MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 542/2006/1

Mario Micallef

v.

Jude Taddeo Catania u Speranza Catania

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur li pprezenta fil-15 ta' Gunju, 2006, u li jaqra hekk:

"1. Illi in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999), ir-rikorrenti xtara minghand l-intimati;

"*L-appartament internament markat bin-numru hdax (11) li qieghed fit-third floor level ta' block ta' appartamenti bla numru bl-isem Saint Helen Flats, li qieghed fi Triq il-Hgejjeg f'Bugibba, San Pawl il-Bahar, konfinanti l-blokk kollu mill-Grigal mat-triq, Lbic ma' beni ta' Carmelo Faenza u Anthony Baluci u ohrajn u mix-Xlokk ma' beni ta' Thomas Montebello u Thomas Traille soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri u sittin centezmu (Lm3.60) inkluz is-sehem indiviz tal-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drenagg bid-drittijiet li jinzamm tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt. Dan l-appartament qed jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha*".

"2. Illi ghal dan l-immobbli, ir-rikorrenti hallas il-prezz ta' tmien t'elef Liri Maltin (Lm8,000);

"3. Illi r-rikorrenti nefaq diversi spejjez ohra kif ser jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"4. Illi kif ser jirrizulta illi l-immobbli mertu tal-imsemmi kuntratt datat 28 ta' Mejju 1999 m'huwiex kopert b'permessi tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti u dan minkejja l-garanzija moghtija lir-rikorrenti rizultanti mill-artiklu ghaxra (10) tal-istess kuntratt fejn ighid:

"*Li l-proprjeta' mibnija bis-sengha u b'arti u bil-permessi skond il-Ligi*".

“5. Illi ghalhekk il-kunsens tar-rikorrenti ghall-kuntratt gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim u billi ukoll l-intimati kienu jafu illi l-immobbli deskritt fl-ewwel premessa ta’ dan ir-rikors ma kinux koperti b’permessi tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti, il-kunsens tar-rikorrenti ghall-imsemmi kuntratt gie mehud b’ghemil doloz da parti tal-istess intimati li ukoll naqsu mill-obbligi impost fuqhom mill-artiklu 993 tal-Kap. 16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt bil-bona fidi.

“6. Illi ukoll l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt stess;

“7. Illi r-rikorrenti ghar-ragunijiet appena imsemmija ghandu d-dritt li jitlob li l-imsemmi kuntratt tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999) jigi rexiss u di piu’ li l-istess intimati jigu kkundannati jhallsu d-danni illi sofra r-rikorrenti b’rizultat tal-agir imsemmi taghhom.

“Jghidu ghalhekk l-intimati l-ghaliex ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija m’ghandhiex minn din il- Qorti:

“1. Jigi dikjarat u deciz illi l-immobbli li akkwista r-rikorrenti minghand l-intimati permezz tal-kuntratt fuq imsemmi tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999) m’huwiex kopert bil-permessi tal-bini necessarji tal-Awtoritajiet kompetenti.

“2. Jigi konsegwentement dikjarat u deciz illi l-kunsens tar-rikorrenti gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett ta’ ftehim u/jew billi l-intimati kienu jafu illi l-immobbli mertu tal-imsemmija kuntratt ma kienx kopert b’permess tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti, il-kunsens tal-intimati ghall-imsemmija kuntratt gie mehud b’ghemil doloz da parte tal-intimati li naqsu mill-obbligi imposti fuqhom mill-artiklu 993 tal-Kap. 16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt bil-bona fidi u li naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-istess kuntratt ta’ bejgh hawn fuq imsemmi.

“3. Konsegwentement jigi dikjarat rexiss l-imsemmi kuntratt datat tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999) bejn il-kontendenti.

“4. Jigi ordnat illi l-kontendenti jigu mqieghda fl-istat li fih kienu qabel l-imsemmija kuntratt b’dan illi kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irceviet jew dahlet b’effett jew bis-sahha tal-kuntratt u b’dan ukoll illi din il-Qorti taghti kull provvediment li jkun jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi tal-kaz inkluz provvedimenti dwar il-frottijiet u l-imghaxijiet imsemmija fl-artiklu 1209 tal-Kap. 16 u dan kollu f’terminu li jigi prefiss ghal dak l-iskop minn din il-Qorti.

“5. Jigi nominat Nutar biex jippubblika l-att ta’ rexissjoni relattiv fil-gurnata, hin u lok li jigu ukoll determinati u inoltre jigu nominati kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

“6. Jigi dikjarat u deciz illi bl-imsemmi agir tal-intimati, ir-rikorrenti sofra danni inkluz spejjez ta’ boll, spejjez notarili, spejjez biex jigi rrangat il-fond u l-awment fil-prezzijiet li sehhew matul is-snin sabiex ir-rikorrent jakkwista fond simili iehor kopert bil-permessi tal-bini necessarji.

“7. Jigu likwidati danni okkorrendo bl-opera ta’ perit nominandi.

“8. Jigu l-intimati kkundannati jhallsu lir-rikorrenti din is-somma hekk likwidata in linea ta’ danni.

“Bl-ispejjez u bl-imghax legali u b’rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi l-esponenti kienu xtraw il-fond in kwistjoni fis-sena 1992 minghand certu Buhagiar. Il-fond kien ilu mibni xi hames snin qabel, skond permess mahrug tal-PAPB, ghall-habta tas-sena 1987;

“2. Illi fit-tmienja u ghoxrin ta’ Mejju 1999, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, l-esponenti bieghu l-fond lill-attur, in buona fede u minghajr qatt ma kellhom l-icken suspett illi seta’ kien hemm nuqqas ta’ konformita’ mal-permessi tal-bini;

“3. Illi tlett snin wara, l-attur, f’daqqa wahda, avvicina lill-esponenti u allega illi skond il-perit tieghu, il-fond ma kienx konformi mal-permessi tal-bini u qalilhom illi ried “japplika ghas-sanzjoni tal-MEPA” u talabhom somma ta’ flus sabiex jaghmlu tajjeb ghall-pendenzi ta’ bejniethom. L-esponenti ma ridux jemmnu illi dan kien il-kaz izda lanqas ma riedu illi jkollhom pendenzi mal-attur illi kien beda jsus warajhom u personalment jheddidhom b’qrati u anke b’konsegwenzi ohrajn;

“4. Illi l-esponenti fit-3 ta’ Jannar 2003, ghamlu pagament ta’ Lm500 lill-attur a saldu ta’ kull pretensjoni tal-attur li dan seta’ kellu kontrihom, u giet iffirmata bejniethom skrittura dakinhar (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. “T”) fejn ftehmu:

> “*Inoltre l-partijiet jiddikjaraw illi huma pjenament sodisfatti b’dan l-arrangament u l-hlas hawn imsemmi qed isir a saldu ta’ kull pretensjoni li jista’ jkollhom fil-konfront ta’ xulxin.*
>
> *Kull procedura ohra sussegwenti mal-MEPA, mid-data ta’ dina l-iskrittura li tkun tirrigwarda l-fond deskritt fi klawzola 1, ghandha tkun a karigu u responsabilita’ esklussiva tat-Tieni Parti.*” (l-attur)

“5. Illi bhala **l-ewwel eccezzjoni**, l-esponenti jinvokaw illi l-mertu ta’ dina l-kawza gie ezawrit permezz ta’ transazzjoni tat-3 ta’ Jannar 2003, li saret bejn il-partijiet, u illi allura ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur;

“6. Illi, wara l-imsemmija transazzjoni, u ghall-habta tal-bidu tas-sena 2006, l-attur permezz tal-Avukat tieghu, beda jsus wara l-esponenti sabiex din il-kwistjoni terga’ tinfetah. Illi l-istess attur permezz ta’ ittri tal-konsulent legali ghamel “rapport” lill-employer tal-esponenti Speranza Catania dwar l-agir taghha, liema ittra inizzjat investigazzjoni fil-konfront taghha, u liema investigazzjoni interna tal-HSBC Bank Malta plc sabet illi l-akkuzi tal-attur kienu kollha inventati u malizzjuzi;

"7. Illi, l-attur qatt ma talab direttament ir-rexissjoni tal-bejgh, izda ried juza metodi ohrajn sabiex jipprova illi jiehu flus minghandhom. Illi zamm ghandu l-fond in kwistjoni ghal izjed minn sitt snin meta kien jaf bl-allegat vizzju tal-kunsens, u aktar minn sentejn mill-imsemmija transazzjoni tat-3 ta' Jannar 2003;

"8. Illi bhala **t-tieni eccezzjoni**, l-esponenti jecepixxu formalment illi l-azzjoni attrici fejn titlob ir-rexissjoni minhabba vizzju tal-kunsens a danni rizultanti hija preskritta bi zmien ta' sentejn skond l-Artikolu 1222 (1) tal-Kodici Civili;

"9. Illi ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu illi t-talbiet attrici jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Ottubru, 2011, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi:

"1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata;

"2. Tilqa' l-ewwel talba;

"3. Tilqa' t-tieni talba limitatament fis-sens li l-kunsens tar-rikorrent gie moghti bi zball;

"4. Tilqa' t-tielet u l-hames talba u tordna li l-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1999 bejn il-partijiet jigi rexiss;

"5. Tinnomina lin-Nutar Mary Grech Pace biex tippubblika l-att ta' rexissjoni tal-imsemmi kuntratt;

"6. Tinnomina lil Dr. Yana Micallef Stafrace biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att li ghandu jigi ppubblikat nhar is-27 ta' Ottubru 2011, fil-11.00am fil-bini tal-Qorti fil-Belt Valletta jew f'jum iehor li jigi ffissat mill-Qorti fuq talba ta' min hu interessat;

"7. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-intimati Jude Taddeo u Speranza konjugi Catania jirrifondu lil Mario Micallef is-somma ta' €33,421.85 ekwivalenti ghal Lm14,348, bl-imghaxijiet legali mill-15 ta' Gunju 2006;

"8. Tichad is-sitt talba;

"9. Tichad is-seba' talba;

"10. Tichad it-tmien talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha minn Jude Taddeo u Speranza konjugi Catania, hlief ghal dawk relatati mal-ahhar tlett talbiet tal-atturi li ghandhom jithallsu mill-istess atturi.

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

"Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob it-thassir ta' kuntratt ta' bejgh ta' appartament li rrizulta li ma kienx mibni skond il-permess. Qed jitlob ukoll danni. L-intimati qed jecepixxu transazzjoni u preskrizzjoni.

"Jirrizulta mill-provi prodotti illi fl-1999, ir-rikorrenti xtara minghand l-intimati l-appartament f'Bugibba li sussegwentement irrizulta li ma kienx kopert bil-permess skond il-ligi. Jirrizulta li saru tentattivi sabiex tigi regolarizzata s-sitwazzjoni fis-sens illi gew stitwiti proceduri mal-Awtorita' dwar l-Ippjanar, pero' ir-rizultat ahhari, moghti f'Jannar 2008. kien negattiv.

"L-intimati jressqu zewg eccezzjonijiet ghall-kawza. L-ewwel wahda hija t-transazzjoni. Huma jsostnu illi permezz ta' skrittura ffirmata fit-3 ta' Jannar 2003, il-pendenzi ta' bejniethom kienu gew saldati wara pagament ta' hames mitt Lira. Bhala prova ta' dan, oltre ghad-dikjarazzjoni guramentata taghhom, l-intimati pprezentaw kopja fotostatika tal-allegata skrittura ta' transazzjoni (a fol. 10). Il-Qorti tinnota illi l-istess dokument m'huwiex awtentikat u ghar-rigward tieghu, ir-rikorrenti jixhed hekk:

> "*Jiena niddikjara illi dik l-iskrittura li hemm esebita u jidher illi hemm il-firma tieghi, jiena qatt ma ffirmajt dak id-dokument. Li ffirmajt dokument li kien bl-Ingliz u ghalhekk staqsejtu sabiex jispjegali x'hemm. Dan id-dokument li hemm bil-Malti jiena qatt ma ffirmajtu u l-firma li suppost hija tieghi ma taqbilx mal-firma tieghi. Jiena qabbilt din il-firma ma' diversi firem tieghi fosthom tal-identity card, fuq l-ircevuta li jiena kont iffirmajt u din il-firma ma taqbilx mal-ebda wahda minnhom. Jiena nichad li ffirmajt dak id-dokument. Di piu' niddikjara ukoll illi jiena qatt ma ltqajt mal-Avukat Dr. Edward Gatt f'dan ir-rigward u hadd ma spjegali l-effett ta' xi skrittura.*"

"L-intimati ma rribattew din l-allegazzjoni bl-ebda mod. In kontro-ezami Mario Micallef jixhed hekk:

> "*2003 niftakar li jiena kont iffirmajt zewg karti li kien gabli Taddeo Catania. Wahda f`Jannar u wahda tlett gimghat wara. Muri Dok. I a fol. 41 tal-process. Nikkonferma li dak kien l-ewwel dokument li ffirmajt. Jiena nifhmu dak li hemm miktub f`dan id-dokument. Diga` kelli idea li Deo Catania kien dahak bija. Nikkonferma illi ghalkemm kelli din id-diffikulta`, wara meta rega` gie b`dokument bl-Ingliz jiena ffirmajtu ghax hu kien qalli li kollox l-istess bhala d-dokument l-iehor li kont diga` ffirmajt qabel. Jiena ergajt fdajtu. Ma saqsejtux ghalfejn ghamilha bl-ingliz. Ghidtlu li ma nifhimx l-Ingliz kollu. Hu ikkonfermali li kollox l-istess hemm fiha. Ma ghandix kopja tad-dokument li kien sar bl-ingliz.*"

"Fid-dawl ta' din ix-xhieda li ma giet kontestata bl-ebda mod, il-Qorti tqis li d-dokument hekk imsejjah ta' transazzjoni esebit a fol. 10 tal-process ma jiswiex u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimati hija michuda.

“L-intimati jeccepixxu ukoll il-preskrizzjoni ta’ sentejn skond ma jipprovdi l-Art. 1222 (1) tal-Kodici Civili. Huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza illi t-termini ta’ preskrizzjoni estintiva jibdew jiddekorru minn meta setghet tigi ezercitata l-azzjoni. Fil-kaz in ezami, l-ewwel rifjut ghal sanzjonar tal-binji inhareg mill-Awtorita’ ghall-Ippjanar fit-3 ta’ Frar 2005 (dokument a fol. 95) kien f’dak il-mument illi r-rikorrenti kellu c-certezza tal-fatt illi l-binja ma setghetx tigi regolarizzata, stat ta’ fatt dan li ssoda aktar bir-rifjut sussegwenti ghar-rikonsiderazzjoni. Issa l-proceduri odjerni bdew f’Gunju 2006. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-intimati ukoll qed tigi michuda.

“Konsiderati z-zewg eccezzjonijiet tal-intimati, il-Qorti ser tghaddi biex tqis it-talbiet tal-attur. Minkejja c-cahda tal-eccezzjonijiet, ir-rikorrenti xorta wahda jibqaghlhom l-oneru tal-prova tal-allegazzjonijiet taghhom fil-fatt u fid-dritt.

“M’huwiex kontestat illi l-proprjeta’ de quo m’hijiex konformi mal-ligijiet tal-ippjanar. F’dan il-kuntest, il-Qorti tirreferi ghall-kawza Zarb vs. Xuereb (Prim’Awla 15 ta’ Dicembru 1992 – konfermata mill-Qorti tal-Appell) fejn il-Qorti rriteniet illi:

> “*Ghall-Qorti, fir-realta’ tal-hajja socjali tal-lum hu element essenzjali u ta’ sostanza jekk bini hux kostruwit skond il-permessi li nhargu mill-awtoritajiet kompetenti ghax hu car li s-sanzjoni ghall-inadempjenza tista’ tkun id-demolizzjoni. L-istess hu ta’ sostanza l-hsieb tal-istess awtoritajiet kompetenti kif espressi fi pjani regolaturi ufficjali ghax dan ukoll jista’ jwassal ghal demolizzjoni jew kambjament radikali li tista’ tbiddel in-natura stess tal-fond in kwistjoni.*”

“Saret referenza ukoll f’dik il-kawza ghall-gurisprudenza vasta in materia. Ara f’dan is-sens ukoll Barbara vs. Camenzuli, Prim’Awla 20 ta’ Ottubru 2005 – Imhallef Tonia Mallia, fejn il-Qorti rriteniet illi:

> “*Il-Qorti tqis ukoll li dan l-izball hu skuzabbli ghax min jixtri fondi ghandu jistenna li l-istess hu mibni skond il-ligi. Min jixtri oggett, m’ghandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oggett huwiex konformi mal-ligi; la qed jigi offrut ghall-bejgh, kull xerrej ghandu jassumi li dak l-oggett jista’ jinxtara minghajr xkiel u problemi ‘l quddiem. Kull min jixtri oggett, ghandu dritt jippretendi li dak l-oggett hu tajjeb ghall-uzu, u li kwindi konformi mal-ligi.*”

"Ghalhekk, ir-rikorrenti ghandu dritt ihassar il-bejgh u jinghata lura l-flus li hareg b'konnessjoni ma' dan il-bejgh, meqjusa f'dan il-kaz, skond ma ngabu l-provi mill-istess rikorrenti li huma €33,421.85 ekwivalenti ghal Lm14,348.

"Ir-rikorrenti qed jitlob ukoll danni peress illi, skond hu, l-intimati kienu in mala fede. Isostni li kienu jafu bin-nuqqas fil-mument tal-kuntratt. Dan ma jirrizulta minn imkien. L-intimat jixhed hekk:

> "*Jiena meta xtrajt il-post jiena ma kontx naf li kien hemm xi problemi dwar il-permess. Meta bieghejt ma kontx naf lanqas li kien hemm problemi bil-permess. Sirt naf li kien hemm xi problema meta cempilli s-Sur Micallef. Qalli li ma kienx hemm permessi. Ma kontx naf ghalfejn ma kienx hemm permessi.*"

"L-intimat isostni li, meta xtara l-appartament hu, kien inghata kopja ta' permess (fol. 59). Jirrizulta illi, ghalkemm il-binja originarjament kienet konformi mal-ligi, is-sitwazzjoni kienet inbidlet meta saru tibdiliet minghajr permess. Ma jirrizultax illi l-intimati kienu konxji ta' din is-sitwazzjoni u ghaldaqstant, ma jitqisux minn din il-Qorti li kienu in mala fede. Fic-cirkostanzi, ghalhekk il-Qorti taghmel referenza ghal fuq citata Barbara vs. Camenzuli fejn il-Qorti kellha dan xi tghid f'cirkostanzi simili:

> "*Ma jidhirx, pero', li dan hu kontemplat fil-ligi. L-artikolu 1209(2) jghid biss li f'kaz li kuntratt jigi rexiss, "kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irciviet jew dahlet b'effett jew bis-sahha tal-kuntratt", ma jinghad xejn dwar danni. Il-Qorti tara ukoll li, fil-kuncett ta' zball, il-kuntratt jithassar ghax il-kontraent innifsu jkun waqa' fi zball, u ma jkunx hemm attribuzzjonijiet ta' agir doluz, qarrieqa jew vjolenti tal-parti l-ohra. Fi kliem iehor, mhux qed nitkellmu fuq "an induced error", ghax il-kuncett ta' zball fl-ordinament guridiku Malti huwa soggettiv u unilaterali, u jekk kontraent kien fi zball, ghandu dritt li jirrexxendi l-ftehim, indipendement mill-istat d'animu tal-parti l-ohra. F'din is-sitwazzjoni, fejn ir-rimedju jinghata minghajr referenza ghal xi haga li seta' ghamel jew m'ghamilx il-parti l-ohra, ma jistax ikun hemm responsabilita' ghad-danni.*"

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … … timmodifika s-sentenza appellata tal-11 ta' Ottubru, 2011, fl-ismijiet premessi, billi takkolja l-eccezzjonijiet tal-appellanti dwar meritu transatt u ezawrit, u tal-preskrizzjoni tal-azzjoni, u tirrevoka il-kundanna tal-ewwel hames talbiet tal-appellat, u del resto, tikkonferma s-sentenza fejn cahdet is-sitt, seba' u tmien talba tal-appellat.
>
> "Bl-ispejjez taz-istanzi kontra l-appellat."

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … … tikkonferma s-sentenza appellata tal-11 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet premessi billi fl-ewwel lok tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimati u laqghet l-ewwel talba, laqghet it-tielet talba u l-hames talba u laqghet ir-raba' talba u takkolji dan l-appell incidentali billi timmodifika t-tieni parti tat-tieni talba, billi qabel xejn tikkonferma l-ewwel parti tat-tieni talba fis-sens li l-kunsens tar-rikorrenti gie moghti bi zball, u ghalhekk timmodifika t-tieni parti tat-tieni talba billi tiddikjara li l-intimati kienu jafu illi l-immobbli mertu tal-imsemmija kuntratt ma kienx kopert b'permess tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti u li l-kunsens tal-intimati ghall-imsemmija kuntratt gie mehud b'ghemil doluz da parte tal-intimati li naqsu mill-obbligi imposti fuqhom mill-Artikolu 993 tal-Kap. 16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt ta' bejgh hawn fuq imsemmi u b'hekk takkolji wkoll is-sitt talba s-seba' talba u t-tmien talba.
>
> "Bl-ispejjez kontra Jude Taddeo Catania u Speranza Catania."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attur jghid li xtara appartament f'Bugibba li wara skopra li ma hux kopert b'permessi tal-bini mill-Awtorita` kompetenti, u dan nonostante li l-konvenuti, fuq il-kuntratt, assiguraw li l-proprjeta` kienet mibnija "*bil-permessi skont il-ligi*". Hu qed jitlob ir-rexissjoni tal-kuntratt a bazi ta' tlett kawzali: li l-kunsens tieghu kien moghti bi zball, li l-itess kunsens tieghu gie mehud b'ghemil doluz, u li l-konvenuti naqsu mill-obbligu taghhom naxxenti mill-kuntratt stess. Il-konvenuti eccepew illi bejn il-partijiet saret transazzjoni fit-3 ta' Jannar, 2003, fis-sens li l-konvenuti hallsu Lm500 lill-attur ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tieghu, u wkoll il-preskrizzjoni ta' sentejn skont l-Artikolu 1222(1) tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghax qalet li l-ftehim ta' transazzjoni ma jirrizultax ippruvat, u ghax iz-zmien ta' preskrizzjoni invokat jibda jiddekorri minn meta setghet tigi ezercitata l-azzjoni, li, f'dan il-kaz, kien fit-3 ta' Frar, 2005, meta l-Awtorita` tal-Ippjanar irrifjutat is-sanzjonar tal-binja. Dik il-Qorti, ghalhekk, wara li sabet li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permess, laqghet it-talba tal-attur ghar-rexissjoni tal-kuntratt, izda ma illikwidatx danni peress li ma irrizultalhiex li l-konvenut kien in mala fede.

Mis-sentenza appellaw principalment il-konvenuti li jsostnu li l-kwistjoni kellha titqies tranzatta u/jew preskritta, u appella incidentalment l-attur li qed jinsisti fuq il-likwidazzjoni tad-danni li jghid li garrab.

Trattat l-ewwel l-aggravju tal-konvenuti marbut mat-transazzjoni, il-konvenuti qed jilmentaw mill-"*apprezzament superficjali u zbaljat tal-provi*" li ghamlet l-ewwel Qorti. Il-konvenuti qed isostnu din it-transazzjoni a bazi ta' skrittura allegatament iffirmata fit-3 ta' Jannar, 2003. L-attur jaccetta li ffirma karta, pero`, mhux dik esebita. Hu jafferma li "*qatt ma ffirmajt dak id-dokument*", u l-firma li hemm fuq dak id-dokument ma hijiex tieghu. Quddiem din l-istqarrija kategorika tal-attur, il-konvenuti ma ressqu ebda prova biex jikkontradixxu dak li qal l-attur.

Kien dmir taghhom li, fl-ewwel lok, jesebixxu l-original tal-iskrittura (u mhux ihallu fl-atti kopja fotostatika mhux awtentikata) u, fit-tieni lok, jitolbu ezami xjentifiku tal-firma jew konfront ma' firem ohra tal-parti. Meta tirrizulta stqarrija cara li firma fuq dokument ma hijiex ta' parti li suppost kellha tiffirmha, dik l-istqarrija ma kellhiex tithalla mhux kontestata. L-attur qal li l-firma fuq l-iskrittura lanqas taqbel ma' tieghu fuq il-Karta tal-Identita`, pero`, ma jidhirx lil-konvenuti talbu konfront ta' dawn iz-zewg dokumenti biex, forsi, jiddiskreditaw lill-attur.

Din il-Qorti, fil-limitazzjonijiet taghha, ezaminat id-diversi firem tal-attur fl-atti u ma tistax tghid li l-firma tal-attur fuq is-suppost transazzjoni taqbel mal-ohrajn. Kif tibda u tispicca l-firma tal-attur, fuq id-dokument tal-allegat transazzjoni a fol. 10 tal-process u fuq ircevuta li qal li hu iffirma u li jinsab a fol. 41 tal-process, ma jidhirx li hu l-istess f'dawn iz-zewg dokumenti, u fid-dawl tal-istqarrija kategorika tal-attur u n-nuqqas ta' prova teknika, din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti qabilha, ma tistax taccetta l-validita` ta' dik l-iskrittura.

L-ewwel Qorti semghet il-provi hi viva voce u semghet lill-attur, minn fuq il-pedana tax-xhieda, jichad li ffirma dak id-dokument. L-ewwel Qorti emmnitu u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni, qalet li d-dokument ma jiswiex. Din il-Qorti, wara li qieset il-provi prodotti, ma tarax li ghandha fuqhiex tiddisturba l-apprezzament tal-istess provi li sar mill-ewwel Qorti.

Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-preskrizzjoni, din il-Qorti tista' tifhem il-lanjanza tal-konvenuti, peress illi l-artikolu invokat ma jghidx li t-terminu jibda ghaddej minn meta setghet tigi ezercitata l-azzjoni, kif qalet l-ewwel Qorti, izda minn meta l-izball isir maghruf. Jirrizulta li l-attur sar jaf bin-nuqqasijiet fil-permessi tal-bini fl-ahhar tas-sena 2002, u din il-kawza saret wara li skadew is-sentejn li trid il-ligi. L-azzjoni in kwantu bazata fuq allegata vizzju tal-kunsens (zball u frode) tirrizulta allura, preskritta.

Kif inghad, pero`, l-attur ma bbazax l-azzjoni tieghu biss fuq vizzju ta' kunsens, izda wkoll fuq ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali, u ghal din l-azzjoni ma huwiex applikabbli l-Artikolu 1222(1) invokat. L-azzjoni ghad-danni minhabba ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali rizultat ta' bini bla permess giet accettata mill-qrati taghna, kif jidher mill-konsiderazzjonijiet li ghamlet din il-Qorti fil-kawza **Bugeja v. Muscat**, deciza fid-29 ta' Mejju, 2009 (talba ghar-ritrattazzjoni ta' din il-kawza giet michuda b'sentenza tas-26 ta' Marzu, 2010). F'kaz ta' azzjoni ghall-hsarat imnissla min-nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni (u li fond mibjugh ikun kopert b'permessi validi hu implicitu f'kull kuntatt ta' bejgh, anke kieku ma saritx il-garanzija li saret f'dan il-kaz – ara **Axiaq v. Galea** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fit-2 ta' Mejju, 2008), il-preskrizzjoni mhiex dik ta' sentejn – ara, f'dan is-sens, l-istudju li ghamlet fir-rigward il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Bugeja v. Gauci** deciza fit-28 ta' Novembru 2002. Kwindi, anke jekk ghar-ragunijiet differenti minn dawk esposti mill-ewwel Qorti, l-azzjoni attrici ma tistax titqies preskritta. L-aggravji tal-konvenuti appellanti qed jigu, ghalhekk, michuda t-tnejn.

Trattat l-appell incidentali tal-attur, din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti qabilha, ma tarax li l-konvenuti kienu in mala fede fil-kaz. Kif gia` intqal, l-ewwel Qorti semghet il-provi viva voce, u jidher li emmnet lill-konvanut meta dan qal li ma kienx jaf li kien hemm xi problemi dwar il-permess. L-attur jallega stratagemma bejn il-konvenuta u certu Jan Sammut biex jidhqu bih, pero`, ma gie ppruvat xejn konkret dwar dan. L-attur anke ghamel rapport mal-bank

lokali li maghha tahdem il-konvenuta, ghax allega li din abbuzat mill-posizzjoni taghha, pero`, wara investigazzjoni li saret mill-bank, ma rrizulta xejn. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, l-allegazzjonijiet tal-attur ma gewx sostnuti, u meta tqies li l-azzjoni attrici in kwantu bazata fuq l-allegazzjoni li l-kunsens tieghu gie mehud b’ghemil doluz ghandha titqies preskritta, u allura ma jirrizultax doluz l-agir tal-konvenuti, izjed u izjed ma hemmx danni x’jigu likwidati.

Issa, hu veru li min jagixxi bi ksur ta’ patt kuntrattwali hu responsabbli ghad-danni, anke jekk ma jigix ippruvat doluz, izda, f’dan il-kaz, kif inghad, hemm provi li inducew lill-ewwel Qorti tikkonkludi li l-konvenuti kienu in bona fede. Huma kellhom permess f’idejhom li ma kellhomx fuqhiex jiddubitaw il-veracita` tieghu u kwindi, skont huma, setghu jaghtu garanzija li l-appartament in kwistjoni kien kopert b’permess validu. Skont huma, mal-bejgh, kienu qed jesegwixxu l-obbligazzjoni li assumew, u li ma kienx hekk ma jirrizultax li kienet ghal xi haga imputabbli lilhom. Kwindi, tirrizulta l-forza maggura li tezenta lil dak li jkun milli jwiegeb ghad-danni.

Apparti dan, mill-atti, ma jirrizultax li l-attur ressaq provi cari u konkludenti dwar it-telf effettiv u reali li jghid li garrab. L-attur jghid li post alternattiv munit bil-permess ikun jiswielu aktar mill-flus li hallas ghall-appartament in kwistjoni, pero`, ma ressaq ebda prova konkreta dwar dan u lanqas ma ressaq valur li l-Qorti tkun tista’ taccetta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell principali tal-konvenuti, kif ukoll mill-appell incidentali tal-attur billi tichadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b’dan li l-kuntratt tar-rexissjoni ghandu jigi ppubblikat kif stabbiliet l-ewwel Qorti, izda fis-26 ta’ Gunju, 2015.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jithallsu kif stabbiliet l-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma’ dan l-appell kompriz l-appell incidentali jithallsu nofs ($^1/_2$) kull wiehed mill-partijiet, il-konvenuti sehemhom in solidum.

< Sentenza Finali >

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