QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 31 ta` Jannar 2017

Kawza Nru. 7
Rik. Gur. Nru. 988/07 JZM

Christopher Xerri

kontra

John u Marthese konjugi Grima

u

Il-Perit Arkitett David Psaila

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-25 ta` Settembru 2007 li jaqra hekk :–

A. ***<u>DIKJARAZZJONI TAL-FATTI</u>***

*1. Illi permezz ta` kuntratt ta` akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, datat it-30 ta` Mejju 2003 [illi kopja tieghu qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. XC1**], l-attur Christopher Xerri kien akkwista minghand il-konvenuti konjugi Grima, is-second floor flat (ossia flat illi jinsab fit-tielet sular), li qieghed fuq in-naha tax-xellug jekk thares lejn il-blokk mit-triq, fi blokk numru mija u tlieta u ghoxrin (123) bl-isem "Essex Court", Triq l-Izbark tat-Torok, Qajjenza, Birzebbugia;*

*2. Illi l-konvenuti konjugi Grima, fil-konvenju fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Tabone, datat it-2 ta` Mejju 2003 [illi kopja tieghu qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. XC2**], kienu ghamlu garanzija favur l-attur, illi l-fond de quo gie mibni skont il-permessi kollha mehtiega;*

3. Illi inoltre l-istess konvenuti konjugi Grima, kemm fl-imsemmi konvenju, kif ukoll fil-kuntratt ta` akkwist bejn il-partijiet kienu wkoll ghamlu favur l-attur, il-garanzija tal-pussess pacifiku skont il-ligi;

4. Illi sussegwentement, wara nofs is-sena 2006, l-attur dahal f`negozjati ghall-bejgh tal-istess fond favur terzi;

*5. Illi minn ricerki illi saru sussegwentement mill-kompraturi prospettivi, illi kienu nteressati jixtru dan il-fond minghand l-attur, irrizulta, fir-rigward tal-pjanti u l-permessi tal-bini tal-fond de quo, **illi minkejja d-dikjarazzjonijiet tal-konvenuti konjugi Grima u l-garanzija minnhom moghtija fl-imsemmija konvenju u kuntratt ta` akkwist, hemm numru ta` irregolaritajiet u diskrepanzi bejn il-pjanti originali u l-permessi tal-bini kif approvati** [illi kopja taghhom qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. **XC3** u **XC4** rispettivament], **u l-konfigurazzjoni u fattizzi attwali tal-istess fond** [skont il-pjanta relattiva illi kopja taghha qed tigi hawn annessa, u esebita u mmarkata bhala **Dok. XC5**] ;*

6. Illi in segwitu ghal dawn l-istess rizultanzi kif appena ndikati, l-attur inkariga lill-Perit Joseph Zerafa Boffa sabiex jaghmel ricerki ulterjuri mal-awtoritajiet koncernati, sabiex jigi verifikat jekk kienux saru l-

applikazzjonijiet appoziti biex issir ir-regolarizzazzjoni tal-istat attwali tal-fond de quo, u dan minghajr pregudizzju ghall-irregolaritajiet ezistenti fil-mument tal-akkwist u ghad-drittijiet tieghu naxxenti mill-istess;

7. Illi mir-rapport redatt mill-istess Perit Joseph Zerafa Boffa, [illi kopja tieghu qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala ***Dok. XC6****], jirrizulta illi l-konvenuti konjugi Grima qatt ma ghamlu applikazzjonijiet ulterjuri sabiex issir ir-regolarizzazzjoni tal-istat attwali tal-fond de quo, u inoltre, jirrizulta illi hemm irregolaritajiet illi jiksru l-ligijiet sanitarji* ***illi ma jistghux jigu regolarizzati hlief bit-twaqqiegh u l-bini mill-gdid tal-istess fond jew parti sostanzjali minnu illi tbiddel sahansitra s-sostanza tal-fond in kwistjoni u certament tnaqqas il-valur tieghu ferm drastikament;***

8. Illi ovvjament, il-bejgh illi kien ser jigi konkluz mill-attur favur terzi, sfratta in segwitu ghal tali rizultanzi, bil-konsegwenza illi l-istess attur sofra t-telf ta` qligh mill-bejgh prospettat, u inoltre l-attur qieghed isofri, giornalment, danni konsistenti fi spejjez bankarji u nteressi bankarji zejda fuq self minnu mehud in konnessjoni mal-istess bejgh prospettat tal-fond de quo, u dan kif jista` jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

9. ***Illi minkejja dak kollu hawn fuq premess, jirrizulta illi l-konvenut Perit David Psaila, bhala l-perit inkarigat mill-konvenuti konjugi Grima*** *sabiex jissorvelja x-xoghlijiet ta` kostruzzjoni tal-fond de quo, kien, oltre ghan-nuqqasijiet tal-istess konjugi Grima u b`konkomitanza mal-istess, bi hsieb li jqarraq, jew inkella b`nuqqas ta` diligenza, ta` prudenza, jew ta` hsieb fuq xoghlu,* ***mhux talli naqas milli jaccerta ruhu mill-fatt illi x-xoghlijiet ta` kostruzzjoni fuq l-imsemmi fond ikunu skont il-ligi, u konformi mal-permess mahrug ghal dan l-iskop nhar l-1 ta` Novembru 1988, izda sahansitra ddikjara formalment permezz tal-Architect`s Declaration for the Issue of a Compliance Certificate,*** *datata s-6 ta` Gunju 2003 [illi kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala* ***Dok. XC7****] illi : "Structural works have been completed and that the parts of the development specified above have been carried out in complete accordance with the terms, conditions and limitations of the development permission, and with the approved plans and drawings and that there are no infringements in the other parts of the development that can be ascertained by a visual inspection of the external fabric of the building"-* ***dikjarazzjoni palezement inveritiera stante illi kien ovvju, ad ictu oculi ghal min kellu l-permessi f`idejh (bhalma kellhom, sa dak iz-***

zmien, il-konvenuti, izda mhux l-attur), illi l-bini attwali ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti;

10. Illi l-mala fede tal-konvenuti, jew talanqas (u fl-ahjar ipotezi ghall-konvenut Perit David Psaila) il-mala fede tal-konvenuti konjugi Grima, tirrizulta aktar rassodata mill-fatt illi l-istess konjugi Grima qed jallegaw illi l-fatt illi l-attur kien applika u nghata s-servizzi kollha tad-dawl u l-ilma, jixhed illi l-fond de quo kien mibni skont il-permessi mehtiega. Ghandu pero` jigi rilevat illi l-imsemmija servizzi tad-dawl u l-ilma nghataw, ukoll fuq dikjarazzjoni falza tal-konvenuti kollha, illi ccertifikaw, inkorrettement, illi l-bini huwa mibni skont il-permessi u l-pjanti relattivi;

11. Illi ghalhekk, u bhala konsegwenza tal-mala fede u nuqqas da parti tal-konvenuti, ghandu jirrizulta wkoll illi l-kunsens tal-attur kien, kjarament vizzjat, bi zball illi effettwa b`mod sostanzjali l-oggett minnu akkwistat – u dan minhabba zball illi huwa skuzabbli, in vista tac-cirkostanzi kif hawn spjegati;

12. Illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-attur ma kienx jidhol ghall-ftehim mertu tal-proceduri odjerni, li kieku kien jaf illi l-fond mertu tal-proceduri odjerni, ma kienx kopert mill-permessi necessarji, ossia, li kieku ma kienx hemm qerq da parti tal-konvenuti, u li kieku kien jaf illi sabiex jigi sabiex is-sitwazzjoni tigi regolarizzata, ikun jehtieg it-twaqqiegh u l-bini mill-gdid tal-istess fond in kwistjoni u l-valur tieghu, jonqsu drastikament;

*13. Illi nonostante l-insistenza taghhom dwar ir-regolarita` tal-istat ta` fatt in konnessjoni mal-fond de quo, il-konvenuti sal-lum ghadhom ma kienux kapaci jipprezentaw dokumenti illi jixhdu illi l-fond koncernat huwa tassew mibni skont il-permessi kif mehtieg mil-ligi u in konformita` mal-ligijiet sanitarji, jew illi, ta` l-anqas, il-bini kif ezistenti huwa sanabbli, minkejja illi l-attur Christopher Xerri nterpellahom in konnessjoni ma` din is-sitwazzjoni kemm permezz ta` ittri bonarji u anke permezz ta` protest gudizzjarju, minnu pprezentat nhar il-5 ta` Gunju 2007, kif jista` jidher mill-kopji relattivi illi qeghdin jigu hawn annessi u esebiti u mmarkati bhala **Dok. CT1, CT2** u **CT3** rispettivament;*

14. ***Illi ghalhekk jirrizulta illi l-konvenuti konjugi Grima naqsu mill-obbligu taghhom tal-garanzija tal-pacifiku pussess***

minnhom moghtija, u wkoll mill-garanzija illi l-fond kien kopert bil-permessi kollha mehtiega, u agixxew ukoll in mala fede, in kontravvenzjoni tal-ligijiet penali u sanitarji vigenti;

15. Illi ulterjorment, jirrizulta illi l-konvenut il-Perit David Psaila agixxa bi ksur tal-obbligi professjonali u legali tieghu, u anke tad-dritt penali, senjatament, izda mhux limitatament l-Artikolu 103 tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija, stante illi mhux talli ppermetta illi jsir zvilupp in kontravenzjoni tal-ligi u tal-permessi relattivi, izda sahansitra ddikjara formalment illi x-xoghlijiet illi saru kienu saru skont il-ligi u skont il-permessi, meta kien jew messu kien ovvju ghalih, illi dan ma kienx minnu;

16. Illi minkejja kull interpellazzjoni, sahansitra b`att gudizzjarju, sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni jew jersqu ghar-rexissjoni tal-kuntratt de quo, u inoltre jersqu ghal-likwidazzjoni tad-danni kollha minnhom kagunati, kif fuq premess, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

17. Illi ghalhekk in vista tad-dolo, culpa u/jew mora taghhom, il-konvenuti kollha huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur, u ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-istess;

18. Illi l-fatti kif hawn dikjarati huma kollha a diretta konoxxenza tal-attur.

B. <u>RAGUNI GHAT-TALBIET F`DAWN IL-PROCEDURI</u>

19. Illi dawn il-proceduri qeghdin isiru stante illi dak kollu fuq premess jiggustifika t-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt de quo u jgib mieghu wkoll il-konsegwenti dritt illi l-attur jigi rimborsat ghad-danni kollha minnu sofferti bhala rizultat tal-agir tal-konvenuti jew min minnhom, illi wasslu ghal sitwazzjoni, inter alia, fejn l-attur, ghalkemm kellu l-bejgh tal-fond de quo, ma rnexxilux ibiegh l-istess minhabba l-agir frawdolenti, negligenti, moruz u rregolari tal-istess konvenuti, jew min minnhom.

C. <u>TALBIET ATTRICI</u>

Ghaldaqstant l-attur, in vista ta` dak kollu fuq premess, jitlob lill-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti konjugi Grima agixxew frawdolentement u ddikjaraw il-falz fin-negozjati taghhom mal-attur u fil-konvenju u kuntratt ta` bejgh u xiri sussegwenti konkluz bejn l-istess konjugi Grima u l-attur, u/jew inoltre naqsu mill-obbligu taghhom tal-garanzija tal-pacifiku pussess minnhom moghtija, u wkoll mill-garanzija illi l-fond kien kopert bil-permessi kollha mehtiega, in kontravenzjoni tal-ligijiet penali u sanitarji vigenti.

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-kunsens tal-attur kien vizzjat.

3. Tiddikjara ulterjorment, illi l-kuntratt ta` akkwist konkluz bejn l-attur u l-konvenuti konjugi Grima, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, datat it-30 ta` Mejju 2003 (Dok. XC1) huwa null u bla effett fil-ligi.

4. Tirrexxindi kwindi l-kuntratt illi sar bejn l-attur Christopher Xerri u l-konvenuti John u Marthese konjugi Grima fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, datat it-30 ta` Mejju 2003 (Dok. XC1) ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi, u tordna konsegwentement il-piena restitutio ad integrum in konnessjoni mal-istess, senjatament izda mhux limitatament billi tordna wkoll lill-konvenuti konjugi Grima jirrifondu lura lill-attur Christopher Xerri l-prezz minnu mhallas fuq il-kuntratt de quo flimkien mal-ispejjez kollha relattivi u wkoll jirrifondu lill-attur l-interessi bankarji minnu nkorsi mid-data tal-kuntratt de quo sad-data tal-hlas effettiv.

5. Tiddikjara ulterjorment illi l-konvenut Perit David Psaila agixxa bi ksur tal-obbligi professjonali u legali tieghu, u anke tad-dritt penali, meta bi hsieb li jqarraq, jew inkella b`nuqqas ta` diligenza, ta` prudenza, jew ta` hsieb fuq xoghlu, naqas milli jaccerta ruhu mill-fatt illi x-xoghlijiet ta` kostruzzjoni fuq il-fond ossia second floor flat fi blokk numru mija u tlieta u ghoxrin (123) bl-isem "Essex Court", Triq l-Izbark tat-Torok, Qajjenza, Birzebbugia kienu qed isiru skont il-ligi, u in konformita` mal-permessi relattivi u inoltre ccertifika, b`mod inveritjier, illi l-istess bini kien, effettivament, mibni skont il-permessi relattivi.

6. Previa kull dikjarazzjoni necessarja ulterjuri illi l-konvenuti jew min minnhom agixxew b`dolo, culpa u/jew mora, tiddikjara konsegwentement lill-konvenuti jew min minnhom pienament responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur bhala rizultat tal-imsemmi agir doluz, kolpuz u/jew moruz taghhom.

7. Tillikwida, occorrendo bl-opera ta` periti nominandi, id-danni hekk sofferti mill-atturi bhala rizultat tal-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti jew min minnhom, inkluz (izda mhux limitatament) it-telf ta` qligh mill-bejgh prospettat tal-fond de quo u l-ispejjez u interessi bankarji nkorsi mill-istess attur minhabba l-istess telf tal-bejgh imsemmi.

8. Tikkundanna kwindi lill-konvenuti, jew min minnhom, in solidum bejniethom, illi jhallsu lill-attur id-danni kollha minnhom sofferti, kif hekk likwidati minn din l-istess Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tal-5 ta` Gunju 2007 u tal-mandati kawtelatorji illi qed jigu pprezentati kontestwalment ma` dan l-att u bl-interessi legali kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti Grima fit-30 ta` Ottubru 2007 li taqra hekk :–

1. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha peress illi mhuwiex minnu li l-konvenuti Grima agixxew frawdolentement u ddikjaraw il-falz fin-negozju taghhom mal-attur u fil-konvenju u l-kuntratt ta` bejgh u xiri sussegwenti konkluz bejn l-istess konjugi Grima u l-attur stante li l-eccipjenti kienu konvinti li huma kienu koperti b`permess ghall-izvilupp tal-immobbli u l-istess proprjeta` kienet giet spezzjonata diversi drabi minn ufficjali tal-Malta Environment and Planning Authority u ma hadu ebda azzjoni kontra l-eccipjenti ghan-"nuqqasijiet" li llum qieghed jallega l-attur barra li kienet inbniet taht is-supervizzjoni tal-perit inkarigat u aktar meta wiehed iqis li kemm qabel kif ukoll wara li xtara l-appartament in kwistjoni huwa strah fuq il-parir/i u d-dokumentazzjoni ta` periti mqabbda

minnu u/jew mis-socjeta` bankarja li sahansitra awtorizzat l-ghoti tas-self li permezz tieghu akkwista l-appartament u izjed, meta wiehed iqis li l-attur iddikjara fuq il-kuntratt li accetta, xtara u akkwista l-appartament fl-istat attwali tieghu u sahansitra ghex fl-istess appartament ghal dawn l-ahhar erba` (4) snin;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti ma kkommettew ebda ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess minnhom moghtija fuq l-istess kuntratt stante li l-attur ma sofra ebda evizzjoni li ttelfu l-haga mibjugha u cioe` l-appartament in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 1413 tal-Kodici Civili [Kap.16] jew tal-garanzija illi l-fond kien kopert bil-permessi kollha mehtiega stante li l-eccipjenti verament emmen u ghadu jemmen li l-immobbli kien kopert bil-permessi necessarji;

3. Illi mhuwiex minnu li l-konvenuti Grima agixxew b`dolo, culpa u/jew mora u ghalhekk mhumiex responsabbli ghal ebda danni;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta l-konvenut Psaila fl-1 ta` Novembru 2007 li taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet :

a) Illi t-talbiet tal-attur huma ntempestivi fil-konfront tieghu stante li l-attur akkwista l-fond qabel ma l-esponenti hareg ic-certifikat Dok XC7, liema dokument hareg a fini ta` stallazzjoni ta` dawl u ilma biss.

b) Illi huwa mhux il-legittimu kontradittur ghaliex ma kienx hu li hareg il-compliance certificate u ccertifika li l-fond de quo huwa mibni skont il-permess meta l-attur xtara dan il-fond u li jekk l-attur irid ikun leali lejn din il-Qorti ghandu jipprezenta wkoll ic-certifikat li ghamillu l-istess perit, u cioe` l-Perit Stephen Buhagiar, qabel ma akkwista dan il-fond, liema

certifiakti gew mghoddija lill-bank sabiex dan seta` johrog self ghax-xiri tal-istess fond..

c) Illi huwa mhux il-legittimu kontradittur stante li ma kienx huwa li biegh il-fond lill-attur, ma ghandu ebda relazzjoni kontrattwali mal-attur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

d) Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, mhux minnu li min-naha tal-esponenti kien hemm xi forma ta` dolo, culpa u/jew mora jew xi att frawdolenti tant li l-esponenti qatt ma gie nkarigat mill-attur sabiex jaghtih parir jekk il-fond hux kopert bil-permess tal-MEPA meta xtara l-istess fond u t-tieni, c-certifikat tal-esponenti li hareg* ***wara*** *l-kuntratt tal-akkwsit tal-attur u cioe` is-6 ta` Gunju 2003, hareg biss a fini ta` stallazzjoni ta` dawl u ilma tant li dan ic-certifikat (anness mac-citazzjoni tal-attur u mmarkat bhala Dok XC7) jghid car u tond li dan sar 'by a visual inspection of the external fabric of the building'. Dan ic-certifikat kien inhareg wara li l-esponenti kien wera l-pjanti approvati lill-attur u kienu l-pjanti approvati li gew iffirmati. Qatt ma kienet iffirmata xi pjanta ohra ajr il-pjanti approvati.

Li kieku l-attur qabbad lill-esponenti sabiex jiccertifika jekk il-bini hux skont il-permessi tal-MEPA, haga li ma ghamilx, kieku l-esponenti zgur li kien jidhol fil-post u jispezjona jekk tali bini sarx skont il-permessi u pjanti approvati. Izda dan l-inkarigu l-attur ghogbu jaghtih lil perit iehor u ghalhekk ma ghandux jehel ta` dan il-Perit Psaila.

Illi gjaladarba compliance certificate kien diga` hareg lill-attur minn perit iehor l-esponenti ma kellux ghalfejn joqghod jispezzjona l-verita` o meno ta` dak ic-certifikat a fini ta` applikazzjoni ghall-istallazzjoni ta` dawl u ilma.

e) Illi ghalhekk zgur li ma kienx hemm qerq min-naha tal-esponenti u l-esponenti jitlob li l-attur jehel doppie speze tenut kont li huwa diga` ghandu fil-pussess tieghu l-compliance certificate li hareg il-perit proprju li nkariga qabel ma xtara l-post u c-certifikat rilaxxat minn l-istess perit, u minkejja qed jibqa` jostina u jghid li l-esponenti huwa responsabbli.

f) Illi inoltre l-esponenti ma kienx huwa li biegh il-fond lill-attur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u bla pregudizzju ghal dan, jinghad illi fil-kuntratt tal-akkwist difatti l-esponenti qatt ma kien

parti u/jew ta xi assigurazzjoni lill-attur li seta` jixtri ghax il-fond kien kopert bil-permess.

g) Illi dwar l-ewwel erba` talbiet tal-attur: dawn ma jirrigwardawx lill-esponenti u ghalhekk ghandhom jigu michuda fil-konfront tieghu.

h) Illi dwar il-hames, sitt, seba` u tmien talba: dawn ghandhom jigu michuda stante li huwa ma hareg ebda certifikat qabel ma xtara l-attur il-fond de quo u li ghalhekk zgur li ma kellux x`jaqsam u qatt ma seta` influwenza lill-attur fid-decizjoni tieghu li jixtri dan il-fond.

Illi ghalhekk l-esponenti ma jistax jigi tenut responsabbli ghad-danni li qed jilmenta minnhom l-attur u li ghalhekk it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi huwa ma ghandux ibati spejjez.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri li pprezenta l-konvenut Psaila fl-1 ta` Dicembru 2015 li taqra hekk :–

1. Li preliminarjament jigi rilevat li huwa gie awtorizzat jipprezenta din l-eccezzjoni ulterjuri ai termini tal-verbal tas-seduta tat-30 ta` Novembru 2015.

2. Li t-talbiet tal-attur huma preskritti a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kap 16 cioe` bl-gheluq ta` sentejn li skont l-eccipjenti dawn is-sentejn bdew jghoddu minn meta l-attur fl-affidavit tieghu jixhed li l-konvenut Grima kien ghaddielu l-pjanti ftit wara li ffirma l-kuntratt liema pjanti ma kinux jaqblu ma` dak mibni izda l-attur fl-affidavit tieghu jixhed li meta gibed l-attenzjoni tal-intimat Grima, Grima serrahlu rasu li ma hemmx problemi. Dan huwa korroborat mill-affidavit tat-tfajla tieghu Sonia Stivala.

Illi ghalhekk is-sentejn fl-umli fehma tal-esponenti jibdew jghoddu mis-sena 2003 meta l-attur sar jaf li l-pjanti mghoddija lilu minn Grima ma jirriflettux dak mibni u mhux minn meta gie biex ibigh il-post f`nofs is-sena 2006 kif qed jikkontendi hu.

***L-Art 2137 tal-Kap 16** jistabilixxi li l-perijodu ta` preskrizzjoni ma jibdiex jiddekorri hlief minn dakinhar li l-azzjoni relattiva tkun tista` tigi ezercitata (ara Laurent Diritto Civile Vol. 22 para. 16). Ghalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-azzjoni attrici. Vide **Schembri Helen et vs Zahra Anthony George noe deciz 29/4/05 Prim Awla per GV**).*

*Ghal finijiet tal-**artikolu 2137**, iz-zmien fih l-azzjoni ghandha tinbeda tiddependi minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn x`jahseb l-imgarrab u certament in-nuqqas ta` gharfien tal-ligi mhuwiex raguni valida biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel (JRM 1/4/03 Grech John vs Mifsud Ivan).*

3. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

4. *Illi huwa ma ghandux ibati spejjez.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat illi fl-24 ta` Jannar 2014 il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Semghet ix-xiehda, u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluzi dawk il-provi li ngabru meta l-qorti kienet diversament presjeduta.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-attur u l-konvenut Psaila.

Rat illi l-konvenuti Grima ddikjaraw illi ma kienux sejrin jipprezentaw nota ta` osservazzjonijiet u rrimettew ruhhom ghall-atti.

Rat id-digriet li tat fl-24 ta` Mejju 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Provi</u>

<u>L-attur</u>ipprezenta **<u>affidavit</u>**.

Huwa xehed li akkwista l-appartament 4 fi blokk "Essex Court", Triq l-Izbank tat-Torok, Birzebbuga, fit-30 ta` Mejju 2003. Kien mar jara l-post ghall-ewwel darba flimkien mat-tfajla tieghu Sonya u ma` missierha Spiridione Sghendo. Il-post kien ghogbu u kien saqsa lis-sid, John Grima, jekk setax jibni *washroom*. Grima qallu li l-post kellu l-permess ghal *washroom*. Wara rrizulta lid an ma kienx minnu. Is-sid kien weghdu li ser jaghtih pjanta tal-post izda din qatt ma waslet sakemm kien iffirmat il-kuntratt il-bank. Il-kuntratt sar min-Nutar Joseph Tabone li ghazlu s-sid peress li kien habib tieghu. Billi sabiex jixtri kellu bzonn self mill-bank, sar konvenju ghand in-Nutar Tabone li kien fih il-kondizzjonijiet soliti fosthom li l-post kien bil-permessi.

Kompla jixhed illi dakinhar tal-kuntratt, Grima tah pjanta ta` l-appartament ghall-ewwel darba, qallu li kienet il-pjanta originali, izda li fl-appartament kienu saru xi *alterations* li kienu *in order*. Il-pjanta emendata kienet ser tinghata lilu aktar `il quddiem, izda huwa kien mohhu mistrieh peress li kien minghalih li l-kuntratt ikun bl-istess patt u kondizzjonijiet ezatti bhal konvenju. Dak il-hin huwa fada lil Grima u lin-Nutar. Lil Grima fdah ukoll ghaliex kien habib ta` missier it-tfajla tieghu. Grima offra li jiehu habib tieghu biex jiehu hsieb l-applikazzjoni ghal istallazzjoni ta` l-arloggi tad-dawl u l-ilma. Wara tlett snin jghix fl-appartament, huwa sab dar li kienet ghogbitu u ddecieda li jbiegh l-appartament. Il-bank kien tah *bridge loan* u sena zmien biex ibiegh l-appartament, ihallas il-*loan* tieghu u jkompli jhallas il-*loan* fuq id-dar biss. Ghamel dan peress li kien ser jehel taxxa tal-boll zejda li kieku biegh l-appartament qabel ghaddew it-tliet snin mid-data tal-kuntratt.

Stqarr illi wara li pogga l-appartament ghal bejgh, sab illi dan ma setax jinbiegh ghaliex dan ma kienx mibni skont il-ligi ; ghalhekk spicca

jhallas zewg *bank loans* malli ghaddiet is-sena *moratorium* permessa mill-bank. Hadd mill-bank ma mar jara l-appartament qabel xtara u hadd qatt qal li ma kienx mibni skont il-ligi. Spjega li l-kamra ta` wara mhix irtirata bizzejjed u fil-fatt mhux suppost inbniet. Kompla jghid li s-Sanita` qatt ma ser tapprova l-pjanta ta` l-appartament kif inhi llum ; ghalhekk biex jinbiegh l-appartament, dik il-kamra trid titnehha. Jekk titnehha l-kamra, l-appartament isir *one bedroomed* u ghalhekk il-valur tieghu jonqos ferm. B`kamra tas-sodda wahda, il-post ikun jista` jinxtara biss minn xi koppja bla ulied ; inoltre l-post m`ghandux lift.

Xehed li koppja kienet marret tara l-post u kien qablu fuq prezz ta` Lm46,000 izda meta mar Perit Joseph Zerafa Boffa, kien infurmahom li l-kamra ta` wara kienet kontra l-ligi. Cempel lil Grima u dan beda jsostni li kollox sar skont il-permessi. Ghalhekk insista li jinghata kopja tal-permessi izda Grima qallu biex ikellem lil Perit David Psaila jew lil MEPA. Huwa mar jivverifika l-MEPA izda dawn ma setghux jaghtuh l-informazzjoni. Kellu jiccekkja ghalhekk mal-Perit Psaila.

Stqarr illi meta tkellem mal-Perit Psaila dan qallu li ma kien ghamel l-ebda alterazzjonijiet fil-blokka. Mar mieghu anke l-MEPA biex jivverfika dan. Psaila staqsa jistax isir sanzjonar ta` l-kamra, izda l-MEPA infurmawh li dan ma setax isir u l-kamra kellha titwaqqa`. Kellem lill-Perit Joseph Zerafa Boffa li ghamel rapport dwar l-appartament. Imbaghad kellem lill-avukat biex issir il-kawza.

Qal illi huwa spicca jahdem biex ihallas il-*loans*. Tkellem mal-bank izda dan ma offrielux soluzzjoni. Ghalhekk baqa` mghobbi b` zewg *loans*. Ihallas Lm179 ghal *loan* wiehed u Lm220 ghal *loan* l-iehor. Ihallas ukoll zewg assigurazzjonijiet fuq il-hajja. Ghandu tlett itfal u l-appartament huwa zghir wisq biex jghix flimkien mal-familja tieghu. Qed ibati d-danni peress li qed ihallas interessi fuq zewg *loans* u fuq somma akbar ta` Lm46,000. Ma kienx jiflah aktar ghall-ispejjez. aktar milli kelli f` rasi. Huwa sostna li ma jiflahx ghal dawn l-ispejjez.

Stqarr illi minn meta xtara l-post, ma ghamel l-ebda xogholijiet fih. Taht il-kamra bla permess, hemm kamra ohra, li taghti ghall-garaxx.

Fil-**kontroezami**, xehed illi huwa qatt ma ltaqa` mal-Perit Psaila sakemm xtara l-appartament. Cahad li nkariga lill-Perit Stephen Buhagiar

biex jaghmel rapport dwar il-post sabiex ikun jista` jiehu self bankarju. Ma jafx il-Perit Buhagiar u qatt ma ltaqa` mieghu. Hadd mill-bank ma nfurmah li kellu bzonn dikjarazzjoni minghand perit. Dwar il-post kien jiehu hsieb ta` kollox hu. Lanqas l-gharusa tieghu ma ltaqghet ma` l-perit. Meta ddecieda li jixtri l-post, ma hax perit mieghu. Lanqas ma ghamel verifiki dwar il-post qabel xtara. Qabel il-kuntratt ma kellux pjanti tal-post. Kellem lill-Perit Psalia wara li nqalghu l-problemi meta gie biex ibiegh. Kien il-konvenut Grima li rreferieh ghand il-Perit Psaila. Ma vverifikax jekk kienx hemm avviz ta` infurzar mill-MEPA.

Kompla jixhed illi ma kienx inkarika perit biex hadd biex jara l-appartament halli jkun jista` jiehu self mill-bank. Mar il-bank bil-konvenju biss. Insista li ma jafx kif fil-file tieghu, kien hemm id-dokument a fol 240. Qatt ma ntalab mill-bank sabiex jiehu certifikat ta` perit. Meta mar japplika ghal self, mar il-fergha tal-Fguta tal-Bank of Valletta. Hemm tkellem ma` Mario Bonello. Cahad li c-certifikat tal-perit ittiehed minnu jew mill-partner tieghu l-bank. Ma setax jiftakar Psaila kienx staqsih. Mar ghand il-Perit Psaila peress li meta kiseb il-pjanti sab li ma kienux jaqblux. Grima kien qallu li kienu saru xi alterazzjonijiet. Pero` Psaila cahad li dawn kienu saru.

Xehed illi qatt ma ha perit tal-MEPA jara l-post qabel akkwista. Huwa cahad li kellu c-cwievet tal-post meta kien ghadu fuq konvenju. Baqa` jinsisti li c-cwievet inghataw lilu mal-kuntratt. Skopra l-irregolaritajiet meta gie biex ibiegh seba` snin wara li kien akkwista.

Sonya Stivala pprezentat affidavit.

Xehed illi John Grima, is-sid ta` l-appartament, kien sostna li kien ser ibiegh l-appartament lill-attur bi prezz tajjeb, b`rispett tal-hbiberija li kellu mal-familja taghha. Qallu li seta` jibni washroom fuq il-bejt u li mal-post kien se biegh l-arja wkoll. L-attur ma kellux cavetta ta` l-appartament qabel i ffirma l-kuntratt finali, peress li Grima kien irrifjuta li jaghtih ic-cwievet qabel isir il-kuntratt. Meta kien ser isir il-kuntratt, Grima kien ta lill-attur pjanta tal-post li ma kinitx taqbel mat-tqassim tal-post kif tassew kien. Din il-haga lilha ma ghogbithiex izda Grima kien serhilhom mohhom illi kollox kien skont il-ligi u skont il-permess. Hija fdat lil Grima.

Spjegat li l-ewwel darba li Chris sar jaf li l-post ma kienx mibni skont il-ligi kien meta gie biex ibieghu halli jakkwista dar akbar. Fil-fatt huma

kellhom bzonn dar aktar spazjuza ghax li kellhom tlett itfal maghhom, tnejn mill-ewwel zwieg taghha, u tarbija minghand l-attur. Meta mar il-perit ta` min kien imhajjar jixtri, dan qalilhom li kien hemm kamra zejda. Meta l-attur kellem lil Grima u lil Perit Psaila kif ukoll lill-MEPA, sar jaf li l-post ma setax jigi skont il-ligi u li dik il-kamra kellha titwaqqa`. L-attur ipprova hafna biex jirranga ma` Grima, anke bl-assistenza ta` avukat, izda Grima cahad kull responsabilita`.

In **kontroezami**, xehed illi l-appartament in kwistjoni huwa kollu kemm hu propjeta` ta` l-attur. Meta kienu marru jaraw il-post, ma kinux hadu perit maghhom. U sakemm sar il-kuntratt, ma kienux hadu perit. Meta l-attur kien imur il-bank, hija gieli marret mieghu u anke ghamlet tajjeb ghal ftit mill-flus tas-self. Mistoqsija jekk tafx lill-Perit Stephen Buhagiar, qalet illi li l-uniku perit li ngieb kien wara li kuntratt. Il-bank qatt ma talabhom igibu certifikat ta` perit. Hija kienet prezenti kemm meta sar il-kuntratt kif ukoll waqt il-konvenju. Mal-konvenju ma kienx hemm pjanta. Dwar l-arloggi tad-dawl, Grima kien gab lil xi hadd biex jiehu hsieb l-applikazzjoni. Meta l-attur kien se jbiegh, min ried jixtri gab perit mieghu u kien dan li sab li kien hemm irregolaritajiet.

Spiridione Sghendo pprezenta affidavit.

Xehed illi huwa jigi missier Sonya Stivala.

Stqarr illi kien mar jara l-appartament flimkien ma` bintu u l-attur. Lis-sid inserta kien jafu. Grima kien qata` xi Lm1,000 mill-prezz ghax kien jaf lilu. Grima deher disponibbli hafna tant li kien irranga biex il-kuntratt isir minn nutar habib tieghu u b`hekk il-mizata ma tkunx daqshekk gholja. Irranga wkoll biex habib tieghu jaghmel l-applikazzjoni ghall-arloggi tad-dawl u ta` l-ilma. Huwa kien garanti ghall-attur fuq il-kuntratt ta` self mal-bank sabiex seta` jixtri l-post.

Qal illi meta l-attur gie biex ibiegh l-appartament, sab li kien hemm problemi bil-permessi. U li kollox seta` jigi regolarizzat biss jekk titwaqqa` l-kamra li kien hemm fuq wara u li rrizulta li kienet inbniet illegalment. Bit-twaqqiegh tal-kamra, il-post kien isir *one bedroomed.* L-attur kellu ghazla ohra u cioe` li jwaqqa` kollox u jerga` jibni appartament ta` zewg kmamar tas-sodda mqassam skont il-ligi. Jaf illi l-attur pprova jirranga s-sitwazzjoni mal-konvenuti izda dawn bdew iwahhlu f`xulxin billi s-sid beda ighid illi

huwa bena skont il-pjanti tal-perit waqt li l-peritt sostna li hu ghamel kollox skont il-ligi.

Antonia Desira ghad-Dipartiment tas-Sahha xehdet illi minn ricerka li ghamlet ma **l**-ebda ilment dwar il-bini in kwistjoni. Min-naha taghhom ma harget l-ebda citazzjoni fir-rigward tal-istess. Qalet illi meta johrog permess dwar bini, irid ikun hemm l-approvazzjoni tas-Sanita`izda isir fl-ambitu tal-istrutturi tal-MEPA mhux tad-Dipartiment tas-Sahha. Fil-fatt id-Dipartiment ma jkunx konsultata ghaliex il-MEPA taghmel l-accertamenti taghha.

P.L. Francesca Scerri mill-Bank of Valletta plc xehdet illi l-attur ghandu sitt *house loan accounts* mal-bank. L-ewwel tlieta jirrigwardaw il-fond 123/4 Triq l-Izbark tat-Torok, B` Bugia, li ttiehdu fil-31 ta` Dicembru 2003 u baqa` bilanc ta` EUR 43,650.36c fl-ewwel kont, EUR 10,839.72c fit-tieni kont u EUR 7995.06c fit-tielet kont. Is-somma globali li kienet tkopri din il-*loan* kienet ta` Lm30,000 : in kwantu ghal Lm20,000 ghall-post u in kwantu ghal Lm10,000 ghall-*furnishings.* L-attur huwa regolari fil-hlas.

Joseph Borg Cardona mill-Bank of Valletta plc xehed illi l-attur inghata self ta` Lm45,000 sabiex b`ammont ta` Lm36,000 jixtri d-dar 38, Chruch Street, B` Bugia. Dawn is-Lm36,000 kellu jithallsu in kwantu ghal Lm10,000 fi zmien 10 snin u Lm26,000 fi zmien 35 sena. Kien hemm ukoll Lm10,000 ohra li kienu parti minn *bridge loan* biex inxtrat id-dar. Kull self ghandu r-*repayments* tieghu kull xahar.

Fil-**kontroezami**, xehed illi ghas-self relatat mal-fond 123/4 Triq l-Izbark tat-Torok, B`Bugia kien inhareg certifikat mill-Perit Stephen Buhagiar. L-istima tal-post tkun giet minghand perit li jkun ghazel il-klijent. Il-klijent isib il-perit u jgib stima tal-valur tal-propjeta`. L-indirizz tal-Perit Stephen Buhagiar huwa 1236, Zerafa Street, Marsa. Il-bank ma jibghatx periti ghazla tieghu izda joqghod fuq l-istima tal-perit li jkun qabbad il-klijent.

Romuald Attard mill-Bank of Valletta plc xehed illi l-*compliance certificate* a fol 240 kien mitlub mill-bank.

Mario Bonello – Manager tal-Fergha tar-Rabat tal-Bank of Valletta – ikkonferma l-firma tieghu fuq id-dokumenti a fol 72 u fol 183 tal-process. B` referenza ghad-dokument a fol 186, qal illi Charles F. Sant kien l-assistent tieghu ta` dak iz-zmien. L-ewwel darba li harget is-*sanction letter* fuq l-appartament mertu ta` din il-kawza kien fl-2003. Id-dokument a fol 240 jsir minn perit. Ma setax ighid min gab il-bank dak id-dokument. Solitament il-*compliant certificate* jinghata lill-klijent biex dan jghaddiha lill-perit biex timtela`. Fl-2003 il-Manager tal-Fergha ma kienx hu izda kien Edward Grech. Dwar id-dokument a fol 178, dan inhareg bhala *bridge loan* peress li l-attur kien talab self iehor ghall-akkwist ta` propjeta` ohra go B`Bugia. Fil-kaz tal-*bridge loan,* ma kienx intalab li jimtela` d-dokument a fol 240. Fil-procedura kif inhi llum, il-klijent jinghata zewg formoli : wahda ghall-valutazzjoni tal-perit ; u l-ohra ghall-*compliance.* In-nru tal-file tal-klijent kien ADV/7608.

Edward Grech mill-Bank of Valletta plc xehed illi huwa kien il-Manager tal-Fergha fejn l-attur ha s-self. Dak iz-zmien il-prassi kienet illi tintalab il-karta ta` l-identita`, *statement* tad-dhul, valutazzjoni tal-proprjeta` u gieli l-permess tal-MEPA u l-pjanti. B referenza ghal dokument a fol 240, stqarr illi ma kellux notamenti min gab dak id-dokument il-bank. Normalment dak id-dokument kien jinghata lill-klijent. Id-dokument a fol 240 ifisser li hemm applikazzjoni u li l-proprjeta` ser tkun koperta b` *compliance certificate.* Fil-kaz tal-lum, dak id-dokument kien sufficjenti. Il-bank joqghod fuq id-dikjarazzjoni ta` perit. Il-klijent igib id-dokument lura. Huwa qatt ma kellem lill-Perit Stephen Buhagiar dwar dan il-kaz. Fil-file kien hemm kopja tal-permess nru 6/2/88 kif ukoll pjanta bit-timbru tas-Sanita approvata fit-18 ta` Mejju 1988.

Fil-**kontroezami,_** xehed illi huwa jkun involut fl-ahhar parti tal-process ; ghalhekk huwa ma setax jghid min fizikament ipprezenta d-dokumenti. Fil-kaz tal-lum ma sarux verifiki ulterjuri.

Steve Austin mill-MEPA xehed illi huwa *planning enforcement officer.* Spjega li l-permess hareg fl-1988. Fl-1993 irrizulta li kien inbena sular zejjed. Ghalhekk inhareg avviz ta` infurzar nru 307/1993. In segwitu kienet prezentata applikazzjoni ghal sanzjonar nru PA 3450/199. It-talba kienet milqugha. Il-*files* relatati ma` din l-applikazzjoni tal-ahhar ma nstabux. Ighid illi huwa ma kienx mar fuq il-post izda wara li saru s-sanzjonijiet tax-xoghol, ikun mar *enforcement officer* fuq is-sit. Ma setax ighid jekk il-bini kellux nuqqasijiet peress jista` jkun li jkunu saru xi

nuqqasijiet wara. Ix-xoghol tieghu huwa li jinterpreta l-pjanti in relazzjoni mal-bini ; fil-kaz ta` lmenti ohra, ikun hemm *case officer* li jiehu hsieb.

Ivor Robinich mill-MEPA xehed illi fl-4 ta` Jannar 2010 saret applikazzjoni nru PA/9/10 mill-attur li tghid - *amended application of PB/3500/88/325/88, including internal changes to plan.* L-applikazzjoni kienet michuda fl-14 ta` Lulju 2010 minhabba nuqqasijiet mar-regoli sanitarji. Bil-ligi kif inhi llum, il-post ma jistax jigi sanat. Id-dokument a fol 20 huwa l-formola ghal applikazzjoni biex persuna tikseb is-servizzi tad-dawl u l-ilma. Fil-formola jkun hemm imnizzel dikjarazzjoni li l-bini huwa skont il-pjanta approvata u l-kundizzjonijiet approvati fil-permess PB/8500/88/325/88. Skont dak ic-certifikat, il-Perit David Psalia kkonferma li l-bini kien skont il-permess. Il-problema tezisti anke fis-sulari ta` taht l-appartament in kwistjoni. Il-problema tikkonsisti fil-fatt li hemm kamra tas-sodda minnhom li nbniet fejn suppost kellu jkun hemm bitha. Il-bitha ta` wara tnaqqset billi giet mahluqa kamra tas-sodda bil-konsegwenza li giet tikser il-ligijiet tas-sanita.

Joseph Farrugia mill-MEPA xehed illi l-problema li nholqot fil-binja in kwistjoni hija li ma baqghetx kantuniera. Huwa spjega li bejn l-1988 u l-2010 kien hemm access ghall-kantuniera izda imbaghad fl-applikazzjoni PA09/2010, l-access inghalaq u l-bieb ma baqax hemm. Saret applikazzjoni biex isiru modifikazzjonijiet liema modifikazzjonijiet ma gewx approvati. Fil-PA09/2010, ma baqax jigi pprezentat bhala kantuniera izda gie *unit* separat ghalih. Huwa qal li l-kwistjoni tirrigwarda l-fatt li inbniet l-*internal yard.* Il-bieb li nghalaq ghandu jerga` jinfetah biex tkun tista` tigi kkunsidrata bhala kantuniera izda l-problema tal-bitha interna ser tibqa` peress li minn 1.8 nbniet 1.5. Il-problema tal-bitha interna setghet tigi rimedjata li kieku saret applikazzjoni taht ic-CTB izda kien hemm terminu qasir meta kellha ssir, u l-applikazzjoni baqghet ma saritx. Li kieku saret din l-applikazzjoni, l-irregolaritajiet ma kinux ser jigu sanati izda kien ser ikun hemm *concession.*

Stqarr illi kien hemm zewg problemi : wahda dwar il-*backyard* ; u l-ohra dwar l-*internal yard.* Kieku is-sit baqa` kantuniera, kienet tissolva l-problema tal-*backyard* izda l-problema ta` l-*internal yard* kienet tibqa`. Fl-1993 it-talba kienet ghal zvilupp ta` garaxx *at basement level.* Spjega li dan il-garaxx ghandu access ghal fuq it-triq u kien hekk anke fl-1988. Biex maisonette titqies bhala kantuniera jrid ikun hemm access wiehed, tromba wahda u dhul minn tromba. Ufficcju u garaxx ma jservux ghall-abitazzjoni ; ghalhekk jibqghu jitqiesu bhala kantuniera.

Nutar Dr Joseph Tabone xehed li ladarba sar il-kuntratt finali, huwa ma jzommx il-konvenju. Ikkonferma l-firma tieghu fuq id-dokument ezebit a fol 15 tal-process li huwa l-konvenju bejn il-partijiet.

Perit Joseph Zerafa Boffa xehed li huwa mar jara l-appartament in kwistjoni ma` klijent tieghu. Meta ra l-post ta parir lil klijent tieghu biex ma jaghmilx l-akkwist ghaliex kien hemm problema bil-bitha. In segwitu kien ghamel kuntatt mieghu l-attur u qallu sabiex jerga` jmur jara l-post u jghidlu x`kienet il-problema. Ikkonferma r-rapport tieghu Dok XC6. Sostna li d-difett tal-bitha ma setax ikun sanat peress li l-flat hu twil iktar minn 40 pied, u ghalhekk bilfors irid ikun hemm bitha fuq wara. Sabiex tkun rimedjata s-sitwazzjoni, trid titwaqqa` l-kamra ta` fuq.

Fil-**kontroezami**, spjega li huwa ma tax valur lill-post fir-rapport tieghu peress li kien ser ikun hemm problemi biex jinbiegh. L-attur qallu li kien qabbad perit biex japplika ghad-dawl u l-ilma. Seta` josserva l-problema immedjatament anke meta ma jkunx hemm pjanti tal-MEPA.

Robert Baldacchino xehed li huwa u l-gharusa kellmu lill-attur dwar l-akkwist tal-appartament taghhom. Billi l-post ghogbhom ittrattaw mal-attur u qablu dwar il-prezz. Tqabbad perit biex jara li kollox kien skont il-permess. Il-perit qallu li kien hemm kamra li ma kinitx konformi. Ghalhekk il-post ma kienx akkwistat.

Perit Mario Cassar xehed illi huwa ghamel pjanti ta` kif huwa mibni fil-fatt il-post in ezami u applika biex isir sanzjonar tal-binja kif inbniet. Il-MEPA rrispondiet li kien hemm affarijiet li mhux sanzjonabbli u li kien hemm il-probabilita` ta` *direct action.* Dan kollu sar meta l-post kien diga` mibni u abitat. Huwa spjega li meta jitqabblu l-pjanti kif approvati mill-MEPA ma` l-mod inbena l-fond, huwa evidenti li ma jaqblux, partikolarment fir-rigward tal-btiehi ta` wara. Huwa kompla jghid li l-problema principali hija sanitarja, materja li mhix sanzjonabbli. Huwa ghamel l-almu tieghu biex il-problema tigi risolta izda l-MEPA irrifjutat l-applikazzjoni.

Perit David Psaila kkonferma l-firma tieghu fuq id-dokumenti a fol 17 u 20 tal-process. Qal illi fis-6 ta` Gunju 2003, mar ikellmu l-attur sabiex jimtela l-applikazzjoni ghal *compliance certificate* biex jinghata l-arloggi tad-dawl u ta ` l-ilma. Huwa staqsa lill-attur jekk kienx hemm kuntratt finali ta` akkwist u jekk kienx ha perit biex jimla d-dokumenti ghal self mill-bank. L-

attur wiegbu fl-affermattiv. Huwa ma staqsiex min kien il-perit precedenti. Huwa ha fotokopja tal-permess u ffirma fuq il-pjanti Ii kienu gew approvati. Xerri kellem lilu ghaliex huwa kien il-perit li kien inkarigat originarjament bl-izvilupp tal-blokk. Wara li mela tali c-certifikat, l-arloggi tad-dawl u ilma kienu stallati. Meta mela l-formola, huwa ma hassx il-bzonn li jmur jaghmel verifiki fuq il-post, peress li l-klijent kien ghadu kif ghamel kuntratt u kien ghadu kif ha perit biex jaghmel il-verifiki tieghu fuq il-post.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-blokka kien fiha tlett sulari. Kien hemm dewmien fl-izvilupp tas-sit peress li kien hemm problema bil-livelli. Huwa ma ssorveljax il-blokka tal-kantuniera, ossija dik li ghandha x` taqsam mal-mertu ta` din il-kawza. Huwa nsista li l-blokka tal-kantuniera giet zviluppata minghajr sorveljanza tieghu. Kienu ghaddew seba` snin bejn l-ahhar li mar fuq is-sit u meta mar ikellmu l-attur. Il-permess originali kien hareg fl-isem ta` Noel Abela izda huwa kien ghamel xoghol fil-blokka ghal John Grima. Kienu saru xi emendi minhabba l-livelli tat-toroq. Huwa qatt ma ra l-post ta` l-attur kif inhu mibni. Ikkonferma li l-pjanta tal-permess u l-pjanta ta` kif sar attwalment il-bini ma jaqblux. Skont il-pjanta tal-Perit Zerafa Boffa, il-bitha interna hija idjaq minn kemm titlob il-ligi. Dwar il-wisgha tal-bitha, hemm mezzi kif tista` tirregolarizza s-sitwazzjoni izda dwar il-kamra ta` wara, il-posizzjoni ma tistax tigi regolarizzata.

Il-konvenut John Grima pprezenta affidavit.

Huwa xehed illi l-binja fuq il-pjanta originarjament kienet tikkonsisti fi erba` flats : tnejn iharsu ghal fuq it-triq ; u tnejn ohra kantuniera jharsu ghal fuq triq ohra. Il-flats kienu mibnija fuq sitt garaxxijiet. Huwa spjega li huwa kellu erba` appartamenti u erba` garaxxijiet. Il-bennej George Debono u Adrian Dalli kellhom garaxx kull wiehed.

Qal illi l-permessi ghall-bini kienu hargu favur Noel Abela u gew trasferiti ma` kull bejgh li sar flimkien mal-pjanti li ghamel il-Perit Psaila li kien il-perit inkarigat mill-kostruzzjoni u mill-izvilupp tas-sit.

Spjega li qabel beda x-xoghol ta` kostruzzjoni, il-perit intalab jaghmel xi tibdiliet fil-pjanti originali li kienu jikkonsistu primarjament (i) fl-alignment tal-hajt ta` wara li jigi l-hajt tal-genb ta` garaxx ; (ii) bdil fil-hajt tal-kamra tas-sodda tal-flats numri 2 u 4 li jigu fuq il-garaxx *top street level* ; u (iii) bdil ta` zewg garaxxijiet billi l-garaxxijiet li kienu jinsabu fuq in-naha

ta` fuq tat-triq saru garaxx wiehed kbir. Ma saru ebda alterazzjonijiet li setghu jolqtu l-faccata tal-binja.

Fisser illi minhabba li kien hemm perijodu ta` stennija kif ukoll minhabba li sidien ta` propjetajiet ohrajn fl-istess zewg toroq fejn kien jinsab is-sit in kwistjoni kienu qed jaghmlu xoghol ta` kostruzzjoni, il-livell tat-triq bejn iz-zewg toroq koncernati nbidel drastikament b`differenza ta` madwar sular. Ghalhekk kien mitlub jinkludu *dwelling area* biex jaghmel tajjeb ghad-diskrepanza. Din id-*dwelling area* kienet inbniet fil-kantuniera tal-binja sovrapposta fuq il-garaxx li qieghed kantuniera u l-garaxx ta` ma` genbu u in parti sottopost ghall-flats numri 1,2,3, u 4. Id-dhul kien minn tarf it-triq (*top street level).* Spjega li meta kienu qed isiru x-xogholijiet, Joe Zammit mill-*Building Inspectorate* kien izur is-sit ta` kostruzzjoni b`mod regolari.

Qal illi waqt ix-xoghol ta` kostruzzjoni tal-flats numri 3 u 4, kien hareg *stop order* mill-MEPA u ghalhekk ma kompliex bix-xogholijiet. Spjega li kien hemm problema minhabba d-dizlivell li kien inholoq fit-triq koncernata. Huwa kien appella quddiem il-Bord ta` l-Appell tal-MEPA u l-Bord nehha l-*stop order*. Ix-xoghol baqa` sejjer.

Fil-**kontroezami** xehed illi bejn meta sar il-konvenju sal-kuntratt, huwa ma kkommunikax ma` l-attur. Ma kienx kienx involut ma` l-modalita` tas-self li ha l-attur. Huwa ghen lill-attur biss billi rrakkomanda lin-nutar li kien habib tieghu. Huwa sostna li ma jafx min hu l-Perit Stephen Buhagiar. Huwa sostna li cwievet tal-appartament kien tahom lil missier l-gharusa tal-attur peress li kienu hbieb. Qal illi ma jafx jekk kienx mar perit tal-bank biex jara l-post. Ic-cwievet kienu nghataw mal-konvenju ghax riedu jiehdu xi kejl u jibdew ix-xoghol. Perit Psaila gie involut biss fl-applikazzjoni ghall-arloggi tad-dawl u l-ilma. Spjega li gie nvolut Perit Psaila peress li c-certifikat tal-*compliance* kellu jkun rilaxxjat mill-perit li kien inkarigat mill-binja. Jaf li l-konvenju kien soggett li l-attur jottjeni self bankarju, izda ma nghatax dettalji minn liema bank l-attur kien se jissellef. Huwa kkonferma li kien ghadda l-pjanti dakinhar tal-konvenju. Huwa sostna li c-cwievet baqghu ghand l-attur. Fuq il-konvenju ma nkiteb xejn dwar ic-cwievet, peress li ma kienx hemm hsieb li jinghataw ic-cwievet meta sar il-konvenju, izda mbaghad missier l-gharusa ta` l-attur kien talbu ic-cwievet wara l-konvenju u huwa ma kienx sab oggezzjoni li jaghtihom ic-cwievet.

Stqarr illi huwa kien stenna li johrog il-permess ta` zvilupp mentri l-ohrajn qabdu jibnu u bidlu l-livelli tat-triq. Huwa sostna li kienu ittiehdu proceduri mal-MEPA u kien thalla jkompli bl-izvilupp. Huwa spjega li kienu saru alterazzjonijiet li gew mitluba mill-MEPA u dawn saru. Huwa sostna li bena skont il-permess mahruga sakemm imbaghad gie mwaqqaf milli jkompli minhabba l-livelli tat-triq. Huwa sostna li l-perit kien jiehu hsieb u jissorvelja kif kellu jsir ix-xoghol. Huwa qal li meta kien ser jibdel xi haga, huwa kien javvicina lil perit u dan kien dejjem jghidlu li jista` jibdel basta japplika ghal permess. Huwa sostna li kien hemm zewg okkazzjonijiet fejn kien ser isir bdil fil-pjanti. Dawn iz-zewg okkazzjonijiet kienu jirrigwardaw hajt u l-kamra fuq wara. Huwa kkonferma li dwar il-kamra fuq wara, din kienet ittiehdet bicca mill-bitha nterna jew shaft. Huwa spjega li qatt ma ta struzzjonijiet lil perit biex il-bitha minn sitt piedi tonqos ghal hames piedi u tlieta. Huwa sostna li meta kien qed jinstema` l-appell, kienu marru l-ufficjali tal-MEPA u raw l-izvilupp kif sar u kien awtorizzat ikompli bix-xogholiiet.

Qal illi meta xtara fi zmien il-PAPB, ma kien hemm l-ebda bini izda biss pjanti. Meta dahlet il-ligi l-gdida tal-izvilupp fl-1992, is-sit ma kienx mibni. Huwa qatt ma baghat lill-attur biex jiccekkja l-affarijiet mal-MEPA. Huwa semmielu min kien il-perit tal-binja wara li kien sar il-kuntratt biex ikun jista` jaghmel il-verifiki mieghu. Huwa sostna li mill-appartamenti l-ohra li biegh, qatt ma nqalghu problemi. Meta l-attur semmielu l-problemi, baqa` mistghageb kif il-bank hareg is-self. L-atur ilmenta mieghu wara sitta jew seba` snin id-data tal-kuntratt.

Qal illi huwa jahdem il-Bank Centrali ta` Malta u lill-bank manager Mario Bonello ma kienx jafu.

Perit Stephen Buhagiar xehed illi ma jiftakarx jekk l-attur kienx inkarikah jaghmel xoghol fil-fond 123, Essex Court, Triq l-Izbark tat-Torok, Qajjenza, B`Bugia. Fil-fatt lanqas ma ftakar jekk Xerri kienx klijent tieghu. Lil Xerri ma jafux. Lanqas qatt ma fil-fond in kwistjoni.

Riferibbilment ghad-dokumenti a fol 240 u 241, iddikjara li kien qed jaghraf il-kalligrafija tieghu izda mhux il-firma tieghu. It-timbru kien ta` l-post fejn kien joqghod u kellu wiehed bhalu. B`referenza ghal dokument a fol 243, huwa rega` sostna li l-kitba hija simili ghall-kitba tieghu izda l-firma hija differenti minn kif jiffirma s-soltu. It-timbru jixbah lit-timbru tieghu. Huwa sostna li ma jistax jghid fiz-zgur li hadem fir-rigward ta` dan il-*compliance certificate.*

Meta kompla jixhed aktar tard, Perit Buhagiar xehed illi minn ricerka li ghamel, ma sabx li l-attur huwa kljent tieghu ; lanqas qatt ghamel xi xoghol dwar il-fond in kwistjoni. Huwa insista li l-formuli ezebiti ma ghamilhomx hu. Huwa sostna li l-firma fuq Dok S1 mhijiex tieghu u li t-timbru ma ghamlux huwa. Huwa sostna li l-compliance certificate ezebit bhala Dok S2 ma kienx imlieh hu. Kompla jghid li lanqas il-kitba fid-Dok S2 ma hija tieghu. Kompla jinsisti li l-*letterhead* li tidher fid-Dok S3 kif ukoll il-firma fl-istess dokument mhumiex tieghu. Sostna li dan Dok S3 fil-fatt mhux hu ghamlu. Ipprezenta dokumenti li juru l-*letterhead* tieghu kif ukoll il-firma tieghu.

III. It-talbiet

L-atturi qeghdin jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt ta` bejgh tal-appartament fit-tielet sular, fi blokk bin-numru 123, u bl-isem ta` "Essex Court" fi Triq l-Izbark tat-Torok, Qajjenza, Birzebbuga, liema appartament kien akkwistat minghand il-konvenuti konjugi Grima. Jidher li r-rexxissjoni qeghda tintalab kemm minhabba vizzju tal-kunsens, kif ukoll abbazi ta` l-garanzija tal-pacifiku pussess. In parentesi ghandu jinghad illi fin-nota ta` osservazzjonijiet tal-attur kien rilevat illi t-talba ghar-rexxissjoni kienet ibbazata fuq il-pretensjoni *illi l-kunsens tal-esponenti kien vizzjat bhala rizultat tal-mala fede tal-konvenut.* (ara pag 10 tan-nota). Aktar `il quddiem fl-istess nota, jinghad illi l-*azzjoni odjerna illi hija msejsa fuq il-vizzju tal-kunsens naxxenti mill-mala fede tal-konvenuti u l-illegalita` tal-oggett mibjugh.* Il-garanzija tal-pacifiku pussess issemmiet biss meta kienet qed issir evalwazzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Grima. Madanakollu, aktar tard meta rinfaccjat bl-eccezzjoni ta` l-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16, l-attur b`nota tal-11 ta` Jannar 2016 rega` semma illi l-azzjoni kienet ibbazata ukoll fuq ksur ta` obbligazzjonijiet kontrattwali fosthom il-garanzija tal-pacifiku pussess.

1. Vizzju tal-kunsens

Fil-konfront tal-konvenuti Grima, l-attur qed jitlob it-thassir tal-kuntratt ta` compravendita, peress illi l-atturi bhala vendituri ghamlu dikjarazzjonijiet dwar il-permessi tal-bini li kienu nventieri u qarrieqa.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/MC**) fit-28 ta` Ottubru 2013 fil-kawza "**Bromford Iron & Steel Co (Med) Ltd vs Heritage Developments Limited et**" inghad hekk :-

Il-Qorti tqis tali talba ghar-rexxisjoni ghaliex allegatament is-socjetakonvenuta Heritage Developments Limited naqset li tadempixxi mal-obbligu li tbiegh fond munit bil-permessi skond il-ligi u b`hekk vjolat il-garanzija tal-pacifiku pussess hu permissibbli u fil-fatt giet akkolta bhala tali f`zewg kawzi mibnija fuq l-istess binarju. Fil-kawza Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi deciza fis-16 ta` Mejju 2005 il-Qorti qalet hekk :

Issa, l-artikolu 985 tal-Kodici Civili jiddisponi li hwejjeg ipprojbiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku, "ma jistghux ikunu oggett ta` kuntratt". Issa, kif isostni l-gurista Giorgi ("Teoria delle Obbligazione", Vol. III, para. 311,pag. 415), "definiamo l`illecito, uno violazione possible della legge giuridica o morale" u aktar `l quddiem, f`pagna 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 comprendono 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".

Ghalhekk, meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli ghal proceduri amministrattivi u kriminali, izda l-oggett innifsu ikun kolpit b`illegalita` u kwindi ma jistax ikun oggett ta` obbligazzjoni, (ara, f`dan is-sens ukoll, il-kawza "Vella vs Fenech noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta` Awissu, 1990, u l-kawza "Barbara vs Camenzuli", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005).

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali – [**JVC**] fil-11 ta` Frar 2015 fil-kawza "**A & A Properties Limited vs Monsinjur Joseph Dalmas et**" inghad illi sabiex tirnexxi talba ghal dikjarazzjoni li l-atturi rikonvenzjonati agixxew b`mod frawdolenti fil-konfront tal-konvenuti rikonvenzjonati meta fil-kuntratti tat-trasferimenti ddikjaraw li l-fondi mibjugha lill-konvenuti rikonvenzjonanti kienu muniti bil-permessi tal-bini waqt li kienu jafu illi l-istess binja ma nbnietx skont il-pjanti approvati, il-konvenuti rikonvenzjonanti kien jehtigilhom li jaghmlu l-prova sal-grad mil-ligi li s-socjeta` attrici fil-mument li sar it-trasferiment tal-appartament in kwistjoni kienet taf li l-istess

appartament ma kienx munit bil-permessi tal-bini u/jew li kienet taf li l-binja ma kinitx nbniet skont il-pjanti approvati.

Dwar x`jammonta ghal *dolo* u *mala fede* bhala vizzju tal-kunsens, inghad hekk :-

*[...] id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta` wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta` qerq (raggiri) biex tiddevija r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball (`errore`). Infatti, ikkunsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkunsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga` tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f`dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annullament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita`"* (**Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Marzu 1967).

Dan premess, u qabel ma tqis il-mertu, il-Qorti sejra tezamina l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16 li ressaq il-konvenut Perit Psaila.

2. **Il-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16**

L-Art 1222 tal-Kap 16 jaqra :-

(1) Meta l-ligi f`xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` interdizzjoni, jew nuqqas ta` età, taqa` bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta` obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.

Imbaghad l-artikolu ta` wara u cioe` l-**Art 1223** jispecifika meta jiskattaw is-sentejn :-

(1) Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta` vjolenza, minn dak in-nhar li lvjolenza tispicca, u, fil-kaz ta` zball, ta` eghmil doluz, jew ta` kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

(2) Fil-kaz ta` obbligazzjoni minghajr kawza, iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Din il-Qorti (**<u>PA/LFS</u>**) fis-sentenza li tat fit-8 ta` Jannar 2013 fil-kawza "**<u>John Richard Gimblett pro et noe vs M. & R. Holdings Limited et</u>**" ghamlet riferenza ghal gurisprudenza dwar din ix-xorta ta` preskrizzjoni. Qalet hekk :-

Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` u ta` rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.

Ghalhekk huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li lpreskrizzjoni applikabbli hija dik ta` sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi filfatt, gie ritenut fil-kaz <u>Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et</u> deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta` Novembru 1962 li :

"Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta` kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta` eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b`kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta` zball, ghemil doluz u kawza falza, milljum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta` nullita` radikali; ghax innullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li lobbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet <u>Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella</u> deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta` Novembru, 2001 gie deciz li :

"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci lvizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed millelementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta` l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

…

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill- Onor. Qorti ta` l-Appell fil-31 ta` Lulju 1996 fl-ismijiet Adrian sive Aad De Haan vs George Whelpdale et nomine fejn il-Qorti irriteniet li t-terminu ta` preskrizzjoni ta` l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni ta` l-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Din il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta` Mejju 1959 fl-ismijiet George Mallia vs Avukat Dr. Albert Ganado nomine fejn intqal :

"azzjoni biex kuntratt jigi annullat minhabba vizzju talkunsens b`errur jew ingann hija azzjoni ta` rexxissjoni ghax dik l-azzjoni tkun diretta biex il-kuntratt jigi annullat. U la darba jigi stabbilit li l-azzjoni hi ta` rexxissjoni, ilpreskrizzjoni applikabbli ghaliha hija dik ta` sentejn, lijibdew jghaddu minn meta jinkixef id-difett".

Fil-kaz tal-lum, il-konvenut Perit Psaila jinsisti li z-zmien ta` sentejn skatta meta – skont kliem l-attur stess – il-konvenut Grima ghadda lill-attur il-pjanti ftit wara li kien iffirmat il-kuntratt ta` akkwist liema pjanti ma kinux jaqblu ma` dak li effettivament kien mibni. Ghalhekk is-sentejn kellhom jibdew jghaddu mill-2003 – mhux mill-2006 meta l-attur gie biex ibiegh. Psaila jirreferi ghall-Art 2137 tal-Kap 16 li jitkellem illi *l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata.* Jispetta lil Psaila li jipprova li l-parti attrici ghaddhielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza (ara : **PA/JRM** : "**Peter Montebello vs Peter Montebello**" : 25 ta` Settembru 2003). Ghall-finijiet tal-Art 2137, iz-zmien li fih l-azzjoni ghandha tinbeda jiddependi minn cirkostanzi oggettivi, mhux minn x`jahseb il-konvenut.

Din il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt illi l-impossibilta` li wiehed jagixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mill-volonta` tal-persuna, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi. Anke s-semplici injoranza tad-dritt minnha nnfisha mhix impediment ta` din ix-xorta. Iz-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex thares dak id-dritt – *actioni non natae non praescribitur.*

Dan premess, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fil-kawza "**Mario Micallef vs Jude Taddeo Catania et**" fid-29 ta` Mejju 2015 fejn kien affermat illi :-

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 inkwantu bazata fuq allegata vizzju tal-kunsens (zball u frode) tirrizulta allura, preskritta.

Tirreferi wkoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/JRM**) tas-26 ta` Frar 2007 fil-kawza "**John Grech vs Ivan Mifsud et**" fejn inghad :-

Ghalhekk fil-qasir wiehed jista` jghid li meta l-ligi f`xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni gharrexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` interdizzjoni, jew nuqqas ta` età, taqa` bil-preskrizzjoni eghluq sentejn, inkluz fir-rexxissjoni ta` obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza. Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta` vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta` zball, ta` eghmil doluz, jew ta` kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett. Il-preskrizzjoni ta` sentejn jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Din listess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta` nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi lobligazzjoni inezistenti. Min jeccepixxi l-preskrizzjoni jinkombu fuqu l-provi, liema provi jridu jkunu univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn talpretensjonijiet tieghu. It-terminu ta` preskrizzjoni ta` lazzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha. Il-preskrizzjoni ghandu jkollha interpretazzjoni restrittiva. Id-data trid tigi stabbilita b`mod car, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik iddata, jkollha tichad l-eccezzjoni. Mhux konsentit li l-Qorti timplimenta kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku.

Issir referenza ghall-Kap 16 Art 2137 li jghid: "Bla hsara ta` dispozizzjonijiet ohra tal-ligi l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew talkundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

...... huwa imperattiv, ladarba gie stabbilit li lpreskrizzjoni applikabbli hija dik ta` sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball [Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et]. Jinkombi fuq il-konvenut li jsostni l-eccezzjoni sollevata biex tikkontrasta l-pretiza tal-avversarju (reus in excipiendo fit actor). (Ara Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta` Jannar 2005, u Montebello vs

Montebello deciza mill-Prim` Awla Civili fil-25 ta` Settembru 2003, Stencil Pave Malta Limited vs Kunsill Lokali Naxxar deciza mill- Prim` Awla Qorti Civili fit-30 ta` Ottubru 2003).

Dan premess, il-Qorti tghid illi mill-assjem tal-provi, irrizulta illi huwa inghata l-pjanta ta` l-appartament ghall-ewwel darba dakinhar stess li sar il-kuntratt u kien ukoll infurmat li di kienet il-pjanta originali u li kien hemm xi bdil izda kollox kien *in order*. Din il-Qorti temmen li l-attur afda fi Grima. Dak iz-zmien ma kienx ghadu konsapevoli tal-fatt li l-appartament ma kienx mibni skont il-permessi mahruga. Kien biss meta l-attur iltaqa` mal-perit li gabu maghhom ix-xerrejja prospettivi fl-2006 illi skopra r-realta` tal-fatti. Kien hemm - kuntrarjament ghal dak allegat mill-konvenut Psaila – li l-attur sar jaf bil-mankanzi. L-attur huwa korraborat mix-xiehda tax-xerrej prospettiv stess, u mir-rapport tal-Perit Zerafa Boffa (fol 39). Din il-Qorti ghandha l-konvinzjoni morali illi kieku l-attur kien jaf li l-appartament ma kienx mibni skont il-permessi mahruga, ma kienx ser jiehu riskju li jixtri dar ohra u jottjeni *bridge loan* sakemm isib il-bejgh ta` l-appartament tieghu. Hija ghalhekk il-fehma konsiderata tal-Qorti illi l-attur ha azzjoni fiz-zmien sentejn kif previst fl-Art 1222(1) u 1223(1) tal-Kap 16.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16 sollevata mill-konvenut Perit David Psaila.

3. <u>Il-qerq u/jew mala fede</u>

Il-Qorti sejra tqis l-ewwel l-allegazzjoni ta` qerq fil-konfront tal-konvenuti Grima.

Grima jaghtu l-eccezzjoni li ma agixxewx b`mod frawdolenti, u jinsistu li kien hemm permess ghall-izvilupp tal-proprjeta` in kwistjoni, tant li kienet spezzjonata diversi drabi minn ufficjali tal-MEPA u qatt ma ttiehdet azzjoni kontra taghhom. Inoltre l-binja ttellghet taht is-supervizjoni tal-Perit David Psaila.

Fuq l-iskorta tal-prova, irrizulta b`mod inekwivoku illi – kuntrarjament ghal dak li nghad mill-konvenuti Grima fl-ewwel eccezzjoni –

l-appartament in kwistjoni ma nbeniex skont il-permessi mahruga u attwalment ghandu problemi fil-mod kif inbena li ma humiex sanabbli. Dan kien ippruvat permezz tal-Perit Joseph Zerafa Boffa u tal-Perit Stephanie Cassar. Xehdu ufficjali tal-MEPA dwar l-irregolaritajiet. Xehed il-Perit Mario Cassar li spjega li kien ghamel applikazzjoni ghal sanzjonar ta` l-irregolaritajiet, izda dan kien kollu ghal xejn peress li l-MEPA rrifjutat l-applikazzjoni. Da parti taghhom, il-konvenuti Grima ma ressqux provi sabiex isostnu l-pretensjoni taghhom li l-appartament kien kopert bil-permessi regolari. Fl-affidavit tieghu, il-konvenut Grima ma semma xejn dwar din il-kwistjoni tant importanti ghall-vertenza in ezami. Kien imbaghad fil-kontroezami li afferma li parti mill-kamra ta` wara nbniet fuq ix-shaft jew bitha interna. Sinjifikanti hafna huwa l-fatt li sa mill-konvenju tnizzel li l-konjugi Grima kienu qed jiggarantixxu li l-proprjeta` hija mibnija bil-permessi skont il-ligi. Ghal xi raguni il-kondizzjoni ma kenitx riflessa fil-kuntratt.

Il-Qorti tghid illi l-konjugi Grima jittentaw jostru n-nuqqas taghhom li jinfurmaw lill-attur bl-irregolaritajiet ezistenti fl-appartament, bl-iskuza illi diversi kienu r-rapprezentanti tal-MEPA li marru fuq is-sit u hadd minnhom ma qalilhom b`irregolaritajiet. Dan l-argument huwa rasenti l-fieragh. Grima kellhom ghandhom il-pjanti approvati. Kienu konsapevoli li saru alterazzjonijiet ghalkemm insistew li kollox kien *in order*. Il-konvenut Grima ried jahbi l-fatt li kien jaf li kien hemm irregolaritajiet fil-binja billi ttenta jiskarika kollox fuq il-konvenut l-iehor Perit Psaila. Il-Qorti hija moralment konvinta tal-bdil radikali li kien sar fejn litteralment zdiedet kamra tas-sodda fl-appartament bi ksur tal-ligijiet sanitarji. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-attur kien konsapevoli ta` l-irregolaritajiet u tan-natura gravi taghhom, fis-sens li ma setghux jigu sanati hlief bit-twaqqigh tal-kamra jew tal-appartament fl-intier tieghu, sabiex isir zvilupp gdid bi tqassim gdid ta` kmamar, huwa ma kienx jaccetta li jakkwista l-appartament. Il-Qorti toqghod fuq ir-regolevoli mhux fuq l-assurd. Dan iktar u iktar meta l-attur kien ser jitghabba b`self mill-bank biex jiffinanzja l-akkwist.

Il-ftehim kellu jkun konkluz bil-pattijiet imweghda. Volutament, xjentement u bi premeditazzjoni. Grima dahhlu lill-attur fl-akkwist ta` proprjeta` ben konsapevoli illi l-fond li kien qed jinbiegh kien kolpit b`irregolarijiet gravi u nsanabbli. Fil-fehma ta` l-Qorti dan l-agir jikkostitwixxi l-maqlub tal-bona fede. Huwa ingann ghax kienu qed jattiraw lill-attur ghall-akkwist ta` fond, liema fond certament l-attur ma kienx jakkwista li kieku kien jaf bl-irregolarijiet tieghu fil-mument tal-kuntratt. Qabel sari l-kuntratt, Grima m`ghaddiex lill-attur il-pjanti. Ghaddiehom lill-attur mal-kuntratt. Il-pjanti ma gewx ikkonsenjati qabel peress li kien hemm

riskju li jithassar in-negozju. Dan mhux agir imnebbah bil-bona fide ; lanqas bl-agir ta` *bonus pater familias.* B`hekk hemm in-nullita` li jahseb ghaliha l-**<u>Art 1212 tal-Kap 16</u>**. Ladarba kienet nieqsa kondizzjoni essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, dak il-kuntratt ikun soggett ghal rexxissjoni.

Tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-9 ta` Lulju 2008 fil-kawza "**<u>Michael Gatt et vs Joseph Portelli</u>**" fejn inghad hekk :-

il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta` valutazzjoni ta` mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta` strument ta` kontroll tarragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F`sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f`rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b`mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor.

Il-`bwona fede` ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f`sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta` ragonevolezza u, fuq kollox, ta` lealta u ta` korrettezza. B`mod generali tikkostitwixxi principju etikuguridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta` l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f`dawn ittermini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f`rapport ma` haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta` mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta` valutazzjoni mill-gudikant.

Il-Qorti tghid illi Grima naqsu serjament u gabu pregudizzju serju lill-attur. Kellhom ikunu leali u korretti fi kwistjoni essenzjali li kienet tolqot is-sostanza tal-kuntratt. Legittima kienet l-aspettattiva tal-attur li jitlob it-thassir tal-kuntratt ghax fil-mument solenni tal-konkluzjoni formali tal-kuntratt garrab ingann bix-xjenza tal-parti kontraenti l-ohra. Ghalhekk il-Qorti taccetta illi saret il-prova li l-attur kien indott fi zball sostanzjali pprovokat mill-mala fede tal-konvenuti Grima meta akkwista l-appartament bl-intendiment li kien mibni skont il-permessi tal-MEPA.

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Dicembru 1992 fil-kawza "**<u>Zarb vs Xuereb</u>**" (konfermata fl-appell) inghad hekk :-

Ghall-Qorti, fir-realta` tal-hajja socjali tal-lum hu element essenzjali u ta` sostanza jekk bini hux kostruwit skond ilpermessi 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.

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/TM**) tal-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli et**" fejn inghad hekk :-

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.

Il-Qorti mhijiex sejra taghti piz lill-argument tal-konvenut Psaila illi kien hemm possibilita` li tinghata koncessjoni b`applikazzjoni ta` CTB in linea ma` dak li xehed Joseph Farrugia rapprezentant tal-MEPA, u kontra dak li stqarret Perit Stephanie Cassar (ara fol 492 et seq). Anke li kieku tassew seta` jkun hemm koncessjoni, kif qalet din il-Qorti (**PA/MC**) fis-sentenza taghha ta` l-10 ta` Lulju, 2014 fil-kawza "**Salvina Bugeja vs Albert Debono et**", tqis li tkun qed tonqos mill-portata tal-obbligazzjonijiet fiducjarji bejn il-partijiet fir-rapport guridiku mibni fuq il-bona fede jekk tasal biex taccetta s-sottomissjoni illi ladarba nhareg il-permess (jew koncessjoni ai termini ta` CTB – haga li sa llum baqghet ma avveratx ruhha), tard kemm ikun tard, jekk tghid illi dak `xi mod jissanzjona l-agir skorretttal-vendituri. Jekk taghmel hekk il-Qorti tkun qed tassocja ruhha u tikkondona agir riprevevoli li jmur kontra principji etici u ta` gustizzja li jsibu fondament fil-ligi miktuba.

Inoltre kif kien gustament rilevat fis-sentenza "**Salvina Bugeja vs Albert Debono et**" (op. cit.) :-

il-puncto temporis li fuqu qed jigi attakkat in-negozju hu wiehed definit mill-istess attrici cioe l-mument tat-trasferiment meta l-obbligazzjoni giet dikjarata maghmula mill-parti u ppromettietha. Din hi l-bazi tal-azzjoni u li

fuqha l-Qorti ma tqis li ghandha b`xi mod tiddisturba. L-inadempjenza kontrattwali sehhet fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt u dan hu l-qofol tal-kwistjoni kollha li jwassal ghal konsegwenzi ta` tali inadempjenza bix-xoljiment tan-negozju kollu u r-rimedji hemm disponibbli. Ghalkemm hu minnu li kull parti f`kull kontrattazzjoni ghandha d-dritt u anki d-dmir li tfittex l-interessi taghha proprji pero dan ghandu jittiehed fid-dawl tar-rapport bi u multi laterali fejn irid fuq kollox u qabel kollox jirrizulta onesta f`dak pattwit.

Ghalhekk l-attur ghandu jedd jitlob it-thassir tal-kuntratt ta`l-bejgh.

4. **Il-garanzija tal-pacifiku pussess**

L-attur mexxa l-azzjoni anke abbazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess li kull venditur huwa obbligat jaghti fuq kuntratt ta` bejgh.

L-**Art 1409 tal-Kap 16** ighid :-

Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt.

Ghalkemm fil-kuntratt ta` akkwist mhux miktub li kienet qeghda tinghata mill-vendituri l-garanzija tal-pacifiku pussess l-**Art 1411 tal-Kap 16** ighid :-

Ghalkemm ikun gie miftiehem illi l-bejjiegh m`ghandu jkun suggett ghal ebda garanzija, hu jibqa`, b`dan kollu, obbligat ghal dik il-garanzija li jgib b`eghmilu, u kull ftehim kuntrarju ghal dan ma jiswiex.

Ghalhekk skont l-Art 1412 fil-kaz ukoll li jkun miftiehem li m`ghandux jkun hemm garanzija, il-bejjiegh, fil-kaz ta` evizzjoni, hu obbligat ghar-radd tal-prezz, jekk ma jkunx gie miftiehem espressament il-kuntrarju.

Tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) tat-3 ta` Ottubru 2013 fil-kawza "**Romaro Limited vs George Fenech et**" :-

L-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha.". Il-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta` tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta` Jannar 1993....; "Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto; se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subirne le conseguenze" (Trabucchi, Istituzioni di Diritto Civile, Cedam (1981) pagna 773.)

Fil-kawza Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited deciza mill-Prim`Awla fid-19 ta` Jannar 2005, gie osservat : "L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta` tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f`liema eventwalita` x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b`effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz".

Is-sentenza li nghatat fil-kawza 127/2004 ma jidhirx li tista` tikkwalifika bhala evizzjoni, in kwantu kienet azzjoni possessorja fejn m`huwiex jigi determinat min huwa lproprjetarju tal-oggett. F`dan il-kuntest fil-kawza Ta` Kapaci Limited vs Joseph Meli et deciza mill-Prim`Awla10, il-qorti osservat:"F`azzjoni ta` spoll it-titlu ma ghandu ebda relevanza. Lazzjoni ta` spoll strettament ma hijiex azzjoni ta` revizzjoni; anzi hija mahsuba biex turi illi l-konvenut fil-kawza ma ghandux pussess jew detenzjoni tal-haga u ghalhekk ma jistx jigi evitt minn haga li ma ghandux it-tgawdija taghha."

Ragunament li ghandu japplika wkoll fir-rigward ta` l-actio manutenionis. Azzjoni li biha jkun qieghed biss jigi accertat l-ezistenza ta` stat ta` fatt. Il-gudikat ta` azzjoni possessorja ma jifformax stat fil-procedura petitorja. Ma jezisti l-ebda konnessjoni jew stat ta` dipendenza bejn it-tnejn.

Ghal finijiet ta` evizzjoni hu wkoll accettat li m`hemmx ghalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef il-haga.

Fis-sentenza Ta` Kapaci Limited vs Meli et il-qorti qalet :-

"F`azzjoni ta` garanzija, bhal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun mehtieg illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-sahha ta` sentenza li tghid illi ma ghandux titolu tajjeb fuq l-art; ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjiegh ma kienx tajjeb, hekk li jkun ghalxejn illi jikkontesta talba minn

terzi ghal evizjoni, jew jiftah kawza hu biex jirrivendika l-haga minghand terzi, ghax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tieghu x`aktar illi ma tirnexxix".

Hekk ukoll Laurent (Principii di Diritto Civile, Volum XXIV (1885) pagna 167) josserva:-

"Puo dunque esservi evizione, senza che vi sia una sentenza che condanni il compratore ad abbandonare. Il compratore puo` abbandonare l`eredita` al vero proprietario senza che vi sia una sentenza del giudice; se il diritto di colui che revindica il fondo e` evidente, e` inutile sostenere il processo, dappoiche` sarebbe far dell spese frustranee.".

Fir-realta` bis-sentenza li nghatat fil-kawza 127/04 lattrici ma tilfitx ghal kollox il-porzjon art. Strettament kieku riedet setghet tipproponi l-azzjoni petitorja ... Il-mistoqsija tigi wahedha: il-kumpannija attrici kellha obbligu li taghmel kawza u tfittex dikjarazzjoni ta` proprjeta` bazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva qabel tipproponi din il-kawza ? Il-qorti tahseb li le. Jibqa` `l fatt li l-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta` tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta` Jannar 1993. F`dan il-kaz hu evidenti li meta gie ppubblikat il-kuntratt tal-11 ta` Ottubru 2001, parti mill-art ma kenitx tal-bejjiegha Fenech. Ifisser li huma kissru l-garanzija. Ghalhekk meta gie ppubblikat ilkuntratt kienet diga` tezisti raguni ghall-evizzjoni tal-kumpannija attrici.

Il-garanzija tiskatta mis-semplici fatt li l-attrici tilfet id-dritt li akkwistat bl-imsemmi kuntratt ghaliex irrizulta li l-porzjon art in kwistjoni m`hijiex proprjeta tal-konvenuti Fenech. F`dak il-mument kien hemm ksur tal-garanzija. Il-qorti ma tarax li l-kumpannija kellha xi obbligu li toqghod tahseb f`difizi ohra li setghet tqajjem kontra t-terz. Il-garanzija li nghatat minn Fenech kien fir-rigward tal-kuntratt tal-11 ta` Ottubru 2001 u mhux b`xi mod ta` akkwist iehor. L-attrici tat prova certa li pretensjoni ta` proprjeta` mibnija fuq titolu li kisbet minghand il-konvenuti Fenech bl-imsemmi kuntratt, hi bla bazi. Ghalhekk l-pretensjoni taghha bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ghandha tirnexxi.

Fis-sentenza fil-kawza "**Bromford Iron & Steel Co (Med) Ltd vs Heritage Developments Limited u A.X. Holdings Ltd**" (op. cit.) inghad illi :-

L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu wkoll fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku li kull venditur hu obbligat jaghti fuq kuntratt ta` bejgh. Skond l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghallevizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha. F`dan il-kaz, ghalkemm il-

konvenuti jallegaw li l-attur ma giex molestat fil-pussess tal-flat, jirrizulta pruvat li l-flat in kwistjoni ma kienx kopert bil-permess. Kwindi, skond il-ligi, il-flat kellu jitnehha, u jekk dan ma jsirx mis-sid tal-fond, il-MEPA tista` tkun awtorizzata bil-ligi li twaqqa` hi stess il-bini li sar b`mod illegali. Kwindi, t-theddida fuq l-attur li jitwaqqalu lfond li xtara ma kienetx wahda potenzjali, izda wahda reali. Li l-flat in kwistjoni inbena b`mod illegali u kellu jitwaqqa` gie gia` determinat b`mod definittiv.

L-attur, bir-ragun, ma setax jibqa` jghix bil-possibilita` ta` inkwiet u kwindi, ghandu jitqies li hu, effettivament, gie molestat fid-dgawdija tal-flat u taht dan il-kap ukoll, kellu dritt jitlob it-thassir tal-kuntratt.

F`dan il-kuntest hi rilevanti l-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine deciza fil-25 ta` Mejju 2001, fejn gie osservat li meta bini ikun inbena bla permess, il-bejjiegh ma jkunx jista` jiggarantixxi l-pacifiku pussess. L-istess fis-sentenza moghtija minn din il-qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et, 16 ta` Mejju 2008, gie kkonfermat li kien hemm ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess ladarba l-fond kien mibni bla permess. F`dak il-kaz il-qorti kkonfermat li dan il-fatt kien jikkostitwixxi molestja u ghalhekk kellu d-dritt li jitlob li jithassar il-kuntratt.

Fid-dawl ta` dawn il-principji, jirrizulta li r-rikorrenti bir-ragun ma setax jibqa` jghix bil-possibilita` ta` inkwiet in vista ta` l-irregolaritajiet gravi ezistenti fl-appartament tieghu.

Fil-kaz tal-lum irrizulta li verament l-irregolaritajiet ezistenti fl-appartament akkwistat huma serji fis-sens li l-attur bir-ragun ghandu jigu kkunsidrat li ghandhu dritt jitlob it-thassir tal-kuntratt.

M`ghandux ikun illi l-attur jakkwista appartament li ma kienx mibni skont il-permess bil-konsegwenza li l-unika alternattiva hija li sabiex jirregolarizza s-sitwazzjoni, kienet illi jwaqqa` l-kamra ta` wara jew adirrittura l-appartament kollu sabiex ikun hemm pjanar gdid ta` tqassim tal-kmamar.

Akkwista flat ta` zewg kmamar tas-sodda u spicca li sabiex igib kollox in regola kien ikollu jirrinunzja ghal kamra tas-sodda wahda. Naturalment flat ta` kamra tas-sodda wahda ma jiswiex ghal min ghandu familja, kwazi kwazi lanqas ghal koppja bla wlied, b`telf notevoli.

Il-fatt illi kien mibjugh appartament li ma kienx in linea mal-permess tal-izvilupp approvat, jikkostitwixxi molestja fit-tgawdija ta` l-istess appartament. Il-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi limitata sempliciment ghal theddida ta` evizzjoni minhabba difett fit-titolu izda ghandha tigi estiza ukoll ghal theddida ta` evizzjoni forzata minn awtorita` kompetenti minhabba l-fatt li l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega. Din il-Qorti hija ghalhekk konvinta illi l-attur qed jigi mfixkel fil-liberu godiment tal-apparament tieghu minhabba riskju reali ta` evizzjoni jew ta` twaqqigh ta` parti integrali ta` dan il-fond.

Il-konvenuti Grima ma jistghux jaharbu mir-responsabbilita` taghhom billi jallegaw li fil-kuntratt ma kien hemm imnizzel xejn dwar permessi tal-bini.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) tal-1 ta` Novembru 2012 fil-kawza "**Brian Cutajar et vs Joseph Mamo et**" inqalghet_kwistjoni simili ghal dik odjerna. Hemm si trattava ta` kamra mibnija fuq wara tal-fond u li thares fuq bitha komuni, liema kamra ma kinitx sanabbli.

Il-Qorti qalet li :-

Ghalkemm f`kuntratt ta` bejgh ma jkunx jinghad espressament li l-fond hu mibni skond ilpermessi ta` zvilupp, sakemm ma jkunx hemm dikjarazzjoni li tghid mod iehor, il-qorti hi tal-fehma li jkun implicitu li l-fond inbena skond il-ligi, cjoe` il-permess ta` zvilupp moghti mill-awtorita` kompetenti …

Fil-kaz tal-lum filkuntratt jinghad: "(4) All fees and expenses in connection with road formation and drainage dues have already been paid for including the building permits.". Mela l-kuntratt stess qieghed jatik x`tifhem li hu mibni skond il-permess ta` zvilupp. Il-fatt li l-awtorita` tkun harget compliance certificate, ma jfissirx li tkun qeghda tapprova dak li jkun inbena illegalment

… Hu minnu li fil-kuntratt ta` bejgh m`hemmx klawzola espressa li l-fond hu mibni skond il-permess ta` zvilupp. Pero minn dak li jinghad fil-kuntratt wiehed jista` jasal ghal konkluzjoni li l-bejjiegh kien qieghed jigarantixxi li l-fond inbena konformi l-permess ta` zvilupp. Hekk per ezempju klawzola numru tnejn (2) u erbgha (4).

Ghalhekk il-fatt li fil-kuntratt ta` akkwist ta` dan il-kaz ma kienx hemm imnizzel espressament li l-appartament kien kopert bil-permessi tal-bini, kuntrarjament ghal kondizzjonijiet imnizzla fil-konvenju li kienu jinkludu tali premessa, ma jassisti bl-ebda mod lill-konvenuti konjugi Grima.

Kien infatti minn awl id-dinja illi l-appartament kellu jkun mibni skont il-ligi.

Inoltre fil-kuntratt ta` akkwist de quo kien hemm klawsola li biha din il-Qorti tasal ghal konkluzjoni li l-konjugi Grima kienu qed jiggarantixxu li l-fond kien mibni in konformita` mal-permess ta` zvilupp. Tnizzel hekk :- "*Il-vendituri jiggarantixxu favur il-kompratur li jaccetta li mhemmx kontijiet pendenti rigward il-fond in vendita` inkluzi dawk tat-triq, drenagg, permessi u appoggi.*"

Il-konvenuti Grima ma jistghux jistriehu fuq il-fatt li fil-kuntratt ta` akkwist tnizzlet il-frazi li l-appartament kien qed jinbiegh "*fl-istat attwali tieghu*". Kif intqal fis-sentenza fil-kawza "**Brian Cutajar et vs Joseph Mamo et**" (op. cit.) b`daqshekk ma jfissirx illi l-bejjiegh ma ghandu l-ebda responsabbilta ladarba rrizulta li parti mill-fond inbena illegalment.

Anke abbazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess il-kuntratt de quo ghandu jigi rexxiss.

Ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel tliet talbiet.

Bil-hames domanda, l-attur qed jitlob dikjarazzjoni mill-qorti illi l-konvenut Perit David Psaila agixxa bi ksur ta` l-obbligi professjonali tieghu meta bi hsieb li jqarraq jew inkella b`nuqqas ta` diligenza, ta` prudenza jew ta` hsieb fl-ezekuzzjoni tax-xoghol tieghu, naqas milli jaccerta ruhu mill-fatt li x-xogholijiet ta` kostruzzjoni fl-appartament in kwistjoni saru skont il-ligi u li barra minn hekk iccertifika b`mod inveritier li l-istess bini kien skont il-permessi relattivi.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali - fl-20 ta` Settembru

2012 [varjata fl-appell] fil-kawza "**Rigo Holdings Limited et vs Perit Emanuel Vella et** fejn inghad :-

*Kwantu ghal liema grad ta` kolpa jehtieg li tigi pruvata kontra taghhom is-sentenza fl-ismijiet* ***Bank of Valletta plc vs AIC Victor Bigeni et (****Appell Nru: 227/1998 deciz fl-1 ta` Frar, 2008***)** *il-Qorti ta` l-Appell rreferiet ghas-sentenza fl-ismijiet* ***Vella vs Scerri (****Qorti ta` l-Appell deciza fit-28 ta` Novembru 1962) kif ukoll ghas-silta minn Charlesworth, Law of Negligence li ukoll tinsab citata fis-sentenza appellata fejn jinghad li "the duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time."*

... Illi dwar ir-responsabilita` ta` l-arkitett inghad fis-sentenza ***Aquilina et vs Sciortino et (****Qorti ta` l-Appell deciza 5 ta` Dicembru 1955, Vol. XXXIX.I.442)* **:**

"Din il-Qorti, fis-sentenza `Vella vs Scerri`, 28 ta` Novembru, 1862 (Pres. Sir Antonio Micallef, Imhallfin Dr Ignazio Schembri u Dr Francesco Fiteni), iffissat il-pozizzjoni b`dawn il-kliem: `Atteso che, sebbene e` certo che, quando l`edificio perisce per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, l`architetto ne e` responsabile, la regola pero` non e` applicabile nel caso in cui il difetto ed il vizio, usate le comuni solite ed ordinarie diligenze che degli architetti si adoperano, non sia stato di tale specie da poter essere osservato e preveduto. La detta responsabilita` dell`architetto e` basata sul fondamento che egli sia in colpa nel non aver osservato e preveduto il difetto della costruzione e del suolo, e quindi deve cessare quando nel fatti consti che, nonostante la rovina ed il-danno sofferto dall`edificio, all`architetto non sia stato imputabile nessun grado di colpa, sia per imperizia, sia per omissione delle debite e soite precauzioni e diligenze"

Anki fis-sistema Ingliz ir-responsabilita` hi fil-mizura fuq indikata: `The duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time` (Charlesworth, The Law of Negligence, 2nd ed, p.419)`. Ghalhekk id-diligenza mehtiega hi dik ta` `buon padre di famiglia`, u mhux dik metikoluza, straordinarja u eccezzjonali. Infatti fis-sentenza* ***Vivian S. Bianchi et vs Perit Italo Raniolo (****Cit Nru: 18/1981LFS deciza 29 ta` April, 2011) intqal: `Fil-kawza fl-ismijiet* ***MalcoLmHarwood vs Joseph Aquilina et****, deciza fis-27 ta` Jannar, 2003 minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras intqal: "... Jinhass opportun f`dan l-istadju li jigu puntwalizzati u sottolinejati d-doveri li b`ligi huma mposti kemm fuq il-kuntrattur, kif ukoll fuq l-Arkitett, inkarigati mill-ezekuzzjoni ta` xoghol ta` kostruzzjoni, anke ghaliex dawn bhal kull haddiehor iwiegbu ghall-hsara li tigri bl-ghemil

taghhom jekk ma juzawx id-diligenza, prudenza jew hsieb ta` missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032(1), Artikolu 1033 tal-Kodici Civili);

*Jinghad a propositu fil-kawza fl-ismijiet "**Marianna Cini pro et noe -vs- Paolo Galea et**", Appell Civili, 27 ta` Ottubru 1958, illi "ma jistax ikun hemm dubju li perit li jigi nkarigat mill-kostruzzjoni ta` fond ghandu d-dmir li jassigura ruhu illi l-kostruzzjoni tal-bini lilu fdata, specjalment ghal dak li hi solidita` issir sewwa u skond is-sengha; anzi principalment, skond il-ligi, dan id-dover jaqa` fuqu aktar milli fuq il-bennej; u huwa l-perit dak li jassumi quddiem l-awtorita` kompetenti r-responsabilita` tax-xoghol li tieghu jkun ser jiehu d-direzzjoni. Dover ghalhekk, formalment assunt u mpost mil-ligi, tal-perit hu dak illi juza l-abilita` u d-diligenza mehtiega biex fl-ezekuzzjoni ta` dak il-bini xejn ma jsir li jista` jikkaguna perikolu jew hsara; huwa dmiru li jara li l-bennejja li jkunu ser jahdmu tahtu jkunu licenzjati, u anke jekk licenzjati, ghandu jidderiegi huwa nnifsu u jissorvelja x-xoghol, b`mod li ma jhallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengha u li jikkrejaw perikolu. Mhux bizzejjed ghall-perit li jistaqsi lill-bennej x`inhu jaghmel, imma ghandu jaccerta ruhu personalment u direttament x`ikun qed isir, u huwa responsabbli ghad-danni jekk l-ghemil tieghu juri negligenza ...";*

*....Illi hekk kif inghad fil-kawza fl-ismijiet **Savona vs Asphar (**Qorti ta` l-Appell deciz fit-2 ta` April, 1951, Vol XXXV.I.pg 55**)** professjonista huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghad-danni rizultanti minn zball professjonali, sakemm mhux li dan sar kawza ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` bonus pater familias."*

Fis-sentenza "**Bianchi et vs Raniolo et**" citata fil-paragrafu ta` qabel dan kien sottolinjat li d-diligenza li wiehed ghandu juza fl-ezekuzzjoni ta` kull obbligazzjoni hija ta` *bonus pater familias* skont l-Art 1132 u 1032 tal-Kap 16. Fl-istess decizjoni inghad hekk :-

Jidher li n-natura ta` l-inkarigu ta` Perit Arkitett huwa mandat oneruz u wiehed jista` jghid li l-funzjonijiet ta` perit jitqassmu hekk :

Il-perit jaghti pariri u suggerimenti;
Jipprovdi s-servizz intellettwali;
Jaghmel stima approssimattiva tal-progett;
Jipprepara skizzijiet u disinji, kif ukoll modifiki ta` l-istess;
Jaghmel ix-xoghol necessarju, inkluz sottomissjoni ta` applikazzjonijiet ghall-bini biex johorgu l-permessi mill-awtoritajiet kompetenti;
Jaghmel kalkoli strutturali;
Fejn rikjest, jipprepara l-hrug tat-tender documents;
Jissorvelja x-xogholijiet u jaghti struzzjonijiet lill-bennej;

Kejl interim u finali;
Certifikazzjoni ta` kontijiet ;
Hrug ta` certifikati ta` hlas;
Responsabbilta` ghall-istruttura ...

Professjonista huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghad-danni rizultanti minn zball professjonali, sakemm mhux li dan sar kawza ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` bonus pater familias (ara **Savona vs Asphar** – Qorti ta` l-Appell Superjuri Civili, 02/04/1951, Vol 35 Pt 1 Pg 55). Izda naturalment kull kaz ghandu c-cirkostanzi partikolari tieghu, izda dejjem mistenni li professjonist ghandu jkun tajjeb, prudenti u diligenti.

*F`dan l-istadju l-Qorti tirreferi ghal paragrafi 58 sa 61 ta` lewwel relazzjoni u qed tirriproduci l-istess paragrafi:"58. Sentenza ohra interessanti hija dik tal-Onor Imhallef A Magri fil-kawza **"Avukat Dr. Carlo Moore vs A.I.C. Carmelo Falzon"** tal-4 ta Novembru 1957 (Vol 41 Pt 2 Pg 1134). F`din l-kawza kien hemm problema strutturali f`bini minhabba li intuza travu second hand li ma kienx tajjeb. Ittravu kien ingjab mid-dump li allura kien jezizti Blata l-Bajda u l-perit lanqas kien rah jew ezaminah. Il-perit gie tenut responsabbili. Il-Qorti rreferit ghal brani ta` **Laurent, Potheir u Vilevi** u jkun utili li jigu riprodotti:-*

***59. Laurent Vol XXVI # 30 u #38** La responsabilita` dell` architetto..... abbraccia la direzione, cio` che comprende la verifica dei materiali; cosa essenziale, poiche` accade spesso che gli edifizi crollano ove dovrebbero essere piu` forti in ragion della cattiva qualita` dei materiali..... Essa emerge dalla diligenza che egli promette d`impiegare nell` ezecuzione dei suoi obblighi; sono le cure di un buon padre di familia alle quali ogni debitore e` tenuto, cure che si specializzano in ragione della specialita` della locazione d`opera nel senso che larchitettoe` tenuto alle cure di un buon architetto; ed egli e` responsabili quando non soddisfa a questi obblighi."*

***60. Pothier (Mandato # 46)** "il mandante ha diritto di esigere dal mandatario, che si e` incaricato del mandato, non solamente la buona fede, ma tutta la diligenza e l`abilita` che richiede l`ezecuzione del mandato di cui e` incaricato."*

***61. Vitalevi (Digesto Italiano - Appalto di Opere e Lavori # 189)**Ne`, per spiegare questa responsabilita` dell` architetto, fa bisogno di ricorrere alle teoriche del quasi-delitto o dalla colpa aquilia, bastando al indurla il concetto del mandato, che e` contenuto nell locazione dell` opera dell` architetto quando il proprietario lo pose appunto a derigere esorvegliare il construttore. Inutile dire che l architetto risponde solo del concetto, del*

piano, perche` invece la direzione gli impone il dovere preciso di sorvegliare, di trari alla convenzione, di non lasciar costruire contro ogni regola d`arte. Egli deve sorvegliare, ed e` in colpa se non si avvide dell` impegno di materiali di scarto o di vizio di costruzione. Ogni qualvolta, dunque, rimanga provata a suo carigo una colpa, imprudenza, negligenza nel sorvegliare l` esecuzione, egli ne risponde."

Jidher ghalhekk li perit huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghal danni rizultanti minn zball professjonali sakemm dawn ma jkunux saru kawza ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` *bonus pater familias.* Tant hu hekk illi d-diligenza li wiehed ghandu juza fl-ezekuzzjoni ta` kull obbligazzjoni hija dik ta` *bonus pater familias* skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 16.

Din il-Qorti taghmel enfasi fuq il-fatt illi ghandha quddiemha relazzjoni ta` bejn perit u klijent.

Fil-fehma taghha, il-kwistjoni ta` jekk il-perit konvenut kienx naqas jew le milli jezercita l-prudenza, diligenza u hsieb ta` missier tajjeb tal-familja sabiex jaccerta li l-bini kien qed isir skont il-permessi kienet intrinsakament marbuta u konnessa mar-relazzjoni li kien hemm, jekk kien hemm, bejn l-istess perit u l-klijent tieghu.

Ghalkemm l-attur attwalment kien is-sid ta` l-appartament in ezami, ma kienx jidhol fir-relazzjoni li kien hemm bejn il-konvenuti.

L-attur ma kellu assolutament x` jaqsam xejn ma` dak li gie miftiehem bejn il-perit u l-klijent tieghu.

Kien il-klijent, ossija l-konjugi Grima li semmai kellhom dritt li jiehdu azzjoni kontra l-perit fil-kaz li kien hemm xi lanjanzi da parti taghhom dwar l-ezekuzzjoni tal-inkariku li kellu.

Qed jinghad dan kollu peress li mill-provi akkwiziti lanqas jirrizulta b` mod tant hekk car x` kienu l-kundizzjonijiet ta` l-appalt moghti lill-Perit Psaila dwar din il-binja mill-konvenuti Grima.

Il-konvenuti kkonfermaw li l-inkariku tal-bini gie minn Noel Abela mhux mill-konvenuti Grima.

Perit Psaila sostna li huwa ha hsieb biss partijiet mill-progett fl-istadju inizjali tieghu billi ghamel supervizjoni tal-pedament u l-*basement* tal-binja. Spjega wkoll li kien hemm zmien twil ta` stennija minhabba problemi fuq livelli u ghalhekk ma kienx qed jigi nvolut, b`mod partikolari fir-rigward tal-binja fil-kantuniera fejn kien hemm l-appartament de quo.

Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni ta` din il-Qorti moghtija fit-18 ta` Marzu 1963 fil-kawza "**Alfred Miggiani vs Carmelo Cutajar *et***" fejn inghad illi perit mhux responsabbli ghall-hsara li tigri minhabba xoghol esegwit hazin meta dak ix-xoghol li suppost sar taht id-direzzjoni tieghu kien imbeda minghajr ma hu ma jigi avzat.

L-attur lanqas ma jista` jibbaza t-talba tieghu fuq allegazzjoni li kien hemm xi qerq adoperat mill-Perit Psaila billi dan iccertifika b`mod inveritier li l-bini kien mibni skont il-permessi.

L-attur qed jirreferi ghac-certifikat li hareg Perit Psaila datat 6 ta` Gunju 2003 (a fol 20) Dan ic-certifikat intalab li jsir sabiex ikun jista` jinhareg il-*compliance certificate* necessarju sabiex l-attur seta` japplika ghall-istallazzjoni ta` l-arloggi tad-dawl u l-ilma. Fih kien dikjarat li :-

"I, the undersigned Architect, do hereby declare that …Structural works have been completed and that the part of the development specified above has been carried out in complete accordance with the terms, conditions and limitations of the development permission and with the approved plans and drawings and that there are no infringements in the other parts of the development which can be ascertained by a visual inspection of the external fabric of the building."

Din il-Qorti taccetta l-verzjoni moghtija mill-Perit Psaila li meta kien avvicinat mill-attur sabiex jaghmel din id-dikjarazzjoni, huwa kien staqsieh is-soliti domandi dwar jekk kienx akkwista l-fond u jekk kienx ha self bankarju. Dawn id-domandi jsiru sabiex il-perit iserrah mohhu li jkunu gia` saru l-accertamenti relattivi u li ghalhekk huwa jkun jista` jipprocedi bl-iffirmar ta` tali dikjarazzjoni. Il-perit ma ntalabx jaghti parir fuq l-appartament in kwistjoni jew li jaghmel xi tip ta` accertament iehor. Barra

minn hekk, tajjeb jinghad illi dak iz-zmien meta ntalab jaghmel id-dikjarazzjoni, il-kuntratt ta` bejgh kien diga` sar u ghalhekk, lanqas biss jista` b` xi mod jiggebbed l-argument li l-perit ghamel xi qerq jew kien b` xi mod komplici mal-konvenuti Grima fit-tentattiv li jigi finalizzat il-kuntratt tal-bejgh mal-attur. Is-sitwazzjoni kienet tkun diversa li kieku Perit Psaila mela l-formoli sabiex l-attur jikseb is-self mill-bank. Jinghad hekk ghaliex huwa dak il-perit li kellu jerfa` responsabbilita` fi zmien meta l-kuntratt kien ghadu ma sarx u fi zmien meta seta` jirrizulta li l-appartament ma kienx mibni skont il-permess.

Huwa ncert kif l-attur ghamel kawza kontra l-konvenuti, imbaghad lanqas hass il-htiega li jfittex lil perit li mela dikjarazzjoni u cioe` Perit Stephen Buhagiar. L-attur ighid illi ma tax inkariku lill-Perit Buhagiar. Dan tal-ahhar jichad li l-attur kien klijent tieghu. Madanakollu, ir-rapprezentanti tal-Bank of Valletta plc xehdu d-dikjarazzjoni tintalab lill-klijent, u cioe` l-attur, u terga` tingieb lura mill-klijent wara li tkun imtliet mill-perit ta` fiducja tieghu. Sar x`sar bejn l-attur u l-Perit Buhagiar jibqa` mhux maghruf. It-tnejn hadu gurament. U t-tnejn ikollhom jerfghu l-piz ta` dak li xehdu. Il-Qorti mhix sejra thalli lilha nnfisha tkun affetta minn suspett fl-assenza ta` prova li taghmel sens. Tistqarr biss illi l-uniku persuna li kellu interess jakkwista is-self mill-bank kien l-attur, u ghaliha dan ghandu piz probatorju qawwi.

Tenut kont tal-premess, il-Qorti qeghda <u>tichad</u> il-hames talba.

Ghar-rigward tal-bqija tat-talbiet, il-Qorti tirrileva illi skont l-**<u>Art 1125 tal-Kap 16</u>**, *kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikuntratta hu obbligat ghad-danni.*

Imbaghad l-**<u>Art 1137 tal-Kap 16</u>** izid li fejn in-nuqqas ta` esekuzzjoni tkun gejja mill-eghmil doluz tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qliegh li hu jkun gia ntilef ghandhom jitqiesu biss dawk li huma l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni.

Dan – minghajr pregudizzju – ghal dak li jiddisponi l-**<u>Art 1209(1) tal-Kap. 16</u>** li jghid illi bl-effetti tar-rexxissjoni, il-partijiet jitqieghdu fil-pozizzjoni li kienu qabel il-ftehim, u fil-kaz ta` ghemil doluz il-parti hatja trodd lura l-frott li setghu gew migbura u li bi htija taghha ma gewx.

Ghal dak li jirrigwarda l-garanzija tal-pacifiku pussess, id-disposizzjoni rilevanti hija l-**Art 1413 tal-Kap 16** li jghid :-

Meta l-garanzija tkun giet imwieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni ghandu jedd jitlob minghand il-bejjiegh (a) ir-radd tal-prezz ; (b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obbligat irroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga ; (c) l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel biex igharraf bil-kawza lill-awtur tieghu ; (d) il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x`jaqsam mal-bejgh.

Fil-kawza tal-lum, l-attur talab, senjatament izda mhux limitatament,

i) Rifuzjoni tal-prezz tal-bejgh u l-ispejjez relattivi biex sar il-kuntratt ;

ii) Rifuzjoni tal-interessi tal-bank li hallas mid-data tal-kuntratt sad-datatal-hlas effettiv ;

iii) Kumpens ghat-telf ta` qligh mill-bejgh prospettat tal-fond de quo

iv) Kumpens ghall-ispejjez u interessi tal-bank li nkorra minhabba t-telf ta` bejgh.

Tajjeb jinghad illi in linea ta` massima generali hu pacifikament notorju illi d-danneggat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli biex inaqqas il-hsara. ("**John Xuereb vs James Edward Livick et**", Appell, Sede Inferjuri, 3 ta` Novembru 1956). Dan ighodd kemm fir-rigward ta` danni ex-delicto kif ukoll dawk kontrattwali. Jibqa` dejjem "*dmir tad-danneggat li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta` l-att illecitu ta` min ikkaguna l-hsara u ma jistax jirreklama in linea ta` danni kwalunkwe ammont li jkun dovut ghan-negligenza tieghu stess izda mhux obbligat jitghabba b`pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta` x`inhu ragjonevoli li jaghmel iddanneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta` fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari.*" ("**Joseph Aquilina vs Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta` Jannar 1969 ; Vol. XXXVII P I p 478 ; Vol. XXXVIII P I p 249).

Dan premess, il-Qorti tghid illi rrizulta li l-attur baqa` fil-pussess tac-cwievet ta` l-appartament. Ma tressqet l-ebda prova li c-cwievet ta` l-

appartament gew iddepozitati fil-Qorti. Kif inghad fid-decizjoni fil-kawza "**Salvina Bugeja vs Albert Debono et**" (op. cit.) il-Qorti tqis li dan jista` jkollu rilevanza fil-kwistjoni tad-danni reklamati.

Huwa minnu li l-attur sab ruhu fis-sitwazzjoni ta` zewg *home loans* bankarji ghaddejjin, izda dan kien riskju li ddecieda li jiehu meta ha d-decizjoni li jakkwista dar ohra, meta ma kienx ghadu biegh jew tal-inqas ghamel skrittura ta` weghda ta` bejgh ghall-appartament in ezami. L-attur dahal ghal riskju li ma kellux jiehu anke jekk l-attur xehed li effettivament kien sab il-bejgh izda dak il-bejgh ma avverax ruhu minhabba l-irregolaritajiet fil-bini tal-appartament. Din il-Qorti mhijiex moralment konvinta li ghandha zzomm responsabbli lill-konvenuti ghal allegat telf ta` qliegh mill-bejgh prospettat ta` dan l-immobbli, fl-assenza tal-prova ta` mqar kien hemm weghda ta` bejgh bejn l-attur u terzi. Lanqas ma tara li ghandha tikkumpensa lill-attur ghall-ispejjez u l-interessi bankarji inkorsi minhabba telf ta` bejgh. Kif diga` nghad, l-attur baqa` jaghmel uzu mill-post. Seta` anke kera l-post bi dhul ghalih ladarba kien akkwista post iehor sabiex jakkomoda ahjar il-bzonnijiet tal-familja tieghu.

Dan premess, u mill-banda l-ohra, il-Qorti hija tal-fehma illi l-attur ghandu jircievi rifuzjoni minghand il-konvenuti Grima tal-prezz li hallas fuq il-kuntratt ossija Lm21,000 flimkien ma` l-ispejjez kollha relattivi mal-kuntratt ta` bejgh, inkluz l-ispejjez fiskali.

Minn Dok FA 4 a fol 178 irrizulta wkoll li bhala self mill-bank ghall akkwist ta' l-appartament ittiehdet mhux biss is-somma ta' Lm20,000 (billi Lm1,000 kienu diga` thallsu mill-attur mal-konvenju) izda wkoll is-somma ta' Lm10,000 ghall-*finishing* tal-appartament. Din is-somma wkoll ghandha tigi rifuza lill-attur.

Ghandha ssir ukoll rifuzjoni tal-interessi bankarji li l-attur hallas ghal *House Loan I, II & III* (hekk kif deskritti fid-dokument a fol 178) mid-data li sar il-kuntratt ta` l-akkwist sad-data tal-hlas effettiv ta` prezz. Dan qed jinghad peress li mill-mument li jircievi l-hlas lura tal-prezz li hallas, m`ghandu jkun hemm xejn li ghandu jzomm lill-attur milli jissalda mal-bank id-debitu li ghadu pendenti in konnessjoni mal-*loans* li kiseb l-attur in konnessjoni mal-akkwist ta` l-appartament in kwistjoni ; b`hekk jieqfu l-interessi bankarji ghaddejjin fuq l-istess debitu.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tilqa` r-raba` u s-sitt talbiet izda mhux is-seba` u t-tmien talbiet.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16 sollevata mill-konvenut Perit David Psaila.

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut Perit David Psaila.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti John u Marthese konjugi Grima.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba.

Tilqa` t-tielet talba.

Tilqa` r-raba` talba billi tikkundanna lill-konvenuti John u Marthese konjugi Grima sabiex jirrifondu lill-attur : (a) is-somma ta` tmienja u erbghin elf disa` mija u sittax-il Ewro erbgha u tmenin centezmu (€48,916.84) ekwivalenti ghal wiehed u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm21,000) prezz tal-bejgh tal-fond ossia *second floor flat* fi blokk numru mija u tlieta u ghoxrin (123) bl-isem "Essex Court" Triq l-Izbark tat-Torok, Qajjenza, Birzebbugia, liema bejgh kien sar bil-kuntratt li gie dikjarat null u bla effett bil-ligi skont it-tielet talba ; (b) l-ispejjez kollha li nkorra l-attur sabiex sar il-kuntratt tal-bejgh inkluzi l-ispejjez fiskali ; (c) is-somma ta` tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin Ewro tlieta u sebghin centezmu (€23,293.73) ekwivalenti ghal ghaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) li ntefqu mill-attur ghall-*finishing* tal-flat de quo ; u (d) l-interess bankarji li

nkorra l-attur in konnessjoni ma` *House Loans I, II & III* bejn id-data li nghata s-self sad-data tal-hlas effettiv li l-konvenuti John u Marthese konjugi Grima qeghdin jigu kkundannati jaghmlu bis-sentenza tal-lum.

Tichad il-hames talba.

Tilqa` s-sitt talba.

Tichad is-seba` talba.

Tichad it-tmien talba.

Tordna lill-konvenuti John u Marthese konjugi Grima sabiex ihallsu l-imghax legali fuq l-ammonti li kienu kundannati jhallsu skont ir-raba` talba.

Tordna lill-konvenut Perit David Psaila sabiex ihallas l-ispejjez li huma relatati mal-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni sollevata minnu, liema eccezzjoni kienet michuda.

Tordna lill-attur sabiex ihallas l-ispejjez l-ohra tal-konvenut Perit David Psaila, kif ukoll l-ispejjez relatati mas-seba` u mat-tmien talbiet tieghu, li kienu michuda.

Tordna lill-konvenuti John u Marthese konjugi Grima sabiex ihallsu l-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tal-5 ta` Gunju 2007, u dawk tal-mandati kawtelatorji li kienu pprezentati kontestwalment mar-rikors guramentat.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur