MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-14 ta' Gunju, 2016.

Rikors Numru 946/2011 SM

Adrian Theuma (ID 268578M)
f'ismu proprju u f'isem huh imsiefer
Simon Theuma (ID 280165M)
u
b'digriet datat id-29 ta' Jannar, 2012,
gie nominat Joseph Bajada bhala mandatarju
specjali ta' Adrian Theuma (ID 268578 (M) u
Simon Theuma (ID 280165 (M)

vs.

Vella Estates Limited
(C – 9908)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-3 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu gie sintetikament espost is-segwenti:

1.1. Illi permezz t'att ippubblikat *in atti* tan-Nutar Robert John Muscat datat iz-19 t'Ottubru, 2004, Filomena Theuma, omm ir-rikorrenti *proprio et nomine,* akkwistat minghand is-socjeta` intimata l-appartament numru 3, sitwat fit-tieni (2) livell tal-blokk ta' *maisonettes* u erbgha (4) appartamenti bl-isem ta' *Wells Fargo Court,* minghajr numru izda mmarkat bl-ittra 'A', formanti parti minn kumpless bla numru, fi Triq il-Htajriet, li tizbokka fi Triq E.B. Vella, il-Mosta, (ara foll 6);

1.2. Illi l-imsemmija Filomena Theuma mietet fid-19 ta' Dicembru, 2009, (ara foll 1);

1.3. Illi l-wirt tal-imsemmija Filomena Theuma iddevolva favur iz-zewgt ulied taghha Adrian u Simon Theuma f'ishma ndaqs, u din, b'dikjarazzjoni *causa mortis in atti* tan-Nutar Angele Rapa datata l-5 ta' Mejju, 2010, (ara foll 1);

1.4. Illi fit-22 ta' Lulju, 2010, ir-rikorrenti kkonkludew konvenju ghall-bejgh tal-istess appartament fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), ma Michaelangela Fenech, ghall-prezz ta' mija u tmint elef Ewro, (€108,000.00), (ara foll 11);

1.5. Illi fil-frattemp irrizulta li l-istess appartament in dizamina ma kienx mibni skont il-permessi tal-izvilupp u ghalhekk kellu jiccekken minn wiehed ta' tlett (3) ikmamar tas-sodda ghal wiehed ta' zewgt (2) ikmamar tas-sodda, (ara foll 1);

1.6. Illi fil-21 t'Ottubru, 2010, r-rikorrenti u Michelangela Fenech dehru fuq skrittura privata li permezz taghha l-partijiet ftehmu li l-bejgh *de quo* jsir biss jekk il-proprjeta` tkun konformi mal-permessi tal-izvilupp, (ara foll 15);

1.7. Illi l-istess partijiet ftehmu ukoll li l-prezz involut jitnaqqas minn dak originarjament pattwit, (ara paragrafu numru wiehed punt erbgha, (1.4.), aktar qabel), ghal hamsa u disghin elf Ewro, (€95,000.00), (ara foll 15);

1.8. Illi r-rikorrenti interpellaw lis-socjeta` intimata biex twiegeb ghall-fatt li l-appartament *de quo* ma kienx gie mibni in konformita` mall-permessi tal-izvilupp;

1.9. Illi fir-rigward, is-socjeta` intimata accettat u assumiet ir-responsabbilita` tal-akkadut u hadet hsieb li a spejjes taghha, jinhargu permessi validi, u biex sahansitra anke jsiru wkoll ix-xogholijiet necessarji a spejjez taghha wkoll, biex l-istess appartament jigi konformi mall-permessi *de quo*;

1.10. Illi *nonostante* s-suespost, ir-rikorrenti xorta qed jaffrontaw telf effettiv ta' tlettax il-elf Ewro, (€13,000.00), (ara foll 16);

1.11. Illi t-telf indikat fil-paragrafu precedenti ghandha taghmel tajjeb ghalih is-socjeta` intimata;

1.12. Illi *nonostante* li interpellata diversi drabi, s-socjeta` intimata baqghet inadempjenti, (ara foll 26);

1.13. Illi konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex is-socjeta` intimata tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.13.1. Tiddikjara li s-socjeta` intimata hi unikament responsabbli ghall-fatt li l-appartament *de quo* ma kienx mibni skont il-permessi tal-izvilupp u skont il-ligi;

1.13.2. Tiddikjara li r-rikorrenti sofrew telf ta' tlettax il-elf Ewro, (€13,000.00), minhabba il-fatt li l-appartament *de quo* ma kienx mibni skont il-permessi tal-izvilupp u skont il-ligi;

1.13.3. Tiddikjara li s-socjeta` intimata ghandha taghmel tajjeb ghat-telf ta' tlettax il-elf Ewro, (€13,000.00), soffert mir-rikorrenti;

1.13.4. Tordna lis-socjeta` intimat thallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlettax il-elf Ewro (€13,000.00);

1.13.5. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess guramentat promotur u bl-imghax relattiv b'effett mis-7 ta' Lulju, 2011, sad-datat tal-pagament effettiv;

2.0. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata datata l-21 ta' Frar, 2012, li permezz taghha esponiet sintetikament is-segwenti: (ara foll 40)

2.1. Illi r-rikorrenti ghandhom jindikaw in-natura tal-azzjoni minnhom inoltrata u jekk jirrizulta li ma taqa` taht l-ebda azzjoni legali, l-azzjoni odjerna tkun improponibbli;

2.2. Illi in effetti l-azzjoni odjerna hi improponibbli *stante* li tali nuqqas jippregudika lill-intimati milli jiddefendu ruhhom b'mod adegwat;

2.3. Illi jekk jirrizulta li din hi kawza bbazata fuq oggett mibjugh li allegatament mhux tal-kwalita` pattwita, l-azzjoni hi perenta bit-trapass tal-perjodu ta' sentejn (2), *ai termini* tal-artiklu 1407, tal-Kodici Civili, (ara foll 40);

2.4. Illi fil-mertu, il-pretensjoni tar-rikorrenti hi infondata;

2.5. Illi l-kuntratt ta' self u bejgh konkluz mill-partijiet jispjega l-modalita` tal-hlas tal-prezz in dizamina;

2.6. Illi s-socjeta` intimata in bona grazja taghha, wettqet dak kollu minnha mehtieg biex l-appartment in dizamina jigi regolarizzat skont il-permessi relattivi;

2.7. Illi r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda pretensjoni kontra is-socjeta` intimata;

2.8. Illi r-rikorrenti ghandhom ukoll jippruvaw l-allegat tnaqqis fil-valur tal-appartament u l-ammont tal-istess;

2.9. Illi r-rikorrenti kienu xtraw l-appartment in dizamina ghall-prezz ferm aktar baxx minn dak li issa r-rikorrenti qed ibieghu lil Michaelangela Fenech, u ghalhekk il-pretensjoni tar-rikorrenti hi bla bazi;

2.10. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti *in toto*;

2.11. Illi s-socjeta` intimata m'ghandha tbati l-ebda spejjez jew interess relatati;

2.12. Salv risposti ulterjuri;

2.13. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti;

3. Rat id-digriet taghha datat id-29 t'April, 2015, li permezz tieghu awtorizzat lill-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 169), u kif sussegwentement estiza, (ara foll 184);

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-13 ta' Lulju, 2015, (ara foll 170), flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` intimata datata s-16 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 184);

5. Semghet ix-xhieda kollha prodotta mill-partijiet;

6. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti inkluz id-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

7. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

8.1. Illi s-socjeta` intimata bieghet l-appartament in dizamina, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), lil omm ir-rikorrenti Adrian u Simon ahwa Theuma, b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Robert John Muscat, datat iz-19 t'Ottubru, 2004, (ara foll 6);

8.2. Illi llum, bhala l-werrieta tal-kompratrici indikata fil-paragrafu precedenti, l-ahwa Theuma huma il-proprjetarji tal-istess fond;

8.3. Illi l-istess ahwa Theuma kkonkludew konvenju datat it-22 ta' Lulju, 2010, ma' Michaelangela Fenech biex ibieghulha l-istess fond ghall-prezz ta' €108,000.00, (ara foll 11 u 12);

8.4. Illi sussegwentement, irrizulta li l-fond in dizamina ma kienx mibni skont ir-regoli tal-bini u l-ligijiet sanitarji *nonostante* li fil-konvenju fuq indikat gie affermat li l-istess fond kien ".... konformi mar-regoli tal-bini u l-ligijiet sanitarji", (ara foll 8), u ghalhekk skont il-permess tal-izvilupp;

8.5. Illi biex tali fond seta` jsir konformi mar-regoli tal-bini u ma' dawk sanitarji l-istess socjeta` intimata effettwat dak kollu li kien hemm bzonn fir-rigward, u dan a spejjez tal-istess socjeta`;

8.6. Illi konsegwenza tal-modifikazzjonijiet li kienu gew rezi necessarji li permezz taghhom l-appartament tnaqsitlu kamra tas-sodda, il-partijiet involuti qabblu wkoll li l-prezz tal-istess fond kellu issa jinbidel ghal dak ta' €95,000.00), (ara foll 15);

8.7. Illi in vista tar-riduzzjoni fil-prezz *de quo*, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li s-socjeta` intimata tindirizza din ir-riduzzjoni ta' €13,000.00, (ara foll 15 u 95);

Ikkunsidrat:

9. Illi wara li s-socjeta` intimata rrispondiet li l-procedura odjerna hi msejsa fl-artiklu 1407 tal-Kodici Civili, (ara foll 40), l-istess rikorrenti *nomine* specifikaw li fil-fatt din l-azzjoni hi bbazata fuq l-artiklu 1408 tal-istess Kodici, (ara foll 58);

10. Illi l-artiklu 1408 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid is-segwenti:

> "Il-garanzija li l-bejjiegh ghandu jaghti lix-xerrej, hija ghall-pussess pacifiku tal-haga mibjugha u ghad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-haga";

Ikkunsidrat:

11.0. Illi fir-rigward jinghad is-segwenti:

11.1. Illi jirrizulta li sallum ghadha ma sehhet l-ebda evizzjoni;

11.2. Illi ghandu jkun pacifiku li l-evizzjoni in dizamina hi l-element kostituttiv tal-azzjoni kontemplata mill-istess rikorrenti *nomine*;

11.3. Illi kif kontemplat fil-Kodici Civili, fil-kaz ta' garanzija ghall-pacifiku pussess bhal dak in dizamina, jinghad li fin-nuqqas ta' evizzjoni, m'hemm l-ebda obbligu ta' risarciment ta' danni;

11.4. Illi ghalhekk fic-cirkostanzi, r-rikorrenti m'ghandhomx dritt li jirrikorru ghal dan ir-rimedju partikolari minnhom mitlub;

11.5. Illi proprju f'dan ir-rigward, il-**Prim' Awla tal-Qorti Civili** *ssosstni* fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Mary Micallef, armla ta' Francis vs. Darker Building Construction Limited** datata z-**19 ta' Jannar, 2005**, li:

> "Din il-qorti tistqarr li ssibha difficli li tikkonfigura bhala tfixkil tal-pacifiku pussess, kif mifhum fil-ligi taghna, l-fatt li l-fond akkwistat mhux kopert bil-permess tal-bini, anke jekk dan il-fatt potenzjalment jista` jgib d-distruzzjoni u twaqqiegh tal-fond u allura l-ispussament forzat tax-xerrej ..... Fil-hsieb tal-qorti ghalhekk in-nuqqas tal-permess ma jidholx fl-iskema ta' l-evizzjoni kif mahsuba fil-ligi. *Tutto al piu`* dan kapaci jwassal ghall-konsegwenzi ohra u azzjoni distinta izda mhux ukoll ghal dik in garanzija tal-ispussess pacifiku";

11.6. Illi tenut kont tas-suespost, gialadarba ma gietx verifikata l-ebda evizzjoni, m'hemm l-ebda obbligu ta' risarciment ta' danni kif kontemplat mill-artiklu 1408 tal-Kodici Civili fuq riferit, (ara paragrafu numru ghaxra, (10.), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi *di piu`* jirrizulta wkoll is-segwenti:

12.1. Illi s-socjeta` intimata, a spejjez taghha stess, irregolarizzat is-sitwazzjoni rigwardanti l-permessi u l-istruttura tal-istess appartament, (ara foll 161);

12.2. Illi l-partijiet qatt ma kellhom disputa rigward il-kejl tal-appartament in dizamina, (ara foll 162);

12.3. Illi *di piu`*, in vista tal-istess cirkostanzi fuq elenkati, l-istess socjeta` intimata naqqset il-prezz originarjament pattwit minn €108,000.00, ghal €95,000.00, (ara foll 12 u 15);

DECIDE:

13.0. Illi in vista tal-premess il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti *nomine* ma pprovawx it-talbiet taghhom skont il-ligi, u konsegwentement, filwaqt li:

13.1. Takkolji r-risposti tas-socjeta` intimata;

13.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti *nomine*;

13.3. Bl-ispejjez ta' din il-procedura jkunu kontra r-rikorrenti *nomine*.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI