QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 29 ta' Novembru, 2018

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 131/2018

Glenn Caruana u Mary Caruana
vs
Antoine Fenech u Karen Elaine Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-19 ta' Frar, 2018 li jghid hekk:

Dikjarazzjoni tal-oggett tal-kawza
1. Fuq skrittura tat-28 ta' Novembru 2016, il-partijiet iddikjaraw illi r-rikorrenti kienu taw xoghol ta' appalt lill-intimati, ghall-prezz ta' mitt elf euro (€100,000) fuq fond fi stat delapitat, bin-numru mija wiehed u ghoxrin (121), gia tlieta u sebghin (73), fi Triq Ninfa Calypso, fil-kontrada ta' Qasam Barrani, il-Mellieha. Mill-imsemmi prezz, thallset is-somma ta' tmenin elf euro (€80,000). Kien fadal jithallas bilanc ta' ghoxrin elf euro (€20,000).

2. Irrizulta pero illi l-proprjeta kif mibnija rna kinitx konformi mal-permessi, u ghalhekk, bi skrittura tat-28 ta' Novernbru 2016 (Dok. 'A'), il-partijiet qablu li l-proceduri sabiex jigu rrangati l-imsemmija permessi jsiru mill-kuntratturi a spejjez taghhom, u fil-frattemp, is-sidien tal-fond (hawn, ir-rikorrenti) izommu lura l-hlas ta' ghoxrin elf euro (€20,000) imsemmi hawn fuq, sakemm is-sidien (ir-rikorrenti) jircievu konferma mill-Perit u mill-Awtorita tal-Ippjanar li l-permessi huma konformi mal-bini mibni. Fuq din l-istregwa, is-somma hawn indikata inzammet u ghadha qed tinzamm min-Nutar Jonathan Vella.

3. Il-partijiet ftehmu ulterjorment illi f'kaz illi l-permessi ma jkunux ingiebu konformi mal-bini mibni sal-31 ta' Mejju 2017 (b'konferma bil-miktub mill-Perit u mill-MEPA) jew sat-30 ta' Gunju 2017 (f'kaz li l-Bord li jiehu hsieb l-applikazzjoni ma jkunx kostitwit), is-somma ta' ghoxrin elf euro (€20,000) ma tibqax dovuta.

4. Iz-zewg dati hawn imsemmija t-tnejn ghaddew, u l-permessi baqghu qatt ma ngiebu konformi mal-bini kif mibni. Ghalhekk, skont kif wara kollox miftiehem espressment bejn il-partijiet, is-somma ta' ghoxrin elf euro (€20,000) ma ghadhiex dovuta u jehtieg b'hekk tigi ritornata lir-rikorrenti.

5. Minkejja l-fatt illi l-intimati gew mitluba diversi drabi sabiex jaghmlu l-Was skont il-ftehim, dawn baqghu inadempjenti.

6. Glenn Caruana, f'ismu personali u ghan-nom ta' Mary Caruana, jaf b'dawn il-fatti personalment.

Raguni tat-talba
1. Ghar-ragunijiet premessi, kellhom jigu stitwiti dawn il-proceduri.
Talbiet:
Jghidu ghalhekk l-intimati 'l ma ghandhiex, prevja kwalunkwe necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi, ghar-ragunijiet permessi, illi l-intimati huma debituri in solidum tar-rikorrenti fis-somma ta' ghoxrin elf euro (€20,000), bl-imghax legali li jibda jiddekorri mill-31 ta' Mejju 2017;

2. Tordna illi is-somma shiha mizmuma min-Nutar Jonathan Vella ghal dan il-ghan tigi rilaxxata favur ir-rikorrenti, b'dana illi tordna wkoll illi kwalunkwe imghax legali dekorribbli fuq din l-istess somma skont it-talba precedenti, u l-ispejjez legali u gudizzjarji, u li l-ammont taghhom ikun jeccedi s-somma mizmuma min-Nutar, ikun pagabbli direttament minn l-intimati lir-rikorrenti;

3. F'kaz illi ghal xi raguni, jirrizulta illi n-Nutar irrilaxxa parti jew l-ammont fdat f'idejh, jew li l-hlas ma jkunx jista' jsir, jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' ghoxrin elf euro (€20,000), kif fuq spjegat, bl-imghax legali dekorribbli mill-31 ta' Mejju 20l7.

Bl-imghax legali mill-31 ta' Mejju 20l7, sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

L-intimati huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li l-konvenuti gew notifikati izda baqghu kontumaci;

Rat l-atti u semghet ix-xhieda;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza tirrigwarda klawsola fi ftehim maghmul bejn l-atturi u l-konvenuti iffirmat fit-28 ta’ Novembru 2016 (fol. 6 et seq. tal-process).

Dan il-ftehim kien wiehed car cioe fl-ewwel parti gie dikjarat li l-atturi ghamlu ftehim ta' appalt mal-konvenuti li ghalih l-atturi obbligaw ruhhom li jhallsu €100,000 li minnhom thallset is-somma ta' €80,000. Gie dikjarat ukoll illi ghalkemm ix-xoghlijiet tlestew u saru skont is-sengha u l-arti, il-permessi tal-bini ma kienux konformi mal-proprjeta kif mibnija. Il-konvenuti assumew ir-responsabilta ghal dan in-nuqqas u espressament ftehmu li l-atturi kienu qed izommu lura l-pagament bilancjali ta' €20,000 sakemm l-atturi jircievu konferma mill-perit u l-MEPA li l-permessi huma konformi mal-binja kif mibnija. Jekk din il-konferma ma issehhx sal-31 ta' Mejju 2017, estiza kif jinghad fl-istess skrittura sat-30 ta' Gunju 2017, allura tali somma ma tibqax dovuta u jitqiesu bhala danni prelikwidati favur l-atturi.

In-natura tal-ftehim kien wiehed car u meta l-ftehim hu car ma hemm lok ghal ebda interpretazjoni u jrid jigi attwat fit-terminu miftehma.

Ghalkemm il-konvenuti ma irrispondewx ghat-talbiet attrici, xorta trid issir il-prova konvincenti mill-atturi li l-ammont minnhom mitlub hu verament dovut lilhom minhabba l-avverament jew in-nuqqas ta' avverament tac-cirkostanzi partikolari li ghaliha giet maghmula l-kondizzjoni tad-danni. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Zammit et vs Nazzareno Farrugia et**, (App 24/11/2017)

> ”hija regola fundamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni": ara sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Gunju 1996, fil-kawza fl-ismijiet Joseph Francis Depares nomine v. John O'Dea nomine. Fuq din il-bazi tal-bona fede, huma mibnija l-Artikoli 1002 et sequitur tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Partikolarment l-Artikolu 1002 jipprovdi li "Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni." Filwaqt li l-Artikolu 1003 jipprovdi illi: "Meta s-sens talkelma ma jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet" (Ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-15 ta' Dicembru 1995, fil-kawza fl-ismijiet Stanislao Cassar v. Chev Antonio Cassar). M'hemmx dubju wkoll li "l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu interpretati in bona fede": ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April 1987, fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri et.

Applikati dawn il-prinipji jirrizulta bhala fatt li s-somma ta' €20,000 inzammet minn Nutar Jonathan Vella li xehed li l-konvenuti bieghu l-fond in kwistjoni lil atturi u l-konvenuti kellhom l-obbligu li jgibu l-binja mibjugha minnhom in linea mal-permessi tal-bini.

Oliver Magro, rapprezentant tal-MEPA xehed li saret applikazzjoni ghal regularisation of existing devleopment li dahlet fid-29 ta' Ottubru 2016 mill-konvenut, li pero giet approvata fl-1 ta' Ottubru 2018.

Din l-ahhar xiehda hi konferma tal-fatt illi fid-data indikata fil-ftehim tat-30 ta' Gunju 2017 il-binja ma kinitx konformi mal-permess tal-bini mahrug u mitlub li jigi sanzjonat u ghalhekk skattat il-klawsola tad-danni. Il-partijiet kienu cari fil-ftehim taghhom u n-nuqqas tal-konvenuti fl-adempiment tal-obbligu taghhom ma ghandu ebda gustifikazzjoini. Id-danni prelikwidati kienu intizi ghall-eventualita li l-permessi tal-bini ma jkunux konformi mal-binja sa certu data li jidher li ghaddiet bla mal-konvenuti wettqu l-obbligazzjoni fil-hin. Il-fatt li inhargu l-permessi sena wara ma hi ta' ebda solliev jew difiza ghal konvenuti kontro dak espressament miftiehem.

Kwindi t-talba allura hi gustifikata.

Decide

Ghal dawn ir-ragnunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici in kwantu jigi dikjarat illi l-atturi huma dovuti s-somma ta' €20,000 minghand il-konvenuti. Tilqa' t-tieni talba u tordna lin-Nutar Jonathan Vella jghaddi s-somma mizmuma minnu ta' €20,000 lill-atturi. Tqis it-tielet talba bla bzonn billi s-somma ta' €20,000 ghadha mizmuma mill-istess Nutar Jonathan Vella. In kwantu ghall-imghax dan ghandu jiddekorri mid-data tal-prezentata tal-kawza ghax mhux imghax kummercjali. Spejjez ghall-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur