MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2013

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:

Reġgħet 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 kontradittturi 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;

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

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

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2010[5], 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[6], 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 is-sentenza tagħha tat-2 ta' Marzu, 2011[7], li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-imħarrkin;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Rat l-inkartament tal-verbali miżmuma mill-Perit Tekniku, u semgħet lill-istess Perit;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2012, li bih iddikjarat li kien ingħalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi, u tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

[3] Paġ. 70 tal-proċess
[4] Paġ. 74 tal-proċess
[5] Paġ. 87 tal-proċess
[6] Paġġ. 90 sa 117 tal-proċess
[7] Paġġ. 120 – 8 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' Awissu, 2012[8];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-25 ta' Settembru, 2012[9], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ottubru, 2012, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

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 mingħand bank biex jiksbuh u 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 jitħallsu 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 wara li l-atturi biegħu l-post lil ħaddieħor, irtiraw tnejn mit-talbiet tagħhom, jiġifieri t-talbiet biex isir kuntratt ieħor li bih il-bejjiegħa jixtru lura mingħandhom il-post (it-tieni

[8] Paġġ. 166 – 8 tal-proċess
[9] Paġġ. 170 – 3 tal-proċess

talba) u biex jinħatar nutar biex jippubblika l-imsemmi kuntratt, u jinħatar kuratur deputat biex jidher fuq l-att għal dawk li jonqsu li jersqu (it-tielet talba). B'hekk, l-atturi żammew fis-sħiħ it-talbiet tagħhom dwar il-ksur, min-naħa tal-imħarrkin, tar-rabtiet kuntrattwali (l-ewwel talba) u dawk dwar id-danni mġarrba minħabba l-imsemmi ksur (ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet);

Illi bis-sentenza tagħha *in parte*, din il-Qorti ma laqgħetx l-eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrkin li l-atturi ma kienx għad fadlilhom interess fil-kawża, ladarba kienu sabu l-bejgħ tal-post lil ħaddieħor;

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fit-23 ta' Mejju, 1997[10], l-atturi kisbu mingħand il-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejħa "MDPL") *maisonette* 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 katusi tal-ilma u liema *maisonette* jiġi fuq *garage* ta' ħaddieħor li kellu jintuża biss bħala remissa fejn tipparkja vettura. Dan il-bejgħ sar bil-prezz ta' dsatax-il elf mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm 19,250)[11] 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 kienu mħallsa. Dak il-bejgħ seħħ bis-saħħa ta' self sussidjat li l-atturi kisbu u li bih ukoll intrabtu, liema self kien f'biċċa minnu (Lm 15,200) maħsub biex jitħallas il-bilanċ tal-prezz li MDPL kien għad fadlilha tirċievi fuq l-att u l-bqija (Lm 1,000) biex jiffinanzja n-nefqa li x-xerrejja kellhom jagħmlu biex itemmu l-post minn kulma kien għad jonqsu;

Illi l-atturi kienu qabbdu lill-imħarrek Perit Psaila biex iressaq talba f'isimhom għall-ksib tas-self mal-istituzzjoni li ħarġet il-faċilita' tas-self[12]. L-imħarrek għamel dan madwar tliet (3) xhur qabel sar il-kuntratt bejn l-atturi u

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

MDPL[13]. L-imħarrek huwa wieħed mid-diretturi ta' MDPL u deher fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ lill-atturi f'isem MDPL;

Illi xi żmien wara li sar il-kuntratt u waqt li l-atturi kien imsiefer fuq xogħol, bdew isiru xogħlijiet fuq ir-riħ tal-bitħa ta' wara tal-meżżanin. Billi l-atturi dehrilhom li ċċekknet il-bitħa, huma talbu l-fehma ta' perit dwar l-imsemmija xogħlijiet. Wara li għamel spezzjonijiet fuq is-sit, ħarġilhom rapport f'Ġunju tal-2001[14]. Bl-imsemmija xogħlijiet, ċkien ukoll is-setaħ (terrazzin) li kien hemm fuq in-naħa ta' wara tal-*maisonette*, għaliex tneħħa t-tisqif tal-bini ta' taħt li dak is-setaħ kien jagħmel minnu[15];

Illi f'Awissu tal-2001[16], 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. F'Marzu tal-2002[17] (u għalhekk wara li kienet infetħet din il-kawża) l-istess Awtorita' ħarġet Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq ieħor kontra l-attur, din id-darba minħabba li l-bitħa ta' ġewwa tal-meżżanin ma kenitx taqbel ma' dik il-bitħa li kellu jkun hemm skond il-pjanti approvati minnha[18];

Illi minn spezzjonijiet li saru mill-uffiċjali tal-Awtorita' fuq medda ta' żmien, kien ħareġ li l-binja kellha nuqqasijiet li ma kenux jaqblu mal-premessi maħruġa. Dawn in-nuqqasijiet ma kenux jgħoddu biss għall-post miksub mill-atturi, imma għal postijiet oħrajn li jagħmlu mill-blokka mibnija[19] u wkoll dwar xi bnadi mill-partijiet komuni[20];

Illi f'Ottubru tal-2001, l-atturi fetħu din il-kawża. Fl-2003, huma fdew iċ-ċens oriġinali li kien jgħabbi l-post u fl-10 ta' Marzu tal-2004[21], biegħu l-istess post lil terzi (flimkien ma' *garage* li kienu għadhom wegħdu li jixtru fuq konvenju, u li

---

[13] Dok "F", f'paġġ. 21 – 4 tal-proċess
[14] Dok "B", f'paġġ. 15 – 6 tal-proċess
[15] Xhieda tal-attur 31.1.2012, f'paġ. 143 tal-proċess
[16] Dok "D", f'paġ. 18 tal-proċess
[17] Dok "J", f'paġ. 95 tal-proċess
[18] Xhieda tal-attur 4.7.2002, f'paġ. 92 tal-proċess
[19] Dokti "MP2" sa "MP9", f'paġġ. 100 – 7 tal-proċess
[20] Xhieda ta' Mario Pandolfino 29.7.2003, f'paġġ. 97 – 8 tal-proċess
[21] Dok "GD6", f'paġġ. 133 – 141 tal-proċess

fuq l-istess att inbiegħ direttament mill-bejjiegħ promittent)[22] bil-prezz ta' sitta u tletin elf lira Maltin (Lm 36,000)[23];

Illi, kif ingħad, il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li fadal li jintagħmlu f'din il-kawża huma (i) dwar jekk huwiex minnu jew le li l-imħarrkin, jew min minnhom, naqsu li jżommu r-rabtiet kuntrattwali tagħhom mal-atturi, (ii) dwar jekk dak in-nuqqas ġabx ħsara jew dannu lill-atturi, li tiegħu l-atturi jistħoqqilhom jingħataw kumpens u (iii) jekk l-atturi ġarrbux tassew dik il-ħsara jew dannu;

Illi, qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tistħarreġ l-imsemmija konsiderazzjonijiet, jidhrilha li huwa xieraq u meħtieġ li ssemmi u teħles minn ċirkostanza li nibtet fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrkin[24]. Huma u jargumentaw għaliex it-talbiet attriċi dwar id-danni m'għandhomx jitqiesu tajba, isemmu li kull pretensjoni ta' danni kienet waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn, ladarba l-ħsara li jgħidu li ġarrbu kienet marbuta mal-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ li sar f'Mejju tal-1997;

Illi l-Qorti ssib li l-imħarrkin ma mxewx tajjeb. Sal-lum, qatt ma ressqu formalment eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi, fl-ebda parti tagħha. Eċċezzjoni ta' dik l-għamla lanqas ma huwa xieraq li titressq bħala argument jew sottomissjoni f'Nota ta' Osservazzjonijiet. Lanqas ma huwa mogħti lil din il-Qorti li tqajjem minn rajha l-kwestjoni[25]. Għalkemm hu mogħti mil-liġi lil parti f'kawża li tqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni f'kull waqt tagħha, imqar fl-istadju tal-appell[26], ma huwiex sewwa li l-parti mħarrka tissorprendi lill-parti attriċi b'dan il-mod bla ma tagħtiha l-opportunita' li tirribattiha u meta tkun intemmet il-fażi tat-trattazzjoni. Fil-każ tal-lum, dan in-nuqqas min-naħa tal-imħarrkin jieħu xejra iżjed serja minħabba li diġa', matul is-smigħ ta' din il-kawża, huma talbu u ngħataw il-jedd li jressqu eċċezzjoni ulterjuri (u li dwarha l-Qorti diġa' tat sentenza preliminari),

---

[22] Xhieda tal-attur 6.3.2009, f'paġ. 115 tal-proċess
[23] Li jġibu € 83,857.44 fi flus tal-lum
[24] § 3 f'paġ. 171 tal-proċess
[25] Art. 2111 tal-Kap 16
[26] Art. 2112 tal-Kap 16

meta l-fatti u ċ-ċirkostanzi li huma jsemmu fl-argument tagħhom li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien preskrittiv kienu l-istess u magħrufa wkoll minnhom dak iż-żmien ukoll;

Illi għalhekk, minkejja t-tqanqil tal-imsemmi argument min-naħa tal-imħarrkin, il-Qorti m'hijiex sejra tqisu. Dan jingħad bla ebda ħsara għall-jeddijiet tal-imħarrkin f'dan ir-rigward, jekk kemm-il darba jkun hemm raġuni għaldaqshekk;

Illi l-Qorti tgħaddi issa biex tistħarreġ il-mertu tal-azzjoni attriċi. **Dwar l-ewwel kunsiderazzjoni**, ma hemmx dubju li, minn kif inhi mfassla l-ewwel talba attriċi u wħud mill-premessi li jwasslu għaliha, l-azzjoni attriċi tissejjes fuq l-inadempiment kuntrattwali. L-atturi jsawru l-azzjoni kollha fil-qafas tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li bih huma kisbu l-post mingħand MDPL. L-atturi jgħidu li l-bejjiegħ naqashom f'żewġ aspetti, it-tnejn li huma jikkonsistu f'rabtiet li jagħmlu parti mill-patti miftehma fil-kuntratt. L-ewwel aspett hu dak tal-garanzija tat-tgawdija bi kwiethom tal-ħaġa mixtrija, filwaqt li t-tieni aspett hu dak li l-post mibjugħ ma kienx skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti. Għalhekk, minħabba f'hekk, fil-bidu huma kienu talbu kemm it-tħassir tal-kuntratt u li jreġġgħu lura kollox għal li kien u kif ukoll il-ħlas tad-danni;

Illi fil-qasam tal-kuntratt ta' bejgħ, il-liġi tgħid li jekk kemm-il darba l-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita' mwiegħda, x-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jirċievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti[27]. Hekk ukoll, il-liġi trid li, minkejja li ma tkunx ġiet espressament miftehma u sakemm ma tkunx ġiet espressament eskluża[28], il-bejjiegħ irid *de jure* jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa lilu mibjugħa, kollha jew f'biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux issemmew fil-kuntratt[29]. F'każ bħal dan, jekk kemm-il darba x-xerrej ibati evizzjoni, huwa għandu l-jedd

[27] Art. 1390 tal-Kap 16
[28] Art. 1410 tal-Kap 16
[29] Art. 1409 tal-Kap 16

li jitlob mingħand il-bejjiegħ (i) ir-radd tal-prezz, (ii) ir-radd tal-frottijiet (f'każ li x-xerrej kien imġiegħel iroddhom lis-sid li jkun ħa lura l-ħaġa), (iii) in-nefqa ġudizzjarja u (iv) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull nefqa oħra li jkollha x'taqsam mal-bejgħ[30];

Illi l-atturi jgħidu li l-imħarrkin naqsu lejhom skond ir-rabtiet tal-kuntratt u dan billi (a) sabu li l-bitħa ta' ġewwa tal-post ma kenitx taqbel ma' kif kellha tkun skond il-pjanti approvati fil-permessi maħruġa; (b) li l-linja tal-binja tal-post mat-triq ma kenitx tajba; (ċ) li biċċa mill-art tat-terrazzin li kellu l-post tneħħiet meta s-saqaf tar-remissa ta' taħt tneħħa u b'hekk naqsu madwar tnax-il metru kwadru (12m^2) ta' spazju mill-post tagħhom; (d) kanen tal-ilma li kienu jwaddbu ġo katusa tad-drenaġġ u li ntradmu taħt il-madum ma kenux tqiegħdu sewwa u l-madum kellu jitneħħa biex isiru t-tiswijiet meħtieġa; (e) l-eżistenza ta' *penthouse* fuq il-blokka tal-binja, minflok kmamar tal-bejt, li ma kenitx skond il-permessi; u (f) għadd ta' twieqi li jittawlu għal fuq il-bitħa ta' ġewwa tal-post u mwieżeb tal-ilma tal-bini ta' fuq li jwaddbu l-ilma tax-xita ġol-istess bitħa;

Illi meta MDPL biegħet il-post lill-atturi hija ntrabtet, fost l-oħrajn, li tiggarantixxi lill-atturi t-tgawdija paċifika tal-pussess tal-post (klawsola 2) u wkoll li l-fond inbena bil-permessi kollha li trid il-liġi (klawsola 4). Matul is-smigħ tal-kawża, ħareġ li, dwar il-binja, l-awtorita' kompetenti ħarġet minn tal-anqas seba' (7) Avviżi biex Tieqaf u ta' Twettiq, tnejn minnhom dwar il-post miksub mill-atturi. Ħareġ ukoll li dawk milqutin mill-imsemmija avviżi kellhom iqabbdu perit biex jagħmel il-proċeduri meħtieġa ħalli ċerti nuqqasijiet ikunu regolarizzati. Biex sar dan, is-sidien tal-postijiet kellhom joħorġu l-ispejjeż. Kien hemm nuqqasijiet oħrajn li baqgħu ma tneħħewx[31], għalkemm min-naħa tal-post tal-atturi, jidher li kien sar kulma sata' jsir biex kull irregolarita' tneħħiet sa ma l-post ġie biex jinbiegħ mill-atturi lil ħaddieħor[32];

---

[30] Art. 1413 tal-Kap 16
[31] Xhieda ta' Mario Pandolfino 17.11.2003, f'paġġ. 109 – 110 tal-proċess
[32] Xhieda tal-attur 31.1.2012 f'paġ. 150 tal-proċess

Illi l-Qorti tqis li huwa stabilit li meta bini mibjugħ ma jkunx imtella' bi qbil mal-permessi tal-bini maħruġa dwaru, dan il-fatt iġib miegħu ksur kemm tal-obbligu tal-bejjiegħ li jiggarantixxi t-tgawdija bi kwieta tal-ħaġa mibjugħa lix-xerrej[33], u kif ukoll ksur tal-obbligu tal-bejjiegħ li jikkunsinna ħaġa tal-kwalita' miftehma[34], jekk mhux saħansitra raġuni ta' qerq min-naħa tal-bejjiegħ[35]. In-nuqqas ta' qbil bejn bini mibni u l-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti jnissel qagħda ta' inadempiment tal-kuntratt li ġġib magħha jedd għad-danni favur ix-xerrej, ukoll jekk ix-xerrej ma jressaqx azzjoni taħt l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili[36], jew fejn azzjoni taħt l-artikolu msemmi ma tkunx tista' ssir[37];

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti m'hijiex sejra tqis ukoll il-kwestjoni li l-post mibjugħ lill-atturi kien suġġett għal servitu' li ma kenux issemmew fil-kuntratt u dan għaliex jidher li, minn dak inhar li l-atturi xtraw il-post, il-bini tal-postijiet ta' fuqu kien diġa' ntemm u l-atturi ma kellhomx għalfejn jaqraw fil-kuntratt li kien hemm twieqi ta' postijiet ogħla li jittawlu għal ġol-bitħa ta' ġewwa tagħhom jew li kien hemm *penthouse* fl-ogħla livell tal-binja. Dawn kienu ħwejjeġ li ma setgħux ma rawhomx b'għajnejhom jekk kienu raw il-post qabel xtrawh;

Illi l-azzjoni tal-atturi hija waħda mibnija fuq il-ksur tar-rabtiet kuntrattwali tal-bejjiegħ f'kuntratt ta' bejgħ ta' ħaġa li ma tkunx tal-kwalita' miftehma. M'hijiex azzjoni dwar il-garanziji għal difetti mistura tal-ħaġa mibjugħa. Fi kliem ieħor, l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq in-nuqqas ta' twettiq tal-ftehim bejnhom u MDPL. L-effett tan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jnissel il-jedd tal-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni li jitlob id-danni mingħand il-parti l-oħra li tkun naqset milli twettaq dik ir-rabta tagħha[38]. Dan jgħodd ukoll fil-kuntratt tal-bejgħ-u-xiri[39]. F'azzjoni bħal din, meta l-ħaġa ma tkunx tal-kwalita' miftehma, ix-xerrej dejjem

---

[33] App. Ċiv. **7.7.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Iannace et vs J & T Co Ltd***
[34] App. Inf. PS **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Karl Francica vs Luke Piscopo***
[35] P.A. JA **10.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Pisani et vs Joseph Mifsud et*** (mhix appellata)
[36] App. Ċiv. **27.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine sive Josette Caruana vs Emanuel Vella et***
[37] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et***
[38] Artt. 1125 u 1133 tal-Kap 16
[39] Art. 1390 tal-Kap 16

jista' jitlob it-tħassir tal-kuntratt minkejja li jkun diġa' laqa' għandu l-ħaġa mixtrija[40];

Illi għall-Qorti ma jiswiex l-argument tal-imħarrkin li l-Avviżi biex Tieqaf u ta' Twettiq inħarġu kontra sidien oħrajn tal-binja u mhux biss kontra l-attur. Jibqa' l-fatt li, wara li l-atturi kisbu l-post, huma ntlaqtu minn dawk il-proċeduri li wrew li l-post minnhom miksub ma kienx inbena skond il-pjanti approvati u l-permessi maħruġa. Mill-kuntratt tal-bejgħ innifsu, mbagħad, joħroġ li l-post inbena minn MDPL[41]. Ħareġ ukoll li l-permessi nkisbu fuq talba magħmula mill-imħarrek Stephen Caruana fuq pjanti mħejjija mill-imħarrek perit Psaila[42]. Kif sewwa jgħidu l-atturi, l-imħarrkin Caruana u Psaila ma setgħux ma kinux jafu x'permessi kienu nħarġu dwar il-bini tal-post u x'kien inbena fil-fatt;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel talba attriċi hija tajba u li l-imħarrkin, jew min minnhom, naqsu milli jħarsu kif imiss ir-rabtiet kuntrattwali tagħhom mal-atturi fl-imsemmi kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi l-Qorti ser tistħarreġ **jekk in-nuqqas kuntrattwali ġabx ħsara lill-atturi**. Irriżulta li l-post inxtara mill-atturi fi stat ta' *semi-finished*, u għalhekk waħdu joħroġ li, meta l-atturi xtrawh, kien għad fadlilhom jagħmlu spejjeż biex ilestuh. Kemm hu hekk, biċċa mis-self li daħlu għalih kien sewwasew somma biex itemmu x-xogħol li kien fadal fil-post;

Illi huwa ċar ukoll li, minħabba li ħareġ li l-post ma kienx mibni skond il-permessi maħruġa, l-atturi kellhom jidħlu f'nefqa biex iniedu l-proċeduri meħtieġa biex il-qagħda titranġa. Intwera wkoll li, minħabba t-tneħħija tal-kamra li kien hemm fil-bitħa (li jidher li kienet ittellgħet kontra l-permessi), biċċa ġmielha mit-terrazzin li kien igawdi l-post mixtri mill-atturi kien intilef ukoll. Minbarra dan, ħareġ li xogħol ta' xi kanen tal-ilma li kienu jagħtu għall-katusa

[40] App. Inf. PS **18.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Natasha Grech vs G.I. Trading Ltd.***
[41] Dok "A", f'paġ. 13 tal-proċess
[42] Dok "Ċ", f'paġ. 17 tal-proċess

tad-drenaġġ kien sar ħażin u, billi kien mgħoddi minn taħt il-madum[43], dan kellu jinqala'. Il-perit tekniku kien għaraf dan ukoll[44]. Dwar dawn ix-xogħlijiet, l-attur xehed li ħareġ spejjeż minn butu, minbarra li b'dak li sar naqas il-valur tal-post. Għalkemm l-attur qal li għal kull nefqa li għamel kellu riċevuta x'juri, baqa' qatt ma ressaq kopja ta' dan, u qal li hu kien ta kollox lill-perit tekniku waqt li kien xehed quddiemu, iżda l-istess perit xehed[45] li ma setax isib id-dokumenti kollha li kienu tressqu quddiemu hu u jwettaq il-ħatra tiegħu ta' perit maħtur mill-Qorti;

Illi, min-naħa l-oħra, mix-xhieda u l-provi ħareġ li meta l-atturi biegħu l-post fl-2004, huma sabu prezz tajjeb għalih li huwa kważi d-doppju ta' kemm nefqu biex xtrawh. L-attur jgħid, madankollu, li kieku ma kienx għan-nuqqasijiet li ssemmew qabel, kieku kien iġib prezz aħjar u, f'kull każ, l-atturi ġabu l-prezz li ġabu wara li kienu daħlu f'nefqiet biex irregolarizżaw is-sitwazzjoni, fejn setgħu;

Illi t-tagħlim l-aktar milqugħ illum il-ġurnata fejn wieħed jitkellem dwar id-dannu kuntrattwali miġjub min-nuqqas ta' twettiq, juri li "*la tesi oggi prevalente e` quella che riconosce il risarcimento al contraente che ha subito l'inadempimento, commisurandolo all'interesse positivo, cioe` all'interesse del resolvente all'adempimento della prestazione violata; con l'evidente obiettivo di porre il contraente risolvente in una posizione economica equivalente a quella che il medesimo avrebbe conseguito se il contratto avesse avuto regolare e puntuale esecuzione, per eliminare la differenza tra la situazione in cui la parte incolpevole si sarebbe trovata in caso di regolare esecuzione e la situazione in cui si e` venuta a trovare per l'inadempimento di controparte, tenendo conto naturalmente del fatto che il contraente 'fedele' e` liberato dalla sua prestazione*"[46];

Illi fil-qafas ta' dan kollu, l-Qorti ssib li l-atturi tassew ġarrbu danni minħabba n-nuqqasijiet kuntrattwali tal-imħarrkin, jew ta' min minnhom. Ladarba dik il-ħsara hija

---

[43] Xhieda tal-imħarrek David Psaila 31.1.2012, f'paġ. 154 tal-proċess
[44] Dok "JP1", f'paġ. 161 tal-proċess
[45] Xhieda tal-A.I.Ċ. John Papagiorcopulo 11.6.2012, f'paġ. 164 tal-proċess
[46] G Alpa <u>Corso di Diritto Contrattuale</u> (2006) § 15.2 f'paġ. 162

l-effett dirett tal-inadempiment kuntrattwali tal-bejjiegħ, ir-raba’ talba attriċi sejra titqies li hija mistħoqqa u sejra tintlaqa’;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjoni dwar jekk l-atturi tassew ġarrbux danni**, l-Qorti temmen li, f’qasam tad-dritt bħalma huwa l-likwidazzjoni tad-danni, ma għandhiex twarrab mill-prinċipji dettati mil-liġi dwar l-għan u l-qies tal-kumpens. B’mod partikolari, l-Qorti tqis li kien jaqa’ fuq l-atturi li (i) jippruvaw kif jixraq it-telf li ġarrbu u (ii) li juru li għamlu kulma setgħu biex inaqqsu l-ħsara li ġarrbu. Il-Qorti lanqas ma jidhrilha li għandha toqgħod tispekula x’sata’ kien il-prezz li l-atturi kienu jġibu, fiċ-ċirkostanzi ipotetikament idejali tas-suq, fil-bejgħ tal-post tagħhom. F’dan ir-rigward, it-tnaqqis fil-valur prospettat mill-perit imqabbad minnhom *ex parte* se jittieħed assorbit fil-prezz relativament tajjeb li bih l-atturi biegħu l-post imqar seba’ (7) snin wara li kienu kisbuh, b’żieda ta’ ftit ’il fuq minn sebgħa u tmenin fil-mija (87%) minn kemm nefqu biex kisbuh;

Illi, min-naħa l-oħra, ħareġ ippruvat sewwa li l-atturi kellhom jidħlu f’nefqiet. Il-Qorti tagħraf li dawk in-nefqiet kienu jsiru xorta waħda kieku l-atturi ma biegħux il-post, u kienu nefqiet li kienu meħtieġa biex ma tintilifx it-tgawdija tiegħu. Iżda li kieku ma kienx hemm in-nuqqasijiet li ssemmew qabel li ssarrfu f’inadempiment kuntrattwali, l-atturi ma kienx ikollhom għalfejn jidħlu għalihom. Dawn in-nefqiet iridu jintgħarfu minn dawk li l-atturi għamlu biex temmew il-*finishing* tal-post jew dawk li għamlu biex żiedu l-valur tiegħu (per eżempju, il-fidi min-naħa tagħhom taċ-ċens oriġinali, ftit taż-żmien qabel biegħuh lil ħaddieħor);

Illi għal dak li jirrigwarda n-nefqiet pruvati, l-Qorti sejra toqgħod fuq l-istima magħmula mill-perit *ex parte* u fuq ix-xhieda maħlufa. Il-Qorti se’ jkollha tagħmel dan minħabba li l-provi dokumentali li l-attur ressaq quddiem il-perit tekniku ma treġġgħux lura lill-Qorti minn dan meta ordnatlu jirritorna l-inkartament. Filwaqt li l-istess perit stqarr li, kemm dam għaddej bil-ħatra tiegħu, tassew kienu tressqu provi (dokumenti) li baqa’ ma sabhomx, ġara wkoll li hu qatt ma għadda biex iressaq il-fehmiet

tiegħu f'rapport u b'hekk ma hemmx triq oħra għajr li l-Qorti jkollha toqgħod fuq l-aħjar prova fiċ-ċirkostanzi. Minbarra dan, l-imħarrkin ma jikkontestaw bl-ebda mod il-fehmiet tal-perit *ex parte* dwar in-nefqa li l-atturi kellhom jagħmlu biex isewwu l-ħsara jew nuqqasijiet li irriżultaw fil-post minħabba n-nuqqasijiet imsemmija. Fuq kollox, ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lil qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti, minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha[47], dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru "fonti oġġettiva ta' prova"[48];

Illi meħudin dawn il-fatturi kollha, l-Qorti ssib li l-atturi seħħilhom jippruvaw danni taħt żewġ kapi: l-ewwel waħda dwar in-nefqiet li huma għamlu f'tiswijiet fil-post u t-tieni waħda f'nefqa li daħlu għaliha biex jirregolarizżaw il-ksur tal-permessi. Tal-ewwel hija kwantifikata fl-ammont ta' tliet mija u sitta u għoxrin euro (€ 326), filwaqt li tat-tieni titla' għal sitt mitt euro (€ 600)[49]. Għalkemm ukoll (u dejjem skond il-kuntratt[50]) l-atturi setgħu jitilfu s-sussidju li huma kienu ngħataw għas-self biex jixtru l-post ladarba biegħu d-dar qabel għaddew għaxar snin minn meta kienu xtrawh, jidher li hawnhekk ma ġarrbux telf għaliex fil-kuntratt li bih huma biegħu l-post lil ħaddieħor, id-Dipartiment deher fuq l-att u ħassar l-iskrizzjoni ipotekarja b'dikjarazzjoni li kien jinsab soddisfatt li l-kreditu kien "totalment imħallas u sodisfatt"[51]. L-istess jingħad dwar l-allegazzjoni tal-bdil tal-madum. F'dan ir-rigward l-atturi ma ġabu l-ebda prova ta' nefqa lil hinn minn dik kwantifikata mill-perit imqabbad minnhom *ex parte* u li din il-Qorti diġa' qalet li sejra taċċetta;

Illi għalhekk id-dannu mġarrab mill-atturi u ippruvat kif jixraq jitla' għal disa' mija u sitta u għoxrin euro (€ 926). Dan id-dannu jirriżulta li huwa l-konsegwenza diretta tal-

[47] Art. 563A tal-Kap 12
[48] App. Inf. PS **29.5.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Middlesea Insurance p.l.c. noe vs Joseph Zaffarese***
[49] Xhieda tal-attur 31.1.2012 f'paġ. 146 tal-proċess
[50] Ara klawsola 2 f'paġ. 9 tal-proċess
[51] Dok "GD6", f'paġ. 140 tal-proċess

inadempiment tal-bejjiegħ. F'dan ir-rigward il-ħames u s-sitt talbiet huma mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu;

Illi, fl-aħħarnett, il-Qorti sejra tistħarreġ **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** mqanqla mill-imħarrkin. Huma jisħqu li l-azzjoni attriċi tinbena fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-post lill-atturi. Huma jgħidu li ma kenux huma li biegħu l-post lill-atturi, imma kienet MDPL li begħetilhom il-post;

Illi l-atturi, fis-sottmissjonijiet tagħhom, jgħidu li la l-imħarrek Psaila u lanqas l-imħarrek Caruana ma jistgħu jfarfru mir-responsabbilta' tagħhom għall-ksur tar-rabtiet kuntrattwali. Jiġbdu b'saħħa l-fatt li l-imħarrek Psaila kien saħansitra ressaq f'isimhom talba mal-awtoritajiet biex jingħatalhom self ħalli l-bejgħ ikun jista' jsir u dan meta kemm hu u kemm l-imħarrek l-ieħor kienu jafu sewwa li l-bini tal-post (u kif ukoll ta' bnadi oħra mill-binja) ma kenux jaqblu mal-pjanti approvati u mal-permessi maħruġa. Minbarra dan, huma jżidu jgħidu li l-imħarrkin kienu d-diretturi li dehru fuq il-kuntratt f'isem MDPL u, f'isimha, iggarantew li l-post kien mibni bil-permessi kollha f'posthom;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jisħqu s-sehem tagħhom kien biss bħala aġenti ta' MDPL u "unikament għan-nom u fl-interess tagħha";

Illi l-Qorti tqis li huwa minnu li s-sies tal-azzjoni tal-atturi, kif issemma aktar qabel, huwa l-inadempiment kuntrattwali. Id-danni li jippretendu l-atturi, kif jidher ċar ħafna mill-ewwel talba tagħhom, jinbena sewwasew fuq l-allegat nuqqas ta' ħarsien tar-rabtiet li tnisslu fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li sar bejn l-atturi u MDPL. F'azzjoni bħal din, il-bażi tal-ħtija jkun dak kuntrattwali u mhux dak akwiljana. Huwa ċar li l-imsemmija żewġ imħarrkin ma daħlux bħala garanti tal-obbligazzjonijiet ta' MDPL fuq il-kuntratt u lanqas intrabtu b'xi mod ieħor fil-kwalita' personali tagħhom mal-atturi. Fil-fehma tal-Qorti, is-sehem li sata' kellhom l-imħarrkin *proprio*, ukoll jekk kien proattiv u b'għarfien ta' x'kienu tassew iċ-ċirkostanzi attwali, ma jista' qatt jassimilahom fir-rabta legali li tnisslet fil-kuntratt

bejn l-atturi u MDPL. Li kieku din il-Qorti kellha ssib xi ħtija fl-imsemmija żewġ imħarrkin, kienet tkun qiegħda tagħmel dan fuq kawżali li l-atturi lanqas biss ipprospettaw fl-att promotur tal-azzjoni tagħhom. Il-Qorti trid timxi wkoll mat-talbiet li sarulha, u l-fehmiet tagħha dwar kif messhom ġabu rwieħhom l-imħarrkin *proprio* fiċ-ċirkostanzi ma jissarrafx fl-ispostament tan-natura tal-azzjoni li l-atturi dehrilhom li kellhom iressqu;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-imħarrkin Perit Arkitett David Psaila u Stephen Caruana ma humiex il-kontradittturi leġittimi tal-azzjoni attriċi u l-eċċezzjoni tagħhom hija tajba u sejra teħlishom milli jibqgħu fil-ġudizzju. Il-kumpannija mħarrka, għalhekk, trid tagħmel tajjeb għall-ħsara mġarrba mill-atturi;

Illi, mill-bqija, l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha mressqa m'humiex jitqiesu li huma tajbin u m'humiex sejrin jintlaqgħu'.

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari u ssib li l-imħarrkin Perit Arkitett David Psaila u Stephen Caruana m'humiex il-kontradittturi leġittimi tal-azzjoni attriċi, u qiegħda teħlishom milli jibqgħu fil-kawża bi spejjeż għall-atturi;

Tastjeni milli tqis aktar it-tieni u t-tielet talbiet attriċi u tal-eċċezzjonijiet fil-mertu dwarhom, ladarba l-atturi ċedewhom matul iż-żmien li l-kawża kienet qiegħda tinstama' u l-mertu tagħhom kien eżawrit;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka naqset li twettaq ir-rabtiet kuntrattwali tagħha lejn l-atturi kif maħluqa bil-kundizzjonijiet numri tnejn (2) u erbgħa (4) tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tat-23 ta' Mejju, 1997, li bih l-atturi kisbu mingħandha l-post mertu tal-każ;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka għandha tagħmel tajjeb għall-ħsara li l-atturi ġarrbu minħabba l-imsemmi ksur kuntrattwali;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tillikwida d-danni pruvati mġarrba mill-atturi fis-somma ta' disa' mija u sitta u għoxrin euro (€ 926);

Tilqa' s-sitt talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarka tħallas lill-atturi s-somma ta' disa' mija u sitta u għoxrin euro (€ 926) bħala danni likwidati;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn fil-mertu tal-kumpannija mħarrka; u

Tikkundanna lill-istess kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk tas-sentenza preliminari tat-2 ta' Marzu, 2011, minbarra l-ispejjeż tal-imħarrkin *proprio* liema spejjeż iħallsuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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