit imqabbad minnha; (ċ) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' rexissjoni relattiv u kuraturi biex jidhru fuq l-att għal min jonqos li jersaq; (d) issib li l-imħarrkin jaħtu għad-danni mġarrbin minnhom; (e) tillikwida d-danni hekk imġarrba; u (f) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fid-19 ta' Diċembru, 2001 li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li safejn huma jinsabu mħarrkin f'isimhom personali, m'humiex kontraditturi leġittimi tal-pretensjonijiet attriċi għaliex il-bejgħ tal-post sar biss mill-kumpannija mħarrka li għaliha dehru bħala diretturi u xejn aktar. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa billi ma nkisret l-ebda rabta tal-kuntratt, u għalhekk la hemm raġuni biex l-atturi jitolbu li jħassru l-kuntratt u lanqas li jippretendu xi ħlas ta' danni;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-18 ta' Frar, 2002[1], li bih ħatret lill-Perit Arkitett John Papagiorcopulo bħala perit tekniku;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi waqt is-smigħ tal-4 ta' Novembru, 2009[2], li biha ċedew it-tieni u t-tielet talbiet tagħhom minħabba li huma biegħu l-post mertu tal-każ matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja, iżda żammew sħaħ it-talbiet l-oħrajn tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-imħarrkin fit-22 ta' Diċembru, 2009[3], ratifikata bid-degriet

---

[1] Paġ. 37 tal-proċess
[2] Paġ. 71 tal-proċess
[3] Paġ. 70 tal-proċess

tagħha tat-18 ta' Jannar, 2010[4], li biha u fid-dawl tan-Nota ta' Ċessjoni limitata mressqa mill-atturi, eċċepew in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-imħarrkin dwar l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-7 ta' April, 2010[5];

Rat in-Nota ta' Replika mressqa mill-imħarrkin fil-11 ta' Mejju, 2010[6];

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2010[7], li bih ordnat lill-perit tekniku jgħaddi lura l-inkartament bis-seduti u l-provi mressqin quddiemu, ħalli tkun f'qagħda li tipprovdi dwar l-imsemmija eċċezzjoni ulterjuri;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku fis-7 ta' Diċembru, 2010[8], ma' liema kien hemm mehmuża l-verbali tas-seduti miżmuma minnu tul il-ħatra tiegħu u wkoll provi dokumentali mressqin mill-atturi matul dak iż-żmien;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Jannar, 2011, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrkin *proprio* u *nomine*;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ minħabba nuqqas ta' twettiq tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt u għall-ħlas tad-danni minħabba f'dak in-nuqqas. L-atturi xtraw mingħand il-kumpannija mħarrka post *semi-finished* f'Wied il-Għajn, u ħadu self mingand bank biex jiksbuh u

[4] Paġ. 74 tal-proċess
[5] Paġġ. 78 – 82 tal-proċess
[6] Paġġ. 84 – 5 tal-proċess
[7] Paġ. 87 tal-proċess
[8] Paġġ. 90 sa 117 tal-proċess

jispiċċawh. Ftit żmien wara l-kuntratt, saru jafu li l-bini ma ttellgħax kif kien imsemmi fil-permessi maħruġa u billi l-awtoritajiet ħadu passi kontrihom, iridu jħassru dak il-kuntratt u jitħassu d-danni li ġarrbu minħabba f'dawk in-nuqqasijiet;

Illi għall-imsemmija azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-bejgħ kien sar mill-kumpannija mħarrka lill-atturi, u għalhekk ma kellhomx jitħarrku personalment. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li ma sar l-ebda ksur tar-rabtiet kuntrattwali u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni għaliex il-kuntratt kellu jitħassar u lanqas li huma jħallsu danni lill-atturi. Wara li saru jafu li, matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja, l-atturi biegħu l-post tagħhom lil ħaddieħor, ressqu eċċezzjoni ulterjuri dwar in-nuqqas ta' interess tal-atturi;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar din l-aħħar imsemmija eċċezzjoni;

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fit-23 ta' Mejju, 1997[9], l-atturi kisbu mingħand il-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejħa "MDPL") mezzanin fl-*elevated ground floor level* u fi stat *semi-finished* mibni fuq plott sebgħa u erbgħin (47), Triq il-Gidwet, Wied il-Għajn, li jiġi taħt blokka ta' bini li miegħu għandu in komun is-sistema tad-drenaġġ u li jiġi fuq *garage*. Dan il-bejgħ sar bil-prezz ta' dsatax-il elf mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm 19,250)[10] u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm imsemmija, fosthom li MDPL iggarantiet il-paċifiku pussess, u bl-aċċertament li l-post inbena bil-permessi kollha li trid il-liġi u li l-kontribuzzjonijiet kollha kien mħallsa. Dak il-bejgħ seħħ bis-saħħa ta' self sussidjat li l-atturi kisbu u li bih ukoll intrabtu;

Illi l-atturi kienu qabbdu lill-imħarrek Perit Psaila biex iressaq it-talba tagħhom għall-ksib tas-self mal-istituzzjoni li ħarġet il-faċilita' tas-self[11];

---

[9] Dok "A", f'paġġ. 6 sa 14 tal-proċess
[10] Li jġibu € 44,840.44 fi flus tal-lum
[11] Xhieda tal-attur 6.3.2009, f'paġ. 115 tal-proċess

Illi meta bdew isiru xogħlijiet fuq ir-riħ tal-bitħa ta' wara tal-mezzanin, l-atturi dehrilhom li ċċekknet il-bitħa u talbu l-fehma ta' perit dwar l-imsemmija xogħlijiet. Wara li għamel spezzjonijiet fuq is-sit, ħarġilhom rapport f'Ġunju tal-2001[12]. F'Awissu tal-2001[13], l-Awtorita' tal-Ippjanar (kif kienet magħrufa l-MEPA dak iż-żmien) ħarġet Avviż Biex Tieqaf u ta' Twettiq kontra l-attur talli l-ġnien ta' quddiem tal-mezzanin u l-faċċata tal-istess meżżanin kienu joħorġu 'l barra mil-linja approvata;

Illi f'Ottubru tal-2001, l-atturi fetħu din il-kawża u f'Marzu tal-2004, biegħu l-post lil terzi (flimkien ma' *garage* li kienu għadhom wegħdu li jixtru fuq konvenju, u li fuq l-istess att inbiegħ direttament mill-bejjiegħ promittent) bil-prezz ta' sitta u tletin elf lira Maltin (Lm 36,000)[14];

Illi bħala <u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-eċċezzjonijiet taħt eżami</u> tajjeb jingħad li l-interess ġuridiku f'attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk, dan iġib miegħu l-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess ġuridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha, jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha[15];

Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilita' u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd[16], b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi[17]. Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta' sentenzi ċaħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb b'sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali[18];

---

[12] Dok "B", f'paġġ. 15 – 6 tal-proċess
[13] Dok "D", f'paġ. 18 tal-proċess
[14] Li jġibu € 83,857.44 fi flus tal-lum
[15] App. Kumm. **2.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.98**);
[16] Ara App. Ċiv. **13.2.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Manche' vs Montebello*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.56**)
[17] P.A. **7.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Sammut*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.605**)
[18] Ara App. Ċiv. **8.6.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Cortis vs Bonello*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.218**)

Illi ġie stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża[19], u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat[20];

Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, u jista' jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv[21], imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku[22];

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawza[23];

Illi fil-każ tal-lum, l-atturi fetħu l-kawża b'żewġ għanijiet, jiġifieri dak li jitolbu t-tħassir tal-kuntratt minħabba li ma kienx konformi ma' l-kwalita' mwiegħda u wkoll għaliex jgħidu li MDPL naqset li tiggarantilhom it-tgawdija paċifika ta' dak il-ġid li bigħetilhom, imma ressqu wkoll talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni minħabba f'dawk in-nuqqasijiet;

Illi meta l-atturi biegħu l-post u ċedew it-talbiet tagħhom dwar it-tħassir tal-kuntratt, l-imħarrkin ressqu l-eċċezzjoni ulterjuri dwar in-nuqqas ta' interess fl-atturi li l-kawża titkompla. Fi kliem ieħor, l-eċċezzjoni ulterjuri tressqet, mhux għaliex l-atturi ma kelhomx interess ġuridiku fil-bidu meta nfetħet il-kawża, iżda għaliex, fil-fehma tal-imħarrkin, dak l-interess intemm hekk kif huma biegħu l-post lil terzi u ladarba ma żammew l-ebda riżerva tal-jeddijiet litiġjużi

---

[19] Ara App. Ċiv. **3.12.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Caruana*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.232**) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija
[20] Ara App. Ċiv. **12.12.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et***
[21] P.A. **13.10.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Axiaq vs Mizzi noe et*** (Kollez. Vol: **XXXVI.ii.532**)
[22] App. Ċiv. **15.12.1932** fil-kawża fl-ismijiet ***Scolaro vs Bailey*** (Kollez. Vol: **XXVII.ii.195**)
[23] App. Ċiv. **17.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.246**).

jew, imqar, ittrasferewhom ukoll. Dan jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess kif issemma qabel;

Illi l-imħarrkin jisħqu li l-bejgħ min-naħa tal-atturi tal-post li dwaru fetħu din il-kawża bla ma żammew sħaħ il-jeddijiet litiġjużi jew bla ma għaddewhom lil min biegħuh ġab fix-xejn l-interess tal-atturi li jkomplu bil-kawża. L-atturi la għadhom sidien tal-post u lanqas pussessuri tiegħu. Huma jgħidu li ċ-ċessjoni (tal-kawża) messha saret dwar it-talbiet kollha. Dan għaliex ma jagħmilx sens li l-atturi jibqgħu jippretendu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni dwar post li huma qalu li kien imġarrab b'difetti u mhux tal-kwalita' miftehma, meta fl-istess nifs jirriżulta li l-atturi biegħuh bi prezz li huwa kważi d-doppju ta' kemm xtrawh. L-imħarrkin iqisu t-talbiet marbutin mal-likwidazzjoni tad-danni bħala talbiet "aċċessorji" u "anċillari" mat-talbiet ewlenin li l-atturi ċedew;

Illi min-naħa tagħhom, l-atturi jwarrbu dawn l-argumenti billi jgidu li kemm mit-talbiet li huma ma rrinunzjawx għalihom, u kif ukoll taħt il-profil tad-dritt, huma għad għandhom interess fil-kawża li jilħaq l-elementi kollha mistennija minnhom, jiġifieri interess attwali, personali u ġuridiku;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni m'hijiex tajba. Għalkemm l-atturi ċedew it-talbiet tagħhom safejn talbu t-tħassir tal-bejgħ għar-raġunijiet imsemmija fl-ewwel talba tagħhom, dan ma jġibx b'daqshekk li r-raġuni għaliex ressqu t-talbiet l-oħrajn (jiġifieri dawk tal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni) intemmet ukoll mal-bejgħ tal-post. Jidher li l-imħarrkin jagħmlu wkoll żball (li joħroġ kemm mill-eċċezzjoni ulterjuri nnifisha u kif ukoll mir-rikors li huma ressqu biex jitħallew iqajmu l-eċċezzjoni taħt eżami) li jemmnu li l-atturi ċedew ukoll l-ewwel talba tagħhom. Dan m'huwiex il-każ, għaliex jidher li n-Nota ta' Ċessjoni ssemmi biss it-tieni u t-tielet talbiet attriċi. Mela, ladarba l-atturi żammew sħiħa l-ewwel talba, it-talbiet l-oħrajn jibqgħu jżommu ħajja awtonoma mit-talbiet li ġew ċeduti, u dan billi huma talbiet dipendenti fuq l-ewwel talba attriċi u mhux fuq it-tieni waħda. Kien ikollhom raġun l-imħarrkin kieku l-atturi ċedew ukoll l-ewwel talba tagħhom;

Illi kif inhi l-azzjoni attriċi llum u minkejja ċ-ċessjoni tal-imsemmija żewġ talbiet, l-azzjoni hija sħiħa. L-atturi setgħu dejjem ressqu azzjoni għad-danni fuq l-istess effetti tal-ewwel talba, ladarba dik it-talba tinbena fuq l-inadempiment kuntrattwali. Ma jidhirx, għalhekk, li l-interess tal-atturi li jitolbu d-danni ttiefes bil-fatt li llum m'għadhomx sidien tal-post jew m'għadx fadlilhom pussess fuqu. Il-kawżali tad-danni mġarrba mill-atturi toħloq *causa litigandi* fiha nnifisha u, sakemm ma jkunx hemm ċirkostanzi evidenti, ma tistax titqies li nġabet fix-xejn għas-sempliċi fatt li l-atturi jkunu biegħu l-ħaġa li dwarha jkunu ressqu dawk il-pretensjonijiet[24]. Jista' jkun li, minn dak li jirriżulta 'l quddiem waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ma jirriżultax li l-atturi, fil-fatt, ġarrbu danni jew li, jekk ġarrbuhom, għamlu tajjeb għalihom, imma taħt l-ebda waħda minn dawn iż-żewġ ipotesi ma jista' tassew jingħad li huwa nieqes fl-istess atturi l-interess ġuridiku li jitolbu 'l-Qorti tiddeċiedi u taqta' l-vertenza;

Illi għal dawn ir-raġunijiet l-eċċezzjoni preliminari m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi qabel ma tagħlaq il-konsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti jidhrilha li jkun xieraq li tosserva li, minkejja li l-atturi biegħu l-post f'Marzu tal-2004, huma għamlu l-ewwel dikjarazzjoni ta' dan il-fatt biss fis-seduta peritali tas-26 ta' Marzu tal-2007[25], ħadu qrib sentejn u nofs oħra biex ressqu n-Nota ta' Ċessjoni limitata tagħhom, u baqgħu sal-lum (minkejja impenn meħud f'Marzu tal-2007) ma ressqux kopja tal-att tat-trasferiment tal-post. B'dan kollu l-Qorti ma kenitx mgħarrfa mill-ebda waħda mill-partijiet u setgħet issir taf x'kien ġara biss meta tressqet l-Eċċezzjoni ulterjuri u meta l-perit tekniku għaddhielha lura l-inkartament tal-kawża f'Diċembru tal-2010;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

---

[24] App. Inf. **9.4.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Jeffrey Shaw vs Stephen Gatt et***

[25] Paġ. 113 tal-proċess

Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrkin *proprio* u *nomine* billi ssib li m'hijiex mistħoqqa fid-dritt u dan għaliex tqis li l-atturi għad fadlilhom interess ġuridiku attwali u dirett fit-talbiet l-oħrajn tagħhom li huma żammew sħaħ fin-Nota ta' Ċessjoni li biha ċedew biss uħud mit-talbiet tagħhom;

Tordna li l-kawża tkompli bis-smigħ u t-trattazzjoni dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet l-oħrajn; u

Tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż** marbutin ma' din l-eċċezzjoni.

< Sentenza In Parte >

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