MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 2614/1998/1

Norbert u Elizabeth mizzewgin McKeon
vs
Emanuele Azzopardi u martu Rita Azzopardi u Mario Borg u martu Marcom Borg

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi tal-14 ta’ Dicembru 1998 li tghid hekk:

Premess illi b'att pubbliku tal-25 ta' Mejju, 1993 pubblikat minn nutar Dr. Pierre Falzon (Dok. A) l-atturi akkwistaw minghand il-konvenuti Emanuele Azzopardi u Mario Borg il-flat internament markat bin-numru tlieta (3) sitwat fit-tielet sular tal-blokk ta' appartamenti bla numru bl-isem "Starlight Apartments" li qieghed fi Triq ir-Ramel, San Pawl il-Bahar bil-prezz ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000) u bil-kundizzjonijiet inter

alia illi l-appartament mibjugh huwa mibni bis-sengha u bl-arti u bil-permessi regolari skond il-ligi;

U peress illi kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza effettivament il-fond fuq imsemmi ma hux mibni skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti bil-konsegwenza illi l-atturi sofrew u sejrin isofru danni ingenti kif jigi ppruvat waqt it- trattazzjoni tal-kawza;

U peress illi minkejja illi b'ittra bonarja tal-10 ta' Marzu, 1998 u b'ittra ufficjali tat-22 ta' Mejju, 1998 l-atturi interpellaw Iill-kovenuti sabiex jersqu ghar-rexxissjoni tal-fuq imsemmi kuntratt kif ukoll ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni li huma sofrew u sejrin isofru minhabba inadempjenza da parti tal-konvenuti u qerq da parti tal-konvenuti, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ghidu ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara illi il-fond fuq imsemmi u cioe' il-flat internament markat bin-numru tlieta (3) sitwat fit-tielet sular tal-blokk ta' appartamenti bla numru bl-isem "Starlight Apartments" li qieghed fi Triq ir-Ramel, San Pawl il-Bahar mhux mibni skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u rikjesti skond il-ligi;

2. Tiddikjara illi intom ksirtu wahda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Mejju, 1993 u cioe dik li biha intom iddikjarajtu u ggarantejtu illi l-fond fuq imsemmi huwa mibni bis-sengha u l-arti u bil-permessi regolari skond il-ligi;

3. Tiddikjara illi l-atturi xtraw l-imsemmi fond u kkuntrattaw l-imsemmi kuntratt ta' bejgh minhabba qerq da parti taghkom, u li ghalhekk il-kunsens tal-atturi kien vizzjat b'qerq;

4. Tirrexxindi l-kuntratt ta' bejgh fuq imsemmi u cioe' dak tal-25 ta' Mejju, 1993 pubblikat minn nutar Dr. Pierre Falzon ghall-liema l-atturi u l-konvenuti Emanuele Azzopardi u Mario Borg huma parti minhabba inadempjenza kuntrattwali, kif ukoll qerq da parti tal-konvenuti li bih gie vizzjat il-kunsens tal-atturi;

5. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att notarili relativ ghar-. rexxissjoni tal-istess kuntratt ta' bejgh kif ukoll tiffissa d-data hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv u tinnomina kuraturi sabiex jidhru fuq l-istess att ghal dawk il-konvenuti li jkunu kontumaci u jonqsu li jidhru fuq l-istess att ta' rexxissjoni;

6. Tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kollha li l-atturi sofrew u sejrin isofru minhabba l-premess;

7. Tillikwida d-danni li l-atturi sejrin u qed isofru minhabba inadempjenza kuntrattwali kif ukoll minhabba qerq da parti tal-konvenuti;

8. Tikkundanna lill-konvenuti flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lill-atturi s-somma ta' Lm4,000 rapprezentanti prezz imhallas mill-atturi fuq l-istess kuntratt ta' bejgh u dovut lura minhabba r-rexxissjoni tal-att tal-bejgh kif ukoll dawk id-danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tillikwida u ghall-liema l-konvenuti huma responsabbli skond it-talbiet precedenti;

Bl-imghax skond il-ligi u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra bonarja u ittra ufficjali fuq imsemmija;

Il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Preliminarjament iIIi I-azzjoni attrici hi preskritta ai termini tal-artikolu 1222 tal- Kodici Civili.1407 tal-Kodici Civili;

2. Preliminarjament u bla pregudizzju illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kodici Civili;

3. Preliminarjament u bla pregudizzju iIIi I-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikou 1222 tal-Kodici Civili;

4. Bla pregudizzju u fil-mertu, kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, mhux minnu iIIi I-appartament de quo ma hux mibni skond I-arti u s-sengha;

5. lIIi mhux minnu lanqas li I-kuntratt huwa vizzjat b'qerq;

6. IIIi I-atturi ma soffrew I-ebda danni;

7. lIIi I-atturi huma debituri tal-konvenuti fis-somma ta' Lm618.00 u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-prezenti proceduri gudizzjarji sabiex iressqu I-opportuna kontrotalba;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti li tghid hekk:

Peress illi I-atturi huma debituri tal-konvenuti fis-somma ta' sitt mija u tmientax-iI lira (Lm618.00) rapprezentanti sehem I-atturi ghall-prezz ta' lift Ii nxtara u gie installat fil-blokk ta' appartamenti Starlight Flats, Triq ir-Ramel, Bugibba, fl-interess tal-atturi u dan skond I-obbligu minnhom assunt f’paragrafu hdax (11) tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon tal-25 ta' Mejju 1993;

Peress illi I-atturi nonostante Ii gew interpellati sabiex ihallsu baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk l-istess atturi rikonvenzjonati ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti

1. Tikkundannhom ihallsu lilI-konvenuti s-somma ta' Lm618.00 fuq imsemmija;

Bl-imghax legali u bl-ispejjez kontra l-atturi ngunti ghas-subizzjoni;

Rat l-eccezzjonijiet ghall-kontrotalba li tghid hekk:

Illi t-talba tal-konvenuti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan peress illi fl-ewwel lok il-kuntratt in kwistjoni ghandu jigi rexxiss minn dina l-Qorti skond it-talbiet tal-atturi, u minghajr pregudizzju u sussidjarjament ghall-premess, il-fond in kwistjoni mhux adattat ghal installazzjoni ta' lift u fi kwalunkwe kaz il-lift in kwistjoni ma giex installat skond kif titlob is-sengha u l-arti u l-binja fejn gie installat mhux adegwata ghall-istallar ta' lift;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz ix-xhieda u dokumenti, kif ukoll ir-rapport tekniku tal-perit David Pace;

Rat ukoll is-sentenza preliminari ta’ din il-Qorti diversament preseduta tas-17 ta’ Gunju 2010 fejn gew michuda l-eccezzjonijiet preliminari kollha tal-konvenuti liema eccezzjonijiet kienu kollha dwar preskrizzjoni tat-talbiet attrici;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-29 ta’ Novembru 2011.

Ikkunsidrat

Il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq il-mertu tal-kwistjoni.

Kif giet sintetikament analizzata l-kwistjoni fil-mertu minn din il-Qorti diversament preseduta:

Illi din hija azzjoni għal tħassir ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u għad-danni. L-atturi jgħidu li l-appartament li huma kisbu mingħand l-imħarrkin (u li huwa d-dar fejn joqogħdu) ma kienx mibni skond il-permessi maħruġa u ma kienx mibni kif jitolbu s-sengħa u l-arti. Jgħidu li l-imħarrkin qarrqu bihom u kisru l-wegħda li kienu għamlu fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ meta iggarantew li l-appartament inbena skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet. Iridu li jitħassar il-kuntratt imsemmi, u li l-imħarrkin iroddulhom il-prezz imħallas u wkoll jagħmlu tajjeb għad-danni mġarrbin minnhom konsistenti fin-nefqa għat-titjib li huma għamlu fil-post u f'kemm se' jkollhom iħallsu aktar biex isibu jixtru post ieħor minflok dak miksub mingħand l-imħarrkin;

Il-konvenuti ċaħdu li naqsu minn xi wegħda jew rabta li huma daħlu għaliha fil-kuntratt, u warrbu l-pretensjoni tal-atturi li huma daħħluhom f'xi danni. Minbarra dan, huma ressqu kontro-talba kontra l-atturi biex jitolbuhom iħallsu sehemhom min-nefqa għall-istallazzjoni ta' *lift* fil-blokka ta' bini li minnu jagħmel l-appartament miksub mill-atturi;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża u li huma rilevanti għall-finijiet ta' din is-sentenza, jirriżulta li f'xi żmien matul l-1992, l-atturi kienu daħlu f'att ta' konvenju biex jiksbu appartament li jagħmel minn blokka ta' bini li kienet għadha qiegħda tinbena fuq plott dsatax (19) fi Triq ir-Ramel, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar. Dak iż-żmien kienu għadhom għarajjes u l-appartament kien għadu fuq il-pjanta[1]. L-aħħar permessi tal-bini nħarġu f'Novembru tal-1992[2];

Illi b'kuntratt ippubblikat fil-25 ta' Mejju, 1993[3], l-atturi kisbu l-imsemmi appartament, fit-tielet sular, internament markat bin-numru tlieta (3) u li jagħmel mil-binja bl-isem ta' "*Starlight Apartments*", fi stat ta' ġebel u saqaf[4], bil-prezz ta' erbat elef lira Maltin (Lm 4,000) u bil-patti u kundizzjonijiet oħrajn hemm imfissra. Dak inhar tal-

[1] Xhieda ta' l-imħarrek Borġ 12.4.2000, f'paġ. 37 tal-proċess
[2] Dok "JS1", u xhieda tal-A.I.Ċ. Anthony Fenech Vella 21.1.2004, f'paġġ. 29 u 84 tal-proċess
[3] Dok "X", f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess
[4] Xhieda tal-imħarrek Azzopardi 26.4.2005, f'paġ. 111 tal-proċess

kuntratt, l-atturi ħallsu biss tlitt elef lira (Lm 3,000) mill-prezz miftiehem u l-bilanċ ta' elf lira kellhom iħallsuh sa Diċembru ta' dik l-istess sena bla mgħax. Saret dikjarazzjoni li l-"flat huwa mibni bis-sengħa u bl-arti u bil-permessi regolari skond il-liġi". F'Awissu tal-1993[5] inħareġ ċertifikat mid-Direttorat tal-Ippjanar li jikkonferma li l-binja taqbel mal-permessi maħruġa[6];

Illi l-atturi ħadu ħsieb itemmu x-xogħlijiet fl-appartament u jarmawh bl-għamara. L-atturi żżewġu u marru jgħixu fl-imsemmi appartament;

Illi f'xi żmien wara (li ma ġie qatt speċifikat tul is-smigħ tal-kawża) twaħħal *lift* komuni għall-ambjent tal-blokka, wara li tliet koppji minn fost dawk li kienu jgħixu fl-appartamenti kienu għamlu l-għażla tal-mudell u tad-ditta li kellha tistallah;

Illi f'Mejju tal-1998, l-atturi talbu lill-imħarrkin b'ittra uffiċjali biex jersqu għat-tħassir tal-kuntratt. Il-kawża nfetħet f'Diċembru tal-1998;

Konsiderazzjonijiet legali

Kif gia gie relevat fis-sentenza preliminari jidher mill-premessi tal-azzjoni attrici u b'rabta maghhom, mit-talbiet, illi l-azzjoni attrici hi wahda ta' rexizzjoni ta' kuntratt minhabba nuqqas ta' twettieq tar-rabtiet kontrattwali cioe mibni mhux skond il-permessi, u minhabba vizzju ta' kunsens minhabba qerq.

Prima facie din l-azzjoni trattandosi ta' bejgh ma tidhirx konformi mar-rimedji klassici tal-ligi kif maghrufa tradizzjonalment fl-istatut tal-bejgh. Pero x-xejra gurisprudenzjali mxiet lil hinn mir-restrizzjonijiet tradizzjonli tal-opzjonijiet li ghandu x-xerrej rinfaccat b'sitwazzjonijiet bhal ma hi din. Kawza fuq fatti kwazi identiti ghal din gew trattati in extenso fis-sentenza **Baldassare Bugeja et vs George Muscat et** (726/2003) u kif deciza finalment fl-Appell fid-29 ta' Mejju 2009.

[5] Dok "JF4", f'paġ. 96 tal-proċess
[6] Xhieda ta' Martin Farruġia 18.1.2005, f'paġġ. 107 – 8 tal-proċess

Ix-xejra prezenti tidher li hi li r-rimedji miftuha ghax-xerrej mhux limitati biss ghal dik li jissemmew taht l-istatut tal-bejgh. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza precitata b'referenza **Codice della Compravendita' (Pirola Editore–Milano–1988 pagna 268**, b'referenza ghal gurisprudenza Taljana:

"*Quando la cosa consegnata, in seguito ad una vendita, sia diversa da quella contrattata per essere priva della capacita` funzionale a soddisfare in concreto i bisogni dell'acquirente con la conseguente alterazione della destinazione economico-sociale della cosa stessa, si ha consegna di aliud pro alio*[7], *che da` luogo ad una ordinaria azione contrattuale, non soggetta ai termini di decadenza e di prescrizione stabiliti dagli artt. 1495 e 1497 c.c., e non vizio redibitorio oppure mancanza di qualita` promesse, le cui azioni sono soggette ai detti termini di decadenza e di prescrizione*".

Aktar 'il quddiem, l-istess awtur jispjega li
"*La licenza di abitabilita` e` un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua intrinseca capacita` di assolvere una certa destinazione economico-sociale e quindi di soddisfare i concreti bisogni dell'acquirente; pertanto, la mancanza di detta licenza da luogo ad un ipotesi di consegna di aliud pro alio*"

Dan l-insenjament hu konformi ma' dak li osservat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza imsemmija **Axiaq vs Galea et** deciza fit-2 ta' Mejju 2008, fis-sens illi:
"*Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalita` essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-*

[7] Espressjoni li litteralment tfisser "xi haga ghal xi hag'ohra".

interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabilita` tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta`. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita` tal-oggett."

Din il-Qorti taqbel ma' dawn l-insenjamenti. Kif qalet b'mod car il-Qorti fil-kawza **Renato Iannace et vs J & T Company Limited** deciza fl-20 ta' Mejju 2002:

""Dawn l-azzjonijiet li jinsabu mnizzla fl-artikolu 1427 tal-Kodici Civili huma marbuta mal-garanzija li jaghti l-bejjiegh ghad-difetti li ma jidhrux u li jaghmlu l-haga mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hija mahsuba u li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas, jolqtu direttament il-kuntratt ta' trasferiment fih innifsu billi dan jew jigi rexiss jew emendat bhala rizultat. Izda dan ma jfissirx li din hija l-unika triq li ghandu l-akkwirent meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' min beghlu. Infatti l-istess artikolu jghid esplicitament li fil-kazijiet imsemmija fl-artikoli 1424 u 1426, fil-kaz ta' difetti okkulti, ix-xerrej 'jista' jaghzel, billi jigi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja….inkella, bl-azzjoni stimatorja'. B'dan pero` dawn l-azzjonijiet mhux eskluzzivi ta' kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta minn beghlu jkun naqas minn xi obbligu specifikatament kontemplat fil-kuntratt"

L-azzjoni attrici ghalhekk f'dan is-sens tidher li hi bbazata fuq l-artikolu 1125 tal-Codici Civili li jghid "kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni li jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni".

Id-danni li tirreferi ghalhom il-ligi huma dawk li jsemmi l-artikolu 1135 cioe telf li jkun bata u l-qligh li jkun intilef. Abbinati ma' dan l-artikolu hemm l-artikolu 1136 li jghid li jekk ma hemmx l-ghemil doluz, id-danni li d-debitur hu obbligat jaghmel tajjeb ghalihom huma dawk li basar jew li seta' jobsor fi zmien l-obbligazzjoni. Hu pprecizat fil-kawza

Saviour Muscat vs Sam Pantalleresco (App Inf 20.11.2099):

Naturalment, in kwantu l-Artikolu 1135 succitat isemmi sija t-telf subit sija l-gwadann mankat, id-disposizzjoni ma tistax ma tkunx interpretata u intiza bhala espressjoni ta' dak il-principju li ma jkunx rizarcit biss il-valur ta' l-oggett fis-suq izda, ukoll, il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ggib fis-sehh. Li jfisser, allura, sija d-dannu emergenti, kif ukoll il-*lucrum cessans*. Dan f'sens reali u mhux semplicement ipotetiku jew dipendenti minn fatturi incerti;

L-atturi f'din il-kawza qeghdin ukoll, apparti l-inadempiment kontrattwali jikkontendu illi dan l-idampemiment hu l-frott tal-qerq tal-konvenuti. Jibda biex jigi osservat illi hu principju konsolidat illi l-partijiet f'rapport negozjali ghandhom jezegwixxu l-kuntratt ta' bejniethom bil-buona fede (art. 993 Kodici Civili). Huma jridu jassikuraw li l-ezekuzzjoni tal-kuntratt issir skond l-intenzjoni pacifika li ragonevolment iridu jaslu ghaliha l-partijiet fin-negozju ta' bejniethom. Il-buona fede hi dejjem prezunta. Il-qerq, li ghaliha japplika l-artikolu 981 tal-Kodici Civili ghalhekk irid jigi ppruvat biex iwarrab il-prezunzjoni tal-ligi u jwaqqa' l-ftehim. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **G. Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici** (App Kumm 4.06.1910 Vol XXIC.ii.63):

"… e' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa "Leges vigilantibus prosunt" imperocche' se cosi non fosse, la stessa mala fede trarrebbe profitto dalla facilita` di far rescindere le convenzioni, per esimersi dall'obbligo di rispettare i patti che sarebbero i piu' legittimi."

Kunsiderazzjoni ta' fatt

Jirrizulta mill-fatti illi l-lanjanzi tal-atturi hemm tlieta cioe (1) illi l-bitha interna mhix tad-dimensjonijiet li trid il-ligi; (2) il-

kaxxa fejn qieghed il-lift (liema lift sar xi snin wara li nxtara l-appartament) mhix skond il-ligi; u (3) l-appartament mixtri mhux skond il-permessi billi skond il-permess kull sular kellu jkollu appartament wiehed.

Il-perit tekniku David Pace fil-kostazzjonijiet tieghu dwar dawn il-lamenteli jghid hekk:

1. <u>Dwar il-bitha</u>: Dwar l-ewwel lanjanza tal-atturi u cioe' illi l-bitha interna ma nbnitx skont il-permess u lanqas skont ir-Regolamenti Sanitarji, l-esponent meta kejjel waqt l-access illi zamm fl-4 ta' Mejju 2006 irrizultalu illi t-tul kien ta' zewg metri punt hamsa (2.5m) u wisa' ta' zewg metri punt erbgha sitta (2.46m), mentri kif diga inghad, il-qisien approvati tal-bitha kienu ta' tlieta punt sitta metri (3.6m) tul u ta' zewg metri (2m) wisgha. Ghalkemm il-wisgha huwa aktar minn dak li gie approvat, il-qies krucjali huwa dak illi jigi quddiem it-tieqa tal-kamra tas-sodda ghaliex ir-Regolamenti Sanitarji huma indirizzati lejn distanzi illi ghandhom jinzammu quddiem it-twieqi ta' kmamar tas-sodda u ambjenti ohra, bhal ma huma kmamar tal-ikel u *living areas.* Ghalhekk huwa ppruvat illi l-bitha f'dan il-kaz ma hijiex konformi mar-Regolamenti Sanitarji.

2. <u>Dwar il-lift</u>: Dwar it-tieni lanjanza huwa minnu illi *l-lift* sabiex tidhol ghalih trid titla' targa u anke isfel trid titla' aktar minn targa wahda. Dana ghaliex billi hemm il-mina li taghti ghas-sulari tal-garaxxijiet taht nett allura ma kienx possibbli illi taht il-livell tal-pjan terran fejn hemm id-dahla ghall-blokk appartamenti jigi ffurmat *il-pit* illi ghandu jkollu fond ta' mill-anqas metru punt hamsa (1.5m). Ma ngabux provi dettaljati bhal per ezempju d-dizinn u kalkoli strutturali sabiex jigi indikat jekk fil-vera fatt fis-saqaf tal-mina illi fuqha jistrieh l-apparat *tal-lift* kienx hemm tishih tal-istruttura sabiex jiehdu dawn il-pizijiet.

Dwar id-dettall illi indika l-attur waqt l-access fis-sens illi l-blata tal-bieb *tal-lift* ma hemmx blata izda hemm injama certament dana jindika xoghol ta' kwalita' inferjuri ghaliex suppost kellu jigi ffurmat kunjard kif titlob is-sengha u ghalkemm il-bieb huwa dejjaq il-kwalita' tax-xoghol mhuwiex certament wiehed tajjeb. In succinct ghalhekk l-esponent ma jistax jikkonferma illi kif inhu qieghed *il-lift* ma huwiex installat u mibni skont is-sengha ghaliex mhuwiex l-ewwel darba illi jkun hemm zvilupp fejn l-access *ghal-lift* ma jkunx l-istess invell tais-sulari izda jkun imtarrag. Minn barra dan ma giex ippruvat illi l-qiegh *tal-pit tal-lift* illi gie ffurmat huwa nieqes mis-sahha mehtiega qhall-uzu illi qieghed jintuza qhahh, peress illi l-access *ghax-shaft tal-lift* gie gholli bl-iskaluni. Jista jinghad pero illi mix-xhieda tal-attur' jirrizulta illi il-pjanta le kellu ma kenitx tindika illi *il-lift* kien gej bit-tarag biex jintlahaq.

3. <u>Rigward is-sulari</u>: Dwar it-tqassim tas-sulari cioe' illi nhargu aktar minn appartament wiehed ghal fkull sular meta fil-fatt il-permess jindika appartament f'kull sular, certament li ghandu jsir hu illi ssir applikazzjoni lill-M.E.P.A. sabiex dana l-izvilupp jigi ssanat. Dana issa jiddependi mill-mod kif il-M.E.P.A. tinterpreta dina t-talba ghaliex skond *il-policies* tallum hemm ukoll limitu ta' appartamenti ta' certu qisien jekk dawn ma humiex ta' qies minimu stabbilit *bil-policies* vigenti. Fil-fatt il-dokument *Development Control Policy and Design Guidance 2007* fih diversi sezzjonijiet illi jolqtu zvilupp ta' dan it-tip. Hekk per ezempju is-sezzjoni 3.8 - *Internal Residential Development* tistabbilixxi il-kriterji ta' kif ghandu jsir zvilupp bhal dan. Imbaghad is-sezzjoni 3.7 - *Minimum Dwelling Size* jistabbilixxi illi appartament b'zewg ti kmamar tas-sodda m'ghandux ikollu gross *floor area* ta' anqas minn 76 metru kwadru. L-esponent jikkalkola illi l-appartament in kwistjoni ghandu kejl ta' 72 metru kwadru, cioe 4 metri kwadri anqas u ghalhekk huwa fid-diskrezzjoni tal-Bore jaccettax dan in-nuqqas, apparti kunsiderazzjonijiet fuq *il-policies* l-ohra).

In konkluzzjoni ghalhekk il-perit tekniku wasal ghall-opinjoni illi

Ghalhekk fil-prezent l-appartament ma jistax jigi trasferit hlief b'diffikulta' ghaliex jekk min jixtri jmur jissellef mill-banek ikun jirrizulta mill-ewwel illi l-pjanta ma hijiex konformi mal-permess u jkun hemm ghaldaqstant diffikutlajiet sabiex it-transazzjoni ssehh.

Hija l-opinjoni tal-esponent ghalhekk illi in kwantu ghall-lanjanzi dwar il-qies tal-bitha interna kif ukoll tat-tibdil mill-pjanta approvata l-atturi ppruvaw illi dawna huma gustifikati waqt illi in kwantu ghall-lanjanzi dwar il-*lift* l-esponent jidhirlu illi ma jistax jaghti opinjoni illi dan huwa nieqes mill-kostruzzjoni skond l-arti u s-sengha fuq il-provi illi ngiebu.

Din l-istess opinjoni giet raggunta mill-perit ex parte tal-atturi l-perit Fenech Vella li xehed (a fol. 82 et seq.) illi ghalkemm il-blokka tista' tigi sanzjonata (u dan b'referenza ghal fatt li nbnew zewg apparatmenti u mhux wiehed f'kull sular) il-bitha interna trid tkun konformi mal-ligijiet sanitarji f'dak li hu qisien u mhux probabbli li kif inhuma l-ligijiet illum din is-sanzjoni ser tinghata minhabba d-differenza kbira fil-qies u inoltre d-diffikulta prattika li ssir is-sanzjoni ta' appartament wiehed billi l-appartament jigi rrangat biex jigi konformi mal-ligi meta hemm appartamenti ohra tahtu u fuqu. Hu zied ukoll illi f'appartament ta' din il-kobor, jekk tnaqqas certu spazju biex tigi konformi mal-ligi dan ser ihalli impatt negattiv fuq il-kummercjabilita u kumdita tieghu.

Rigward il-fatt li nhareg compliance certifiate fuq din il-binja l-perit tekniku jghid hekk:

L-esponent hawnhekk mhuwiex ser jikkummenta dwar il-“Compliance Certificate" illi hareg ghax certament ahjar wiehed ma
jikkummentax fuq haga bhal din, pero' huwa cert illi mhuwiex
certifikat illi jikkonferma illi I-bini ttella' skont il-permess ghaliex fil-
vera fatt il-bini ma telax skond il-permess. Ta' min ighid pero' illi waqt

illi c-certifikati l-ohra esebiti kienu mahruga fuq applikazzjonijiet ta' diversi Periti u kienu jkopru l-bini tal-garaxxijiet, ic-certifikat illi nhareg fuq il-blokk kollu jidher illi hareg direttament mill-M.E.P.A. minghajr applikazzjoni ta' Perit.

Jirrizulta illi l-atturi ghamlu l-konvenju fuq il-pjanta u meta sar il-kuntratt bejn tmien xhur u sena wara kien fi stat ta’ gebel u saqaf. Il-konvenuti jinsistu illi l-atturi kellhom pjanta u kienu jsegwu x-xogholijiet tant li sar tibdil fit-tqassim tal-appartament. Skond l-atturi, il-konvenuti kienu wrewhom pjanta waqt il-konvenju bla timbru tal-awtoritajiet. Huma ma zammewx kopja. Zied li t-tibdil li sar kien biss ta’ hajt intern. Skond il-konvenut Mario Borg li hu bi shab mal-konvenut l-iehor Emanuel Azzopardi l-attur kien irranga xi hitan kif riedhom hu. Ammetta li l-bitha interna ma kienitx skond il-pjanti. Il-konvenut l-iehor specifka illi apparti l-hitan interni, l-attur ried li titkabbar kamra b’tali mod li kellhom iccekknu l-bitha interna.

Ma ngabet ebda prova lil Qorti liema pjanta giet murija jew inghatat lill-atturi. Zgur pero li ma gietx murija jew inghatat il-pjanta li kienet turi appartament wiehed f’kull sular kif inhuma l-pjanti tal-PAPB, ghax zgur li l-atturi kienu jindunaw bil-kobor eccessiv paragunat ma’ dak mixtri.

L-allegazzjoni da parti tal-konvenut Azzopardi li hajt li jaghti ghal bitha interna gie estiz biex titkabbar il-kamra mhix verosimili billi mix-xhieda tieghu stess jirrizulta li l-appartament ta’ taht kellu gia l-hitan lesti u ghalhekk ma jaghmilx sens dak li xehed sakemm il-hajt tal-appartament tal-atturi fil-fatt jisporga ’l barra izjed fuq il-bitha, li ma rrizultax mill-fatti u l-istess perit tekniku kkummenta dwarha hu wkoll.

Il-konvenuti huma nies tan-negozju fil-bini u kienu jafu li huma ghandhom pjanti li juru appartament wiehed f’kull sular mentri bdew ibieghu zewg appartamenti f’kull sular ben sapendo li mhix konformi mal-permess. Kienu jafu li bil-mod li dawru l-konfigurazzjoni tas-sulari, il-bitha interna

kienet in vjolazzjoni tal-ligijiet sanitarji. L-istess konvenut Borg jammetti dan fix-xhieda tieghu.

Il-konvenuti ma jistghux jezimu ruhhom mir-responsabbilta taghhom billi jallegaw li dak li ghamlu, senjatament ghal qies tal-bitha, ghamluh ghax hekk talabhom l-attur. Apparti li mhix sorretta mill-provi, kienu dahlu f'obbligi kuntrattwali esplicitament assunt minnhom illi l-bini hu konformi mal-permess necessarji. Kienu jafu li l-appartament qed jinxtara ghal skop ta' abitazzjoni u kwindi l-konsegwenzi tan-nuqqas ta' adempiment tal-obbligazzjoni taghhom, obbligazzjoni ta' importanza essenzjali ghat-tgawdija pacifika tal-appartament u kummercjabilita futura tieghu. L-atturi ma kellhom ebda obbligu jivverifikaw dak li qed jintrabtu bih il-konvenuti. Il-buona fede tapplika ghall-pattijiet kollha u l-atturi mxew fuq u accettaw il-buona fede prezunta tal-konvenuti li qed jixtru appartament mibni skond pjanti approvati mill-awtoritajiet.

Il-compliance certificates kellha taghti lill-atturi konvinzjoni akbar ghal buona fede prezunta tal-konvenuti izda fic-cirkostanzi l-konvinzjoni kienet mar-risposta. Tali compliance certificate sar kif sar u nhareg kif inhareg zgur ma jistax ighin lill-konvenuti u ma jistax isawwat lill-atturi.

Din il-Qorti hi konvinta li fuq il-kwistjoni ta' konformita tal-permessi tal-bini ma' dak mibjugh, l-atturi gabu l-prova necessarja u konvincenti li turi li l-konvenuti kienu jafu li dak li qed ibieghu ma kienx munit b'permess, almenu kif mibni u nbiegh u illi kienu pjenament konsapevoli ta' dan u qarqu bl-atturi li tawhom x'jifhmu b'kundizzjoni espressa tal-kuntratt illi l-fond mibjugh kien mibni skond permessi approvati mill-awtoritajiet. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Renate Zawisla et vs V. Debono & Sons Company Ltd** (PA 24.10.2005):

"Fil-fehma tal-Qorti jekk bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej li dan huwa fatt u jista' jitlob id-danni bid-differenza li fil-waqt li fl-azzjonijiet kontemplati fl-artiklu 1390 l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas

ta' kwalita' ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgh, jekk jitlob biss id-danni skond il-principji normali tad-dritt kontrattwali, irid igib il-prova skond l-istess principji ossija li d-danni gew ikkawzati b'nuqqas tal-konvenut.

In kwantu ghal kwistjonijiet l-ohra mqajma dwar il-permess li nhareg fuq appartament ghal kull sular u mhux tnejn f'kull sular kif gia ntqal mill-perit tekniku u anki l-perit ex parte, din hi kwistjoni li tista' tigi ssanata ghalkemm strettament hi ukoll mhix konformi mal-obbligazzjoni assunta mill-konvenuti li l-appartament hu munit b'permess regolari. Il-konsegwenzi pero f'dan il-kaz jistghu jkunu inqas serji w iktar rizolvibbli mill-kwistjoni tal-bitha interna.

In kwantu ghal lift l-espert tekniku ma setax jasal ghal ebda konkluzzjoni konkreta dwaru minhabba nuqqas ta' provi sodisfacenti.

Il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn ma taccettax il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku f'din il-kawza li fl-ebda hin ma gew attakkati.

Danni

Oltre x-xoljiment tal-kuntratt billi gie ppruvat il-qerq da parti tal-konvenuti, l-atturi qed jitolbu wkoll id-danni. Dawn id-danni jikkonsistu fir-rimbors tal-prezz tal-bejgh cioe €9,317.49 (Lm4,000) u l-ispejjez li nefaq l-attur biex jirrendih abitabbli billi xtrah gebel u saqaf. L-attur xehed illi l-kamra tas-sodda u kcina kienu nxtraw appozitament ghal fond u l-espert tekniku stima x-xoghol biex l-appartament gie finished fl-ammont ta' €21,000. Il-perit tekniku wkoll zied li biex l-attur illum jakkwista appartament simili gia arredat kif kien l-appartament mertu tal-kawza jrid €110,000.

Ma ngiebet ebda prova kuntrarja mill-konvenuti. Din il-Qorti tqis illi d-danni sofferti biex l-atturi jergghu jigu reintegrati fit-telf patrimonjali li huma soffrew b'mod reali meta huma ser jispiccaw bla fond fejn jabitaw huma dawk

fejn iridu jitpoggew fis-sitwazzjoni li kienu kieku ma kienx hemm dan in-nuqqas serju da parti tal-konvenuti fl-ottemperanza tal-obbligi taghhom. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Francica vs Piscopo** (App Inf 9.01.2009):

Ermenewtikament, ma jidherx li ghandu jkun kontrovers illi l-kelma “danni” ghandha tifsira aktar allargata minn dik tas-semplici restituzzjoni tal-prezz. Dan johrog car sew fil-kaz ta’ ksur ta’ obbligazzjonijiet kontrattwali (Artikolu 1135, Kodici Civili) u sew ghal dawk extra-kontrattwali (Artikolu 1046. Kodici Civili).

U kif l-istess Qorti qalet fil-kawza **Anthony Sultana et vs Gianni Rapa** (App Inf 12.07.2007):

n-nozzjoni tad-danni li jippreciza l-Artikolu 1125 tal-Kodici Civili u disposizzjonijiet ohra mxerrda f’dan l-istess Kodici huma intizi ghad-determinazzjoi tal-kwantum u l-forma tar-rizarciment. Bazikament, il-funzjoni primarja ta’ l-obbligazzjoni ta’ dan l-istess rizarciment hu dak tal-kompensazzjoni tal-pregudizzju li jkun gie arrekat u r-restawr, almenu ”*par equivalent*”, tas-sitwazzjni antecenenti ghad-danni.

B’dan din il-Qorti tifhem illi l-atturi mhux biss ghandhom jiehdu lura dak li nefqu izda jitpoggew fil-pozizzjoni llum li jixtru fond simili skond l-esigenzi finanzjarji tallum.

Billi l-perit tekniku stima proprjeta simili gia arredata kif kienet tal-atturi fis-somma ta’ €110,000, u l-atturi qed jigu risarciti s-somma tal-akkwist precedenti u l-valur tal-benefikati dawn iridu jitnaqqsu minn dan l-ammont ghax altriment jkunu qed javvantaggjaw ruhhom oltre s-semplici risaricment biex jergghu jigu kif kienu qabel dan kollu. B’hekk is-somma li ghandhom jippercepixxu bhala danni nkluz il-prezz tal-bejgh gia mhallas u l-benefikati ghandu jkun b’kollox ta’ €110,000.

Kontrotalba

Billi l-atturi ghandhom ragun f'dak mitlub u l-kuntratt qed jigi annullat, it-talba tal-konvenuti ghal hlas tal-lift ma tistax tintlaqa' billi l-proprjeta tal-appartament ser ikun taghhom u l-atturi ma ghandhom ebda interess ulterjuri fih.

Decide

Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet in kwantu ghal talbiet attrici il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici kollha filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti w in kwantu ghar-raba talba tinnomina lil Nutar Dr. Timothy Ellis sabiex jippubblika l-kuntratt ta' rexissjoni u dan fil-bini tal-Qorti fl-1 ta' Frar 2012 fil-11.00am kif ukoll tinnomina lil Dr. Noel Bartolo bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' rexissjoni. Ghal finijiet tas-sitta, seba' u tmien talbiet attrici, il-Qorti qed tikkundanna lill-konvenuti in solidum biex ihallsu lill-atturi s-somma ta' €110,000 kwantu prezz tal-akkwist, valur tal-benefikati u danni sofferti, bl-imghax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

In kwantu ghal kontrotalba qed jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-atturi u t-talbiet tal-konvenuti qed jigi rispenti.

L-ispejjez kollha tal-kawza u kontrotalba huma kollha karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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