MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 354/2005/1

Franco Dipasquale

v.

Gaetano Abela

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li l-attur ipprezenta fit-18 ta' April, 2005, u li taqra hekk:

"Premess illi l-attur akkwista minghand il-konvenut il-fond bin-numru tmintax [18] fi Triq il-Bramel, Swieqi u dana skont kuntratt tal-akkwist datat 14 ta' Novembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Peter Fleri Soler [Dok. 'FD1'].

"U Premess illi mill-imsemmi kuntratt jirrizulta illi l-imsemmi fond gie mibjugh mill-konvenut lill-attur bhala fond ghal skopijiet t' abitazzjoni.

"U premess illi sussegwentement u precizament fis-sena 2004 l-attur gie notifikat mill-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar b'Acvviz Twettiq fejn, inter alia, gie informat illi l-imsemmi fond kien kopert permezz ta' permess biss ghal 'basement' u mhux kopert b'permessi ghal skopijiet t'abitazzjoni.

"U premess illi minhabba dan l-agir abbusiv da parti tal-konvenut, l-attur sofra danni billi l-proprjeta` kif ried jakkwistaha l-attur u cioe` ghal skopijiet t'abitazzjoni. In oltre, bil-prezz li akkwista l-imsemmi fond l-attur minghand il-konvenut illum il-gurnata l-attur mhux se jkun possibbli illi jsib fond t'abitazzjoni iehor simili ghall-familja tieghu fl-istess zona.

"U premess illi ghal dawn id-danni sofferti mill-attur jahti ghalihom unikament l-istess konvenut.

"Jghid il-konvenut ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi minhabba l-agir abbusiv tal-konvenut konsistenti f'illi biegh il-fond bin-numru tmintax [18] fi Triq il-Bramel, Swieqi skont kuntratt tal-akkwist datat 14 ta' Novembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Peter Fleri Soler lill-attur ghal skopijiet

t'abitazzjoni meta dan ma kienx kopert b'permessi ghall-abitazzjoni l-attur sofra danni.

"2. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-attur.

"3. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur anke permezz tal-hatra ta' perit nominand.

"4. Tordna illi l-konvenut ghandu jhallas is-somma hekk illikwidata in linea ta' danni lill-attur.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 31 ta' Jannar 2005, bl-imghax skont il-ligi u l-konvenut minn issa ingunti in subizzjoni.

"B'riserva ghal kull azzjoni spettanti ohra lill-attur fil-konfront tal-konvenut."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

"1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija rritwali u nulla stante li mill-istitut tal-bejgh jistghu jigu biss tentati azzjonijiet ghal rexxissjoni jew l-*actio aestimatoria* izda mhux ta' semplici danni u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

"2. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta;

"3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur ma sofra l-ebda danni kif allegat u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

> "2. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjent m'hu responsabbli ghall-ebda danni li seta' sofra l-attur, u ghalhekk ukoll it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza preliminari li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Mejju, 2008, li in forza taghha cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u ordnat it-tkomplija tas-smiegh tal-kawza; bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut;

Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> Il-fatti li wasslu għal din il-kawża, safejn huma relevanti għall-għanijiet tas-sentenza tallum, seħħew hekk:
>
> B'kuntratt ta' l-4 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, l-attur kiseb proprjetà immobbli mingħand il-konvenut, li tah ukoll garanzija "*of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the immovable property*". L-attur issa qiegħed igħid illi fl-2004 irċieva mingħand l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar avviż ta' twettiq għax il-proprjetà ma kellhiex il-permessi meħtieġa. Għalhekk qiegħed jitlob "danni" għax igħid illi l-proprjetà bla permessi tiswa anqas mill-istess proprjetà li kieku kellha l-permessi meħtieġa.
>
> Il-konvenut qiegħed igħid illi azzjoni għal danni bħal dik tallum ma tingħatax fil-każ ta' kuntratt ta' bejgħ-u-xiri.
>
> Il-qorti tosserva illi l-bejgħ sar bil-patt illi l-konvenut, bħala bejjigħ, jagħti garanzija "*of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment*

of the immovable property". Billi r-regoli ta' interpretazzjoni tajba jridu illi kull kelma fil-ftehim ikollha tifsira, u ma titqiesx bħallikieku ma żżid xejn fil-ftehim[1], il-kliem "*peaceful possession*" u "*free and unrestricted enjoyment*" ma jistgħux ikunu jfissru l-istess ħaġa: fil-fatt, ta' l-ewwel hija garanzija ta' titolu tajjeb u ta' l-aħħar hija garanzija kontra kull ma jista' jfixkel jew ixekkel it-tgawdija tal-ħaġa.

Jekk tassew il-proprjetà mibjugħa ma għandhiex il-permessi meħtieġa – u din hija ħaġa li għad irridu narawha – dan in-nuqqas ċertament ikun wieħed li jnaqqas it-tgawdija u għalhekk il-konvenut ikun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu.

Il-liġi hija strument biex isir il-ħaqq u s-sewwa: la hi maħsuba biex tagħlaq il-bieb lil min jeħtieġ rimedju u lanqas biex taġevola lil min naqas li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu. Jekk tassew il-konvenut naqas mill-obbligazzjoni tiegħu li ma jkun hemm xejn li jfixkel it-tgawdija tal-ħaġa mibjugħa, l-attur ma għandux jitħalla mingħajr rimedju.

Fil-fatt il-liġi stess taħseb għall-każ meta fil-ħaġa mibjugħa tonqos xi kwalità miftiehma. L-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

"**1390.** Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda … … … ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti.

"L-attur ma għażilx li jitlob li jinħall il-bejgħ iżda li jitħallas tad-danni. Tassew illi qiegħed jitlob "danni" u mhux tnaqqis fil-prezz kif tgħid il-liġi; madankollu l-liġi ma tinsistix fuq l-użu ta' kliem sagramentali, u li l-attur isejjaħ "danni" t-tnaqqis fil-prezz ma jwassalx għan-nullità ta' l-azzjoni. Wara kollox, il-liġi trid *ut magis res valeat quam pereat*, u ma tridx li bis-saħħa ta' formaliżmi sagramentali tiċħad is-sewwa, għax inkella tkun *summum ius summa iniuria*.

"Għal dawn ir-raġunijiet l-azzjoni mressqa mill-attur ma hijiex milquta b'nullità jew irritwalità, u l-ewwel eċċezzjoni hija miċħuda.

---

[1] Art. 1004, Kod. Ċiv.

"It-tieni eċċezzjoni tgħid illi l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili:

"**2153.** L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn.

"Din il-preskrizzjoni tolqot l-azzjoni għal danni *ex delicto vel quasi* u ma tolqotx azzjoni, bħal ma hi dik tallum, imsejsa fuq nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali. Huwa ovvju, għalhekk, li din il-preskrizzjoni ma tolqotx l-azzjoni tallum.

"L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda."

Rat is-sentenza finali li tat l-istess Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Ottubru, 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"… … … wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tipprovdi dwar it-talbiet tal-attur billi tghid illi l-proprjeta` mibjugha ma kinitx tal-kwalita` miftiehma, tillikwida t-tnaqqis fil-prezz minhabba f'dan in-nuqqas fis-somma ta' hmistax-il elf, erba' mija u tmien euro u tmenin centezmu (€15,408.80) u tikkundanna lill-konvenut irodd lill-attur is-somma hekk likwidata, flimkien mal-ispejjez tal-kawza u l-imghaxijiet relattivi minn dakinhar li saret talba ghall-hlas b'att gudizzjarju."

Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"5. Il-fatti relevanti safejn jolqtu l-meritu seħħew hekk: B'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1991 il-konvenut bigħ proprjetà immobbli lill-attur bil-prezz ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) u tah garanzija "*of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment*" tal-proprjetà mibjugħa. Fl-2004 kien sejjer isir żvilupp fi proprjetà ta' terzi fl-arja ta' fuq il-proprjetà tal-attur. Billi ried jagħmel oġġezzjoni għal dak l-iżvilupp, l-attur mar l-uffiċċji tal-Awtorità tal-Ippjanar. Meta l-uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar marru fuq il-post għarrfu lill-attur illi l-proprjetà tiegħu ma kinitx tajba għall-abitazzjoni. Fid-9 ta' Lulju 2004 inħareġ avviż ta' twettiq. L-attur mar għall-parir għand l-A.I.Ċ. Mark Borg u dan kien

tal-fehma illi n-nuqqas ma kienx wieħed sanabbli. Għalhekk fetaħ il-kawża tallum.

"6. Din l-azzjoni hija waħda taħt l-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili:

> "**1390.** Jekk il-ħaġa li l-bejjigħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda … … … ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti

"7. Fil-każ tallum tassew illi l-proprjetà mibjugħa mill-konvenut lill-attur ma kellhiex il-kwalità miftiehma għax huwa impliċitu f'kull ftehim ta' bejgħ illi x-xerrej jista' jinqeda bil-ħaġa mibjugħa, aktar u aktar meta, bħal fil-każ tallum, il-bejjigħ iggarantixxa "*the free and unrestricted enjoyment*" tal-ħaġa mibjugħa. Li l-proprjetà ma tistax tintuża b'dan il-mod jirriżulta mill-avviż ta' twettiq u mix-xiehda ta' Ivor Robnich, uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-proprjetà għalhekk ma kinitx tal-kwalità miftiehma.

"8. Għalkemm l-attur qiegħed jitlob "danni", ir-rimedju li tagħtih il-liġi, ladarba għażel li jżomm il-ħaġa mixtrija, huwa t-tnaqqis fil-prezz, u meta l-liġi speċjali li tirregola l-materja tagħti rimedju speċifiku ma jistax l-attur jippretendi li jingħata rimedju ieħor. Għalhekk id-"danni" li għandu jedd għalihom l-attur huma biss it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ.

"9. L-A.I.Ċ. John Attard, imressaq bħala xhud espert mill-attur, xehed illi, meta għamel l-istima fis-17 ta' Mejju 2007, il-proprjetà kienet tiswa ħamsa u tletin elf lira (Lm35,000), waqt li, li kieku kellha l-permessi meħtieġa, kienet tkun tiswa tmienja u sebgħin elf lira (Lm78,000). Il-konvenut ma ressaqx xhud espert biex jikkontesta x-xiehda tal-Perit Attard, u lanqas talab il-ħatra ta' periti ġudizzjarji. Il-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq l-istima tal-Perit Attard, mnejn jidher illi minħabba n-nuqqas ta' permessi l-valur tal-proprjetà jinżel għal ħamsa u tletin sehem minn tmienja u sebgħin ($^{35}/_{78}$) tal-valur sħiħ tagħha. Bl-istess kalkolu, il-prezz ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) imħallas mill-attur għandu jinżel għal ħamest elef, tliet mija u ħamsa u tmenin lira (Lm5,385). Il-konvenut għalhekk għandu jrodd id-differenza ta' sitt elef, sitt mija u ħmistax-il lira (Lm6,615) jew ħmistax-il elf, erba' mija u tmien euro u tmenin ċenteżmu (€15,408.80)."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghogbha:

> "… … … tirriforma s-sentenza 'in parte' taghha datata 9 ta' Mejju 2008 fl-ismijiet suesposti fis-sens li tichad l-eccezzjonijiet hemm indikati pero` fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut-appellat ghar-ragunijiet indikat hawn fuq fl-ewwel aggravju, kif ukoll tirriforma s-sentenza finali appellata datata 15 ta' Ottubru 2010 u dan billi filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn sabet risponsabbilta` fil-konvenut-appellat, thassar, tirrevoka u tikkancella dik il-parti fejn illikwidat is-somma indikata fis-sentenza appellata u tillikwida somma ferm akbar hekk kif hawn fuq spjegat u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut-appellat."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi talab li din il-Qorti joghgobha:

> "… … … thassar u tirrevoka l-precitati sentenzi moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Mejju 2008 u dik tal-15 ta' Ottubru 2010, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellat filwaqt li tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat."

Rat ir-risposta li ressaq l-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, stqarr li l-appell tal-konvenut ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu;

Rat ir-risposta tal-appell li ressaq il-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti ghandha:

> "… … … thassar u tirrevoka s-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Mejju 2008 u dik tal-15 ta' Ottubru 2010, fil-kawza fl-ismijiet premessi, ghar-ragunijiet indikati fl-Appell interpost mill-esponenti fir-rikors tal-Appell taghhom ipprezentat nhar it-3 ta' Novembru 2010, bl-ispejjez kontra l-attur appellanti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi ghall-fini ta' din il-kawza, jirrizulta li l-attur xtara proprjeta` biex jghix fiha flimkien mal-familja tieghu. Fl-2004 kien se jsir zvilupp fi proprjeta` ta' terzi fl-arja ta' fuq il-proprjeta` tal-attur. Hu ried joggezzjona ghal dan l-izvilupp, pero`, meta tkellem ma' ufficjali tal-Awtorita` tal-Ippjanar, dawn qalulu li l-fond tieghu ma kellux permess ghall-abitazzjoni, u hargu Avviz tat-Twettiq. L-ewwel Qorti, wara li cahdet eccezzjoni ta' preskrizzjoni u ohra marbuta mat-tip tal-azzjoni kif proposta, iddecidiet li l-azzjoni hija dik bazata fuq l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili (kunsinna mhux tal-kwalita` mwieghda), u kkundannat lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' Lm5,385 rapprezentanti tnaqqis fil-prezz ta' Lm12,000 tal-proprjeta`.

Mis-sentenza appellaw iz-zewg partijiet. L-attur appella principalment dwar il-likwidazzjoni tad-dannu, waqt li l-konvenut appella wkoll principalment fir-rigward tad-decizjoni tal-ewwel Qorti li tqis l-azzjoni valida u fil-kuntest tac-cahda tal-eccezzjoni tieghu ta' preskrizzjoni.

Il-materja ta' bejgh ta' beni li jkun bla permess jew mhux milqut b'permess ghall-iskop tieghu, u x'natura ta' azzjoni tista' ssir, giet diskussa minn din il-Qorti fil-kawza **Bugeja v. Muscat** deciza fid-29 ta' Mejju, 2009. Din il-Qorti sejra tikkwota estenstivament minn dik is-sentenza ghax fiha twegibiet ghal diversi lanjanzi sollevati f'din il-kawza. Din il-Qorti, f'dik il-kawza, anke ghamlet rassenja tal-gurisprudenza in materia li tindika li r-rimedju f'dan il-kaz mhux necessarjament marbut mal-istitut ta' bejgh. Intqal hekk a propozitu:

> "*Il-kwistjoni ta' bejgh ta' fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skont il-permessi mahruga mill-awtorita` kompetenti, hija materja li qed tqum ta' spiss ricentement, fid-dawl tal-izvilupp li qed isir u r-regolamenti u l-kontrolli amministrattivi intizi ghar-regolamentazzjoni tal-izvilupp u amministrati mill-awtorita` imwaqqfa precizament ghal dan l-iskop, cioe`, il-MEPA. Dan hu fenominu ta' dawn l-ahhar zminijiet, u mhux espressament milqugh mill-Kodici Civili li f'dawn il-materji ghadu fil-maggor parti tieghu jzomm ir-regoli kif miktuba fis-seklu dsatax. Ir-rimedji mitluba u moghtija mill-qrati taghna huma ftit jew wisq, improvvizati, u mhux dejjem kienu konsistenti fis-soluzzjonijiet. Li hu zgur hu li l-qrati minn dejjem stmerrew u kkritikaw agir ta' min ibiegh fond bi ksur tal-ligijiet u r-regolamenti tal-pajjiz dwar l-ippjanar tal-izvilupp.*

> *"Fil-kawza Vella v. Fenech noe, deciza mill-allura Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Awwissu, 1990, materja simili giet trattata u deciza fil-kuntest ta' "oggett tal-kuntratt", fid-dawl tal-Artikolu 985 tal-Kodici Civili li jghid li ma jistghux ikunu oggetti ta' kuntratt il-hwejjeg "ipprojbiti mil-ligi, jew kuntrarji ghall-eghmil xieraq, jew ghall-ordni pubbliku". Talba ghad-dikjarazzjoni ta'*

nullita` tal-kuntratt ta' bejgh giet milqugha wara li gie meqjus li fond mibni mhux konformi ghal-ligijiet tal-pajjiz, huwa oggett "ipprojbit mil-ligi". Dan intqal fid-dawl ta' dak li josserva l-gurista Giorgi ("Teoria delle Obbligazione". Vol. III, para 311 pagna 415) dwar it-tifsira tal-illegalita`, u cioe`:

> *"definiamo l'illecito, una violazione possibile della legge giuridica o morale".*

"Aktar 'il quddiem, f'para 316-318 l-istess Giorgi ikompli jispjega:

> *"prima, in ragione d'importanza, vengono fra le prestazioni illecito per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che si comprendano nella denominazione generico di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale."*

"Fil-kawza Iannace et v. J & T Co. Ltd., deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2006, li wkoll kienet tirreferi ghal kaz ta' fond mibjugh li ma kienx mibni skond il-permessi relattivi, giet accettata azzjoni bazata fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku tal-haga mibjugha. Fil-fatt, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha li wara giet konfermata minn din il-Qorti, kienet ghamlet din l-osservazzjoni fir-rigward:

> *"Fil-kaz in ezami kien hemm l-possibilita` li l-atturi jsofru evizzjoni mill-fond minnhom akkwistat billi dan ma kienx mibni skond il-permessi u dana billi l-awtorita` koncernata setghet tohrog "enforcement order" u b'hekk tordna t-twaqqiegh tal-kostruzzjoni. Izda tali evizzjoni mhux relatat mat-titolu tal-bejjiegh izda ma' haga amministrattiva li setghet, kif fil-fatt gara, tigi regolarizzata billi jinhareg il-permess opportun. B'dan il-mod l-atturi jkunu hielsa mit-theddida li tkun inholqot bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni "falza" tal-konvenuti fuq il-kuntratt ta' trasferiment u ghalhekk ma jkollhomx il-htiega w sahansitra lanqas ma jkollhom id-dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt jew tnaqqis fil-valur tat-trasferiment. B'dana kollu x-xerrej ikun intitolat li jagixxi ghar-risarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupra dawk l-ispejjez u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta` konvenuta."*

"Mhux eskluz rimedju taht l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili li jqis bhala rilevanti l-kwalita` jew kwalitajiet essenzjali ghall-uzu tal-haga jew li jifformaw l-oggett ta' xi impenn kontrattwali specifiku, u li, in mankanza, jintitolaw lix-xerrej li jagixxi ghar-rizoluzzjoni jew ghar-riduzzjoni tal-prezz. Fil-fatt, fil-kawza Francica v Piscopo, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Jannar, 2009, din il-Qorti abbraccjat it-teorija ta' Bianca ("La vendita e la permuta") fis-sens li azzjoni taht dan l-artikolu hi esperibli kull meta jkun hemm "irregolarita` giuridica del bene", u dan fis-sens ta' "non conformita` del bene a prescizioni giuridiche poste a tutela di interessi privati o pubblici".

“F’dik il-kawza, li kienet tirrigwarda kaz ta’ karozza b’magna li kellha numri li ma jaqblux ma’ dawk imnizla fid-dokument ufficjali taghha, din il-Qorti osservat hekk:

> *“Hi l-fehma ta’ din il-Qorti illi, minghajr ma teskludi possibiltajiet guridici ohra, il-materja tista’ tigi ben vizwalizzata fl-ipotesi tal-mankanza tal-kwalita`, ankorke` mhux espressament imweghda bejn il-kontraenti, ghar-raguni illi, fil-fattispeci, tonqos dik il-karatteristika essenzjali li taghmel il-vettura mixtrija bhala wahda idoneja biex tintuza fic-cirkolazzjoni.”*

“L-atturi fil-kawza odjerna ma resqu ebda wahda minn dawn l-azzjonijiet, izda talbu rimedju generali u ressqu kawza ghad-danni minhabba ksur ta’ obbligazzjoni kontrattwali. Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f’zewg sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta’ Marzu, 2003, il-venditur instab responsabbli ghad-danni meta biegh fond meta kien jaf jew kellu jkun jaf li l-appartament in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi relattivi. Fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta’ Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi:

> *“Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali. Bhala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbazata fuq l-Aritkolu 1125 tal-Kodici Civili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodici. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:*
>
> *"1125. Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat ghad-danni.*
>
> *"1127. Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur."*

“Din l-ahhar xejra gurisprudenzjali giet ezaminata wkoll mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza Axiaq v. Galea et., deciza fit-2 ta’ Mejju, 2008, u waslet ghall-konkluzjoni li, f’kaz ta’ fond mibjugh mhux kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, “ir-rimedji miftuha ghax-xerrej m’humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh.”

“Interessanti dak li jinghad fil-ktieb ta’ <u>Guiseppe Stassano</u>, “Codice della Compravendita`” (Pirola Editore-Milano-1988) f’pagna 268, b’riferenza ghall-gurisprudenza taljana, fis-sens illi:

> *"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[2], 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, 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-interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilita` 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."*
>
> *"Fid-dawl ta' dawn il-principji, l-azzjoni attrici ma tistax tigi ccensurata, u la darba kien jirrizulta car li l-atturi riedu l-fond ghall-abitazzjoni taghhom, in-nuqqas tas-socjeta` venditrici li tforni fond bil-"capacita` funzionale a sodisfare in concreto i bisogni dell'acquirente", jesponiha ghad-danni taht l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili.*"

Hemm gurisprudenza ohra li tghid li min ibiegh fond b'permessi mhux adegwati ghall-iskop intiz, kien ukoll qed iqarraq bix-xerrej. Kif qalet, fil-fatt, il-

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

Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Pisani v. Mifsud**, deciza fl-10 ta' Ottubru, 2005,

> *"trasferiment ta' proprjeta` minghajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi <u>ingannar</u> tal-kompratur, l-aktar meta wiehed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta' azzjonijiet kriminali."*

Mill-premess isegwi li, kif jissottometti l-attur, l-azzjoni ghad-danni tista' tirnexxi f'dan il-kaz. Iz-zewg partijiet, fil-fatt, jaqblu li l-azzjoni attrici mhix wahda a bazi tal-Artikolu 1390, izda hija wahda merament ghad-danni, liema azzjoni, kif rajna, tista' ssir.

Dan ma jfissirx kif jissottometti l-konvenut, li l-azzjoni attrici hi soggetta ghall-preskrizzjoni stabbilita fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. L-artikolu in kwistjoni mhux applikabbli meta l-azzjoni ghal hsarat tkun imnissla min-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kontrattwali. Il-gurisprudenza hi konformi f'dan is-sens. Din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Chetcuti v. Gatt**, deciza fil-31 ta' Ottubru, 2008, osservat li:

> "Hi gurisprudenza antika li, fl-interpretazzjoni li taghti lill-precitat artikolu tal-Kodici Civili, tafferma illi dik l-azzjoni ghar-rizarciment tad-danni "*corrisponde a quella che nella giurisprudenza romana si derivava direttamente o indirettamente dalla Legge Aquilia, e sarebbe una interpretazione estensiva non giustificabile, ne con leggi positive ne con principi razionali, di estendere l'applicazione di quell' articolo a ogni caso di domanda di indennita` per violazione o inadempimento di contratto*" ("**Camilleri – v. – Dr. Frendo**", Appell Kummercjali, 22 ta' Frar, 1889). Dan il-kumment sekolari gie segwit f'bosta decizjonijiet ohra li, filwaqt li rriaffermaw illi d-dispost tal-ligi *de qua* hu applikabbli ghad-danni derivanti minn dolo u kolpa extra-kontrattwali,

> irretenew ukoll illi fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni rizultanti minn inadempiment ta' obbligazzjoni kontrattwali "*è invece applicabile la prescrizione quinquennale che regola gli effetti del contratto*"."

L-ghoti ta' fond munit bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu skont l-intendiment tal-partijiet hija "kwalita` essenzjali" tar-*res vendita*, u kwindi n-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oggett, jolqot direttament l-ezekuzzjoni tal-impenji tieghu bhala koncessjonarju, u allura, fit-termini ta' dak li osservat din il-Qorti fil-kawza **Busuttil v. Scicluna**, deciza fid-19 ta' Frar, 1954, dan in-nuqqas "*mhux fatt ghalih, indipendenti, b'rapport biss okkazjonali jew incidentali mal-kuntratt".* Il-konsenja tal-oggett munit bil-permessi relattivi hija, fic-cirkustanzi, obbligazzjoni principali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-htigijiet konkreti tax-xerrej.

Kwindi, fil-konfront tal-venditur, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata ma tistax tigi milqugha peress li mhix applikabbli ghall-kaz. Kif intqal aktar qabel, il-permess jikkostitwixxi kwalita` essenzjali tal-kuntratt ta' bejgh ta' immobbli, u n-nuqqas tal-venditur li jforni fond b'dik il-kwalita` titqies vjolazzjoni jew inadempiment tal-istess kuntratt, u la darba l-azzjoni hija derivanti proprju mill-patti kuntrattwali, il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz m'hijiex dik indikata mill-konvenut .

L-aggravju l-iehor tal-konvenut marbut mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li tqis li kien nuqqas tal-konvenut li jitrasferixxi proprjeta` munit bil-permessi adatti ghall-uzu tieghu, huwa wkoll mhux misthoqq. Kien car li l-iskop tal-akkwist min-naha tal-attur u martu kien li dawn jistabilixxu l-familja taghhom fih. Il-fatt wahdu li, fuq il-kuntratt, il-partijiet ftehmu fuq prezz partikolari, hu x'inhu, ma jaghtix indikazzjoni li l-post ma kienx abitabbli, u hu obbligu ta' venditur li jara li dak li qed jitrasferixxi lil xi haddiehor ikun adattat ghall-iskop li ghalih tridu dik il-persuna.

L-appell tal-konvenut qieghed, ghalhekk, jigi michud.

Fil-kuntest tal-appell tal-attur, gia` rajna li l-azzjoni tieghu, bhala wahda ghad-danni, tista' timxi, u d-danni, allura, ma ghandhomx ikunu limitati ghad-differenza fil-prezz, kif stabbiliet l-ewwel Qorti. La darba l-azzjoni attrici mhux marbuta mal-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili, id-danni ghandhom ikunu dawk reali u ma ghandhomx jirriapprezentaw biss "*it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgh*".

Jirrizulta mill-atti, minn stima ex parti li ma gietx kontesta, li llum l-attur suppost huwa proprjetarju ta' appartament li jiswa Lm78,000, pero`, bhala fatt ghandu basement (ghax ghal dan hemm permess) li jiswa Lm35,000.

Skont l-istess perit ex parte, in-nuqqas ta’ permess mhux wiehed sanabbli. Dan ifisser li, tort tal-konvenut, l-attur “titlef” Lm43,000 f’valur tal-proprjeta`, u din is-somma, allura, tirrapprezenta d-danni li hu intitolat ghalihom l-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichad l-istess, u tiddisponi mill-appell tal-attur billi tilqa’ l-istess, u fil-waqt li tikkonferma s-sentenza preliminari tad-9 ta’ Mejju, 2008, ghalkemm mhux necessarjament ghall-istess ragunijiet moghtija mill-ewwel Qorti, tirriforma s-sentenza tal-15 ta’ Ottubru, 2010, billi tikkonfermaha hlief li tordna li d-danni li ghandhom jithallsu lill-attur jammontaw ghall-mitt elf mija u tlieta u sittin ewro (€100,163.00) (ekwivalenti ghal tlieta u erbghin elf liri Maltin (Lm43,000), bl-imghax legali millum sal-pagament effettiv (u dan peress li d-danni gew likwidati a bazi ta’ stima ricensuri), bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut Gaetano Abela.

< Sentenza Finali >

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