Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)

Ġurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dr. Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit

Illum, il-Ġimgħa 26 ta' Marzu, 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 35/2017BS

Andrei Pace

vs

Ruben Vassallo u Victor u Helen konjuġi Xerri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn l-attur ippremetta:

1. Illi huwa kien iffirma konvenju mal-konvenuti Victor u Helen konjuġi Xerri biex jixtri l-*penthouse* fir-raba' (4) sular, bin numru 7, fil-blokk bini msejjaħ 'Joseph Court', fi Triq Ġnien Ix-Xibla, ix-Xagħra fl-ewwel (1) ta' Ottubru, 2014 (Dok. A) u resaq għall-kuntratt ta' xiri fis-sebgha u għoxrin (27) ta' April 2015 (Dok.B).

2. Illi s-sensar ossia, l-aġent kien il-konvenut Ruben Vassallo li jaħdem mal-kumpanija Gozo Prime Agents Limited. Vassallo kien dak li l-iktar kien jitkellem miegħu għall-vendituri dwar l-imsemmija proprjeta'.

3. Illi difatti l-attur kien ġie mħajjar minn l-imsemmi Ruben Vassallo fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Awwissu, 2014 biex imur jara *penthouse* fix-Xagħra, Għawdex bil-veduti li hu ħaseb li kienet tgħodd għall-attur, peress li kien jaf li l-attur kien diġa' mar jara numru ta' proprjetajiet oħra ma' l-imsemmi konvenut Ruben Vassallo imma ma kienux jgħoddu għalih; hu kien jaf *presso o poco* x'kien qiegħed ifittex u li kien 'buyer' ġenwin.

4. Illi fit-13 ta' Settembru 2014 l-attur ġie muri mill-konvenut Vassallo tal-Gozo Prime bhala l-aġent inkarigat, il-*penthouse* in kwistjoni. Quddiem il-block kien hemm plakka mdaqqsa li tgħid: "*PENTHOUSE & FLATS WITH VIEW FOR SALE"*. Din il-proprjeta' għoġbitu ħafna peress li għalkemm l-ambjent ma kienx speċjali, kellha veduta mill-isbaħ u bla ostruzzjoni tħares fid-direzzjoni tar-Ramla l-Ħamra u l-kampanja msejħa "ta Lagan" (DOK C). Ta' min jgħid li Vassallo kien jaf li kien qed ifittex post b'veduta sabiħa, u li kien ra xi proprjetajiet oħra u ma ddeċidiex.

5. Illi fid-dsatax (19) ta Settembru 2014 l-attur reġa' mar Għawdex mal-partner tiegħu Linda Rosengren b'appuntament ma' Ruben Vassallo biex jerġgħu jaraw flimkien il-*Penthouse* numru. 7, u kif ukoll raw il-

Penthouse numru. 8 – (ċioe' il-*penthouse* ta' ma′ ġenbu (fl-istess blokk). Meta ra z-zewġ *penthouses,* lill-attur aktar interessatu l-*Penthouse* 8, għax kellu veduta anzi aħjar minn dik tal-*penthouse* numru. 7 billi fuq il-lemin, apparti l-istess veduta, wieħed seta′ jara aktar mill-kampanja ta' madwar. Kiteb lil Vassallo 'das-sens' izda dak in nhar stess fl-għaxija, il-konvenut Vassallo informa lill-attur li hu kien tkellem mas-sidien, ċioe′ ta' Xerri, u li kien infurmat li *Penthouse* numru. 8 sfortunatament kien laħaq sar konvenju fuqha favur ċerta Dr Donatella Frendo Dimech (xi zmien wara l-attur kien sar jaf li l-konvenju, dik ix-xerrejja, kienet xoljietu). Fi kwalunkwe każ, fiċ-ċirkostanza li n-Numru Tmienja (8) kien effettivament mibjugħ, kien għażel li jixtri n-Numru. Sebgha (7). Hu ħa xi ritratti tal-veduta mit-terrazzin li jħares lejn it-Tramuntana (ara Dok D).

6A. Illi ghalhekk, fit-tlieta u għoxrin (23) ta′ Settembru l-attur informa lill-konvenut Vassallo b′email- li allavolja l-"layout" tal-*penthouse* ma tantx laqtitu huwa kien lest jagħmel offerta biex jixtri l-Penthouse numru. 7, ghax il-veduta kienet laqtitu wisq. U saret offerta ta′ prezz. L-għada l-agent konvenut ċempel u ftehmu li l-vendituri kienu aċċettaw, basta jibgħat depożitu zgħir bhala 'bhala bona fede' sakemm jiġi ffirmat il-konvenju. L-attur għalhekk bagħat fuq il-post perit/draughtsman Paul Dimech (li kien ha jqabbad biex jgħamillu xi xogħol ta′ "designs”), kif ukoll bagħat il-missieru u ommu biex jaraw il-*penthouse* u fl-istess okkazjoni huma jikkonsenjaw iċ-ċekk imwiegħed ta ' elf Ewro bhala "garanzija" kif mitlub mis-sidien. Dan fatt kollu ġara fis-27 ta Settembru, (Dok. E) u l-konvenut Ruben

Vassallo ikkonferma b'Email li kien wera l-post lill-ġenituri tal-attur u l-perit, u li kien irċeva ċ-ċekk imsemmi.

6B. Bejn is-27 ta Settembru u l-l ta' Ottubru l-attur inkariga n-Nutar Keith Calleja biex jibda r-riċerki; u wkoll staqsa lill-perit tiegħu biex jiċċekja jekk quddiem it-terrazzin ta' wara tal-blokk tal-*penthouses* jistax jinbena xi haġa li ttellfu l-veduta. Il-perit ikkonferma li sa dak in-nhar quddiemu kien klassifikat bhala "ridge edge" mill-MEPA u għalhekk setgħu jinbnew tliet (3) sulari biss, li allura jekk kellu qatt jingħata permess, dak mhux suppost itellef il-veduta.

7. Meta l-attur iltaqa' għall-konvenju fl-ewwel (1) ta Ottubru 2014 preżenti l-konvenuti Victor Xerri u Ruben Vassallo, l-attur staqsihom jekk kienux jafu x'se jiġri mir-razzett qadim li kien hemm fl-għelieqi fuq in-naħa ta' t-tramuntana ('il fejn iħarsu t-terrazini tal-blokk fid-direzzjoni 'Ramla'.. u jekk jafu jekk kienx hemm xi ħjiel ta' xi bini... u r-risposta kienet li r-razzett ma jistax jaqa' għax protett, u li hemmhekk anki jekk joħroġ permess, sa tliet sulari biss jistgħu jinbnew. Billi dan kien jaqbel mal-parir li kellu mid-*draughtsman* Paul Dimech, u l-*penthouse* numru. 7 kienet tinsab fir-raba sular, l-attur serraħ moħħu li l-veduta li kienet tant għal qalbu kien sejjer igawdija.

8. Ftit xhur wara l-konvenju l-attur beda x-xoghlijiet fil-*penthouse* (li kienet mixtrija "advanced shell form" u għamel diversi ordnijiet ta' aperturi, bibien, *gypsum soffit,* għamara, kmamar tal-banju, kċina, elettrodomestiċi u l-affarijiet kollha li kien jeħtieg il-penthouse. Fost

dawn, twessa' l-ispazju fil-ħajt ta' wara (lejn it-tramuntana) biex jakkommoda "french window" kbira halli titgawda aktar faċilment il-veduta mil-living room. Din l-apertura panoramika waħedha swietlu 'l fuq minn erbat elef ewro, għax barra li kellu jsir travu 'across', kellha ssir ta' aluminjum 'heavy duty" bil-ħġieġ "double-glazed" minħabba li hemmhekk u f'dak l-għoli jaħkmu rjieħ qawwija.

9. L-ewwel ġimgha ta' Novembru 2015, l-attur skopra b'kumbinazzjoni minn diskursata każwali ma' terza persuna, illi quddiem it-terrazzini tal-*penthouse* fid-direzzjoni tat-tramuntana proprju fejn kienet titgawda l-veduta fuq imsemmija, xi zviluppatur kien ingħata permessi biex jibni ERBGHA (4) sulari, u din kienet ta' sorpriza u xokk kbir. Minnufih l-attur ċempel lil missieru (l-avukat Pace) u lill-periti tad-ditta 'Dimech' (f'Għawdex) biex jipprova jieħu parir u jġib aktar informazzjoni. Wara ħafna tfittxija, instab illi fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Ottubru tas-sena 2014 (cioe' 23 ġurnata biss wara d-data tal konvenju, il-venditur Victor Xerri kien oġġezzjona kontra applikazzjoni tar-Ramla Homes Ltd (PA/02971/14) biex jibnu 4 sulari quddiem il-veduta tal-penthouse tal-attur. (DOK. G). Għalhekk il-konvenut Xerri u, l-aġent Ruben Vassallo kellhom almenu kważi sitt (6) xhur cans biex jinfurmaw lill-attur dwar dan u jingħata opinjoni jekk iridx jikkanċella l-konvenju...u qabel ma ġie konkjuz il-kuntratt. Il-konvenuti u l-Aġent, kollha kienu jafu li l-attur Pace kien qiegħed jixtri għall-veduta, imma zammew is-silenzju, biex ma jitilfux il-bejgħ. Dana l-aġir irriżulta f'dannu rriversibbli ghax bl-ispejjeż li kien diga'

għamel u 'opportunitajiet oħra li tilef dwar proprjeta' alternattiva, l-attur sab ruhu bhal f'morsa - ċioe' li jkollu jibqa' jzomm pussess tal-*penthouse* mixtrija...u mhux jitlob ir-rexissjoni tal-kuntratt...anke ghaliex kellu parir biex jipprova jappella kontra l-għoti tal-Permess fuq imsemmi, billi anke kien jidher li se jsir it-twaqqiegħ tar-razzett l-antik diġa' fuq imsemmi.

10. Irriżulta wkoll li l-biċċa raba kbira ta' bejn il-blokk tal-*penthouses* u r-razzett fuq imsemmi kien *inbiegh min Victor Xerri lil Ramla Homes fit-2007*, u din ukoll kienet indikazzjoni ohra li Victor Xerri *kien jaf* minn qabel id-data tal-konvenju li quddiem il-viżwali tat-terrazzini tal-*penthouses* seta' kien hemm possibilita' kbira li jinbena b'4 sulari għax jaqa' f'zona differenti ta' żvilupp li jippermetti erba' sulari ... u allura kien jista' faċilment itellef il-veduta li kienet primarjament ir-raġuni għaliex ġie konkjuz mill-attur il-kuntratt notarili. Għalhekk, billi l-attur kellu jsiefer, u sadattant kien instab li l-istess attur ma setax jappella lill-MEPA ghax ma kienx "registered Objector", il-konvenut Xerri ġie avviċinat informalment mid-*draughtsman* tiegħu biex jara jekk jaċċettax li jsir appell bil-"prestanome" tiegħu. Waqt din id-diskussjoni, meta ġie mistoqsi "*Kif m'għedtulux lil Andrei li kien hemm applikazzjoni ta' 4 sulari*" il-konvenut Xerri wiegeb "*Jien ridt ngħidlu imma s-sensar ma ħallinix*" u dawn il-kliem Victor Xerri qalilhom ukoll lill-attur stess xi zmien wara, meta kien intlaħaq ftehim bonarju li jsir l-appell mal-MEPA, basta l-ispejjeż kollha jkunu għall-attur. … u ġie nkarigat Dottor lan Stafrace u l-Perit Anthony Fenech Vella, oltre l-avukat Pace li kien jikkordina kollox. Izda ġara, li, proprju meta ġie

appuntat l-appell għas-smigh, Victor Xerri irtira l-istess Appell bi skuza li l-iżviluppatur heddu li jfittxu għad-danni jekk jiġi rtirat il-permess, u riedu jassumi r-responsabbilta' hu wahdu. B'hekk anke dan il-bieb ingħalaq, u l-attur spiċċa fit-"Tribunal ghat-Talbiet Zghar" jitlob ir-rimbors ta' 'l fuq minn elf ewro spejjeż li kien inkorra għalxejn.

11. L-attur sar jaf ukoll li, meta s-sid ta' *Penthouse* 8 (Edward Muscat) kien mar jara l-penthouse 8 lejn l-ahhar ta' Novembru ta' 2014 (allura wara l-oġġezzjoni kontra l-hruġ tal-permessi ta' bini msemmija), dan kien staqsa ukoll dwar il-*penthouse* 7 (u l-konvenut Victor Xerri quddiem l-istess sensar Ruben Vassallo qallu *"li kieku kont minn flokok il- penthouse numru tmienja (8) ngħażel";* izda ma qallux għalfejn u lanqas qallu għaliex Donatella Frendo Dimech kienet ikkanċellat il-konvenju jew li kien hemm applikazzjoni *u oġġezzjoni tiegħu ste*ss fuq il-binja ta' 4 sulari tar-Ramla Homes. Jirrizulta li fuq in-naha ta' *penthouse* 8 m'hemmx bizzejjed wisgħa biex jitilgħu erba' sulari għalhekk il-veduta ta' dik il-*penthouse* mhux sejra tkun affetwata daqs kemm se taffetwa lill-*penthouse 7.*

12. Dan il-ħabi bejn Victor Xerri u/jew Ruben Vassallo jindika biċ-ċar li kien hemm kolluzjoni għall-iskop li basta l-kuntratti jfittxu jseħħu kemm jista' jkun malajr u qabel max-xerrejja jindunaw bil-bini li kien se jitla', inkella kien ikun diffiċli biex jinbiegħu l-flats u l-*penthouses* li kien għad fadal jinbiegħu. Dan kien ħabi dannuz u ntenzjonat, magħmul b'patt ta' silenzju bejn il-konvenuti.

13. L-attur stenna sa l-aħħar minuta qabel ma ntavola dina l-proċedura sabiex jara b'għajnejh sa kemm sejra togħla ezattament il-binja ta' erba' (4) sulari u kif sejra taffetwalu l-veduta, - izda s'issa nbnew biss il-garaxxijiet u l-ewwel sular, allura jonqoshom itellgħu tliet (3) sulari oħra u biex ma jitilfux id-drittijiet tiegħu b'dekadenza jew preskrizzjoni għar-rizarciment tad-danni, l-attur kien kostrett jaġixxi bil-proċedura odjerna. (ara Dok. F).

Illi hawn qed issir riferenża ghall-Protest Ġudizzjarju numru. 2/2016 (Qorti ta' Għawdex) mibgħut lil Ruben Vassallo u l-Gozo Prime Agents Limited fil-25 ta' Jannar 2016, u għall-kontro-protest tagħhom tal-4 ta' Frar 2016 fejn caħdu kull responsabbilta' għal danni għax xogħolhom kien limitatament ta' sensar.

Sadattant wiehed jeħtieġ jifhem li l-attur ma kellux triq oħra hlief jagixxi bil-kawża odjerna, billi kull attentat ta' ftehim bonarju, almenu mqar mal-konvenuti Xerri, falla, u t-termini legali jiddettaw l-azzjoni.

Talab lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti jew solidalment jew individwalment responsabbli lejn l-attur għad-danni sofferti u sofferibbli minnu minħabba il-"modus agendi" tagħhom jew ta' min minnhom, konsistenti f'raġġiri, mizrapprezentazzjonijiet, ħabi tal-fatti magħrufa u/jew negligenza u nuqqas ta' l-onesta' u t-trasparenza li tezigi l-liġi Ċivili fil-kamp kuntrattwali; b'tali mod li nkoraġġew u ħallew lill-attur jibqa' għaddej bil-konvenju u bil-kuntratt avolja kienu jafu l-

importanza tal-veduta fil-kamp kontrattwali '*de quo agitur*', u li minħabba l-bini li ngħata permess mill-MEPA u li qed jitla' b'pass mgħaġġel quddiem it-terrazzin tal-*penthouse* numru sebgħa (7) din il-veduta sejra nevitabbilment tiġi serjament ostakolata fid-direzzjoni tat-tramuntana u l-grigal, - u billi ħbewlu l-informazzjoni meta kienu jafu li se jidħol f'hafna spejjeż għat-tlestija tal-istess *penthouse*; u anzi billi l-konvenut, oltre kollox, telfu ukoll iċ-ċans li jappella kontra l-hruħ tal-permessi msemmija bl-irtirar unilaterali tal-appell li kien sar f'ismu kif fuq spjegat; u

2. Tistabilixxi u tillikwida l-ammont dovut bhala danni rizarċibbli a favur l-attur, okkorrendo bl-operat ta' periti esperti nominandi; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti, solidalment jew individwalment, jew lil min minnhom u jirriżulta effettivament bhala passibbli, f'mizura ndaqs bejniethom jew le, skont, ir-rizultanżi tal-provi tul il-kawża, u dan bid-danni u bl-imgħax mid-data tal-konvenju fuq ċitat u esebit. U dan bl-imgħax relattiv skont il-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Victor u Helen konjuġi Xerri illi eċċepew:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi t-talba għal dikjarazzjoni ta' responsabbilita' ta' danni qed tiġi kkontestata stante illi l eċċipjenti ma kkawżaw l-ebda danni lill-attur u l-attur l-anqas sofra danni.

3. Illi fil-fatt l-eċċepjenti ltaqgħu l-ewwel darba mal-attur fil-mument tal-konvenju u ma kienux parti diretta fid-diskussjonijiet li ppreċedew l-istess konvenju.

4. Illi huwa miċħud illi l-konvenuti eċċepjenti taw xi garanziji kif qed jippretendi l-attur jew li dawn operaw xi raggieri jew ħbew xi affarijiet lill-attur.

5. Illi la l-eċċepjenti u lanqas ħadd ma setgħu qatt ikunu jafu x'se tiddeċiedi l-Awtorita' responsabbli mill-Ippjanar dwar applikazzjonijiet ta' terzi u l-uniku ħaġa li persuna setgħet tirreferi għaliha kienu l-*policies* viġenti. Dak kif di piu jikkonferma l-istess attur fil-premessa numru sitta B (6B) tar-rikors ġuramentat tiegħu.

6. Illi l-attur kien ben konxju ta' dak li kien qed jiġri u ta' dak li kien qed jixtri. L-attur seta' kieku ried ma resaqx għall-att finali jekk dan dehrlu li kien hemm raġunijiet suffiċjenti li jintitolawh li jagħmel dan. Għall-kuntrarju kien hu stess illi ha hsieb u rrediġa l-appell li kien hemm mal-*Planning Appeals Board.*

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kieku kellu jiġi stabbilit illi kien hemm xi fatt mohbi li jivvizzja l-kunsens ta' l-attur qua xerrej ir-rimedju stabbilit mil-Liġi m'huwiex dak li jiġu reklamati d-danni izda x-xoljiment tal-kuntratt intier.

8. Illi din ir-risposta qed issir miz-zewġ konvenuti Victor u Helen konjuġi Xerri u qed tiħi kkonfermata bil-ġurament minn Victor Xerri li għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Ruben Vassallo illi eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

2. Illi jirriżulta, u dana anke mill-kuntratt innifsu, illi dak kollu allegat da parti tal-attur huwa totalment inveritjier. Illi di fatti l-kuntratt innifsu mkien ma jagħmel referenża għall-insinwazzjonijiet li qed jiġu allegati mill-attur u l-prezz innifsu huwa ferm indikattiv dwar il-proprjeta'. Illi ghalhekk il-prinċipju baziku ta' *pacta sunt servanda* għandu jiġi osservat u t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jirriżulta ukoll u dana anke mill-premessi tal-kawża illi kemm Ruben Vassallo personalment kif ukoll Gozo Prime Agents Limited ma għandhom ebda responsabbilita' kwalsiasi għal dak kollu li qed jiġi allegat mill-attur;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

5. Bl-ispejjeż.

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lilha wara li kienet diħa differita għas-sentenza minn din il-Qorti diversament preseduta.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, kuntratti, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Novembru, 2018 il-partijiet qablu li l-provi kollha miġjuba fir-rikors ġuramentat numru 71/2016 għandhom iservu wkoll bhala prova fl-atti odjerni u viċe versa. Rat l-atti kollha tar-rikors ġuramentat numru 71/2016 u ħadet nota tal-provi rilevanti għall-każ odjern.

Rat illi l-Qorti għamlet aċċess fuq is-sit in kwistjoni nhar id-29 ta' Jannar, 2021 u ħadet konjizzjoni tal-ambjenti kemm ta' ġewwa u kemm ta' barra fosthom it-tibdil strutturali li sar mill-attur fil-fond tiegħu. Rat ukoll illi l-veduta fuq wara ta' l-appartament tal-attur illum wieħed jista' jara x'ħin johroġ fil-veranda ta' wara w jħares fuq il-lemin filwaqt li minn ġewwa prinċipalment wieħed jara l-binja l-ġdida li ttellgħet fuq wara għall-kuntrarju ta' kif din kienet tidher fir-ritratt esebita fol. 20 tal-proċess ċioe' veduta mhux ostakolata.

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Frar, 2021 il-kawża tħalliet għas-sentenza għas-26 ta' Marzu, 2021 u dana wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat ukoll is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Rat li flimkien mas-sottomissjonijiet tal-attur ġie esebit dokument konsistenti fi tliet faċċati mmarkat bhala dok AP 100 (fol. 170,171 u 172) u rat li l-preżentata ta' dan id-dokumenti ma kinitx awtorizzata minn din il-Qorti w'ghalhekk tordna l-isfliz tal-istess dokument mill-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża fejn l-attur qed jitlob lil din l-Qorti sabiex jiġi likwidat ammont ta' danni favur tiegħu konsegwenza li wara li huwa xtara l-proprjeta' ċioe' *penthouse* imsemmija ttella' bini fuq wara li ostakola l-veduta li kellha l-istess *'penthouse'* meta huwa kien mar jaraha għall-ewwel darba. Jgħid illi akkwista din il-proprjeta' minħabba l-veduta.

Skont l-attur id-danni pretiżi minnu ġew ikkaġunati bil-*'modus agendi'* tal-konvenuti jew min minnhom, meta b'raggiri, misrapprezentazzjonijiet, ħabi ta' fatti magħrufa u/jew negligenza u nuqqas ta' onesta u trasparenza huma ħallewh jakkwista l-*penthouse* bin-numru 7, Joseph Court fi Triq Gnien Xibla, Xagħra, Għawdex meta kienu jafu li l-veduta kienet ser tiġi ostakolata bi żvilupp ġdid fuq wara.

Il-konvenuti Victor u Helen konjugi Xerri huma s-sidien preċedenti, vendituri tal-proprjeta' in kwistjoni, filwaqt li Ruben Vassallo kien is-sensar li wassal lill-partijiet għall-bejgħ finali. L-attur Pace jallega li l-veduta kienet fattur importanti meta iddeċieda li jixtri l-proprjeta' in kwistjoni. Jafferma wkoll li l-htieġa ta veduta saret biss verbalment u mhux bil-miktub u għalhekk meta l-konvenuti naqsu milli jinfurmawh bid-dettalji tal-izvilupp il-ġdid, huwa jsostni sofra danni.

Da parti tagħhom il-konvenuti jiċħdu t-talbiet tal-attur u jsostnu li huma lkoll aġixxew skont l-obbligi mposti fuqhom fil-kuntratt u xejn aktar.

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza kienu s-segwenti:

Fil-**11 ta' Awwissu, 2014,** jirriżulta li daħlet b'mod elettroniku l-applikazzjoni PA2971/14 ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar minn ċertu Paul Scicluna. L-applikazzjoni kienet taqra:

'To demolish existing rooms and erect additional flats and garages to development approved in PA8211/05'.

Din hija l-applikazzjoni li permezz tagħha ġie approvat l-iżvilupp li għatta parti mill-veduta tal-attur. Sa dak inhar li ġiet sottomessa l-applikazzjoni l-konvenju bejn l-attur u l-konjuġi Xerri kien għadu ma sarx.

Fis-**26 ta' Awwissu, 2014** daħlet manwalment l-applikazzjoni PA 2971/14 fl-uffiċju tal-Awtorita' tal-Ippjanar[1] F'dan l-istadju wkoll il-konvenju kien għadu ma sarx.

Fit-28 ta' Awwissu, 2014 l-attur jsostni li huwa gie mħajjar minn Ruben Vassallo aġent ma' Gozo Prime Real Estate sabiex imur jara *penthouse* fix-Xagħra, Għawdex. Ruben Vassallo fix-xhieda tiegħu jgħid li din il-

[1] Fol 292 sa fol 295 fil-kawża fl-ismijiet Andrei Pace vs Victor Xerri et

proprjeta' kienet għadha kif daħlet fil-kotba tagħhom u ħaseb li tista' tinteressa lill-attur u għalhekk infurmah biha[2].

Fit**-13 ta' Settembru, 2014** l-attur mar jara għall-ewwel darba l-*penthouse* bin-numru 7, Joseph Court, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex. M'hemmx kontestazzoni li dan il-'*viewing*' sar flimkien mal-konvenut Ruben Vassallo li dak iz-zmien kien aġent ma' Gozo Prime Real Estate.

L-attur jafferma li fid**-19 ta' Settembru, 2014** imbagħad reġa' mar jagħmel '*viewing*' tal-*penthouse* għat-tieni darba. Preżenti miegħu kien hemm il-partner Linda Rosengren[3].

6. Fit-**23 ta' Settembru, 2014** l-attur nforma lill-konvenut Ruben Vassallo li kien qed qiegħed jagħmel offerta fl-ammont ta' mija u ħmistax-il elf Euro (€115,000) fuq il-'*penthouse*' bin-numru 7, Joseph Court, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex[4]. Il-Qorti tinnota li mill-kontro-eżami tal-attur jirriżulta li għalkemm fil-kuntratt ta' bejgħ tidher is-somma ta' ħamsa u tmenin Elf Euro (€85,000) skont hu huwa ħallas is-somma ta' mija u ħmistax-il elf Euro (€115,000) bhala prezz tal-immobbli[5].

Fit-**23 ta' Settembru, 2014** ukoll jirriżulta li l-applikazzjoni 2971/14 kienet ġiet ivvalidata mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

[2] A fol 137 et seq tal-proċess
[3] Affidavit a fol 64 u kontro ezami ta Linda Rosengren a fol 102 tal-proċess
[4] E mail a fol 170 tal-proċess
[5] A fol 114 tal-proċess

Fis-**26 ta' Settembru, 2014** l-applikazzjoni suesposta kienet tidher fuq il-*website* tal-Awtorita' tal-Ippjanar u kienet visibbli ghall-pubbliku in ġenerali, għalhekk kulhadd seta' jaċċedi fil-*website* tal-istess Awtorita' u jekk jagħfas fuq il-*mapserver* fuq is-sit fejn effettivament tela' l-bini ta' erba' sulari li dwaru hemm il-kwistjoni f'din il-kawża seta' jivverifika li kien hemm applikazzjoni sabiex jinbnew erba' sulari[6]. Il-Qorti tosserva li sa dan l-istadju l-konvenju bejn il-partijiet kienu għadu ma ġiex iffirmat.

Illi fis-**27 ta' Settembru, 2014**, il-ġenituri ta' l-attur, flimkien ma' Paul Dimech marru jaraw il-'*penthouse*' u dakinhar l-attur tramite l-ġenituri tiegħu għadda l-ammont ta' elf Euro (€1000) lill-vendituri bhala turija tal-*buona volonta* tieghu li jagħmel konvenju fuq il-'*penthouse*' in kwistjoni kif indikat lill-aġent Ruben Vassallo mis-sidien konvenuti konjuġi Xerri.

Xahar wara jiġifieri bejn is-**27 ta' Settembru, 2014** u **l-1 ta' Ottubru, 2014** l-attur jafferma li s-*surveyor* Paul Dimech informah li hemm permess ta' bini għall-art li tiġi wara l-*penthouse* madanakollu dan il-permess kien għal bini ta' tliet sulari li jiġi sular taħt il-bini tiegħu stante li hemm il-lok huwa klassifikat bhala '*ridge edge*' u għalhekk fi kliemu din ma kellhiex taffettwa l-veduta għax tasal sa sular anqas mil-livell tal-'*penthouse*'. Il-Qorti tinnota li sa mis-26 ta' Settembru, 2014 l-applikazzjoni li kienet qed tipproponi erba' sulari u mhux tlieta kienet gia vizibbli fuq il-'*website*' tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

[6] Ara xhieda ta Mark Cini a fol 129sa fol 135 tal-proċess

Fl-**1 ta' Ottubru, 2014** l-attur Andrei Pace ltaqa' l-ewwel darba mal-venditur Victor Xerri u ġie ffirmat il-konvenju.

Jirriżulta wkoll mid-dokumentazzjoni esebita relatata mal-applikazzjoni li din kellha tiġi ppublikata fil-gazzetti nhar it-**8 ta' Ottubru, 2014.** Skont ma xehed Mark Cini bejn it-**8 ta' Ottubru 2014** u t-**28 ta' Ottubru, 2014** kien miftuh il-perijodu li fih setgħu jidħlu l-oġġezzjonijiet relatati mal-applikazzjoni PA2971/14[7]. Fl-istess zmien ikun twaħħal l-avviż mas-sit relatat mal-izvilupp propost. L-attur fil-fatt jixhed li wara li huwa xtara l-'*penthouse*' u kellu aċċess ghal-'*letter box*' tal-istess, fiha sab avviż relatat mal-istess applikazzjoni, li huwa s-solitu avviż li jigi mpustat fil-proprjetajiet viċini għal dak konċernat fis-sit. Kopja ta' din l-istess notifika ġie esebiti mill-attur a fol. 45 tal-proċess. Jiġi nnutat li l-attur xtara l-'*penthouse*' fil-mori tal-applikazzjoni in kwistjoni tant li din ġiet approvata tliet xhur wara li sar il-kuntratt kif jidher aktar 'il isfel. Nonostante dan skond l-attur huwa sar jaf bl-applikazzjoni xhur wara li din ġiet approvata f'Awissu, 2015 billi l-karta kienet fil-kaxxa ta' l-ittri li huwa ingħata ċ-ċavetta tagħha 'l fuq minn sena wara li ffirma l-kuntratt.[8]

Fit-23 ta' Ottubru, 2014, il-konvenut ġia venditur Victor Xerri ressaq oġġezzjoni kontra l-iżvilupp propost fl-applikazzjoni msemmija u li jiġi fuq wara tal-binja fejn hemm il-*penthouse* akkwistata mill-attur. Ġia la darba l-konvenju kien iffirmat fl-1 ta Ottubru 2014, u l-oġġezzjoni tal-konvenut saret fl-24 jum ta' l-istess xahar allura jfisser li saret wara li ġie ffirmat il-konvenju ghall-bejgħ tal-'*penthouse*'.

---

[7] Ara xhieda a fol 129 sa fol 135 tal-proċess
[8] Affidavit ta l-attur a fol 43 tal-proċess

Fis-27 ta' April, 2015 ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ tal-'*penthouse*' bejn l-attur Pace u l-konvenuti konjuġi Xerri. Mill-atti jirriżulta li wara l-attur wara li ffirma l-konvenju beda jagħmel tibdiliet u xogħlijiet fil-fond.

Nhar il-**25 ta' Awwisu, 2015** ġiet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar l-applikazzjoni għall-iżvilupp li kellu jsir wara l-binja fejn hem il-*penthouse* ta' l-attur.

L-attur jafferma li huwa sar jaf bil-proġett li kien ser isir fl-**ewwel ġimgħa ta' Novembru,** 2015 u ċioe' madwar sitt xhur wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Din l-informazzjoni sar jafha minn għand terz.

Jirriżulta li wara **l-ewwel gimgha ta' Novembru, 2015** Paul Dimech fuq struzzjonijiet ta' l-attur avviċina lill-konvenut sabiex jingħata l-permess jintavola appell bhala '*prestanome*' kontra l-imsemmi permess PA2971/14 u dana peress li l-konvenut kien '*registered objector*' filwaqt li l-attur Pace ma kienx. F'dan iz-zmien il-konvenut Victor Xerri ntavola l-appell 224/2015 kontra l-iżvilupp in kwistjoni. Madanakollu meta wara l-appell, il-konvenut talab lill-attur sabiex jagħmel tajjeb jekk huwa jiġi mfittex għal danni mill-iżviluppatur il-konvenut Xerri jsostni li l-attur Pace irrifjuta li jagħmel dan w' għalhekk huwa rtira l-appell fl-ewwel dehra tiegħu nhar it-**28 ta' Jannar, 2016**[9]**.** Il-Qorti tinnota li l-attur kemm fil-kontro ezami tiegħu kif ukoll fin-nota ta sottomissjonijiet jafferma illi huwa ma kienx lest illi jagħmel tajjeb għal kwalisiai eventwali danni li l-

[9] *Verbal tas-seduta ta' l-Appell esebit a fol 312, fil-kawża fl-ismijiet Andrei Pace vs Victor Xerri*

konvenut seta' jintalab jħallas riżultat ta l-oġġezzjoni għall-ħruġ tal-permess u dana minkejja li l-konvenut intalab jagħmel l-oġġezzjoni biss għax l-attur ma kienx *registered objector*.

Dritt.

L-attur jgħid illu huwa qed isejjes il-kawża tiegħu fuq dak ipprovdut fl-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi illi:

'Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.'

Dan l-Artikolu ġie mistħareġ sew mill-Qrati tagħna[10] u nfatti nsibu li l-interpretazzjoni rigwardil-bona fede hija fis-sens li :

'1. Jipposjedi in buona fede meta dak li hekk jipposjedi ma jkunx jaf li qed jilledi d-drittijiet ta' ħaddiehor. Dan f'sens soġġettiv kif jemerġi mid-dispost ta' l-Artikolu 531 (1). F'sens oġġettiv, imbagħad, jezistu disposizzjonijiet oħra tendenti għall-kriterji tal-valutazzjoni ta' mġieba determinata. Ad exemplum, l-Artikolu 993. Hi affermazjoni komuni illi l-injoranza li tintegra n-nozzjoni tal-buona fede tista' tkun determinata kemm minn zball ta' fatt kemm minn zball ta' dritt;

[10] *Joseph Bugeja noe vs Alfred Bugeja, Prim* Awla*, deċiża fit-2 ta Frar, 2005*

2. Ma tistax tiġi nvokata t-tutela nerenti għall-pussess ta' buona fede meta bl-użu ta' dik id-diligenza minima seta' jiskopri l-karattru lesiv tal-kondotta proprju. Fil-każ in speċje għal-lanqas zgur fil-mument li l-konvenuti rċevew in-notifika tac-Ċitazzjoni Numru 712/87. Dan kien proprju l-mument fejn messhom allarmaw ruħhom li s-sitwazzjoni vera kienet dik maħsuba minnhom;

3. Il-presunzjoni tal-buona fide stabbilita bl-Artikolu 532 Kodiċi Ċivili hi iuris tantum u għalhekk fil-konfront tagħha hi ammessa l-prova kuntrarja anke tramite presunzjonijiet u sempliċi ndizji. Ara ***Kollez. Vol. XXXIII P II p 266****;*

4. Il-presunzjoni tal-buona fide mhix superata minn allegazzjoni ta' mera suspett imma hu invece meħtieġ li l-ezistenza tad-dubju tiġi zvixxerata minn ċirkostanzi serji, konkreti u mhux merament ipotetici. Din il-prova trid tiġi fornita minn dak li jintendi jikkontrasta l-presunzjoni, kif hekk del resto jissokta jippreċiza l-Artikolu 532 su referit;

5. B'illustrazzjoni ta' ċirkostanzi eskludenti l-buona fide nirriskontraw il-każ fejn ma jkunux saru l-verifiki okkorrenti biex per eżempju jiġi determinat min huwa l-veru sid tal-fond ċedut jew fejn bhal f'dan il-każ il-konvenuti jkollhom quddiemhom permezz ta' att ġudizzjarju l-kwadru komplet tas-sitwazzjoni;

6. Anke jekk gratia argomenti l-konvenuti kellhom dubju dwar il-vera qagħda, dak id-dubju ma jistax ħlief jitqies bhala stat ta' inċertezza sġġgettiva prodotta mill-konsiderazzjoni ta' ragonamenti opposti. Minnu nnifsu dak id-dubju hu nkompatibbli mal-buona fide. Jekk in effetti s-suġġett flok jissupera dan id-dubju jagixxi sempliċiment mingħajr ma jagħti każ jew qies tas-sitwazzjoni hu jiġi li jqiegħed lilu nnifsu f' sitwazzjoni psikologika ekwiparabbli għall-mala fide. Li jfisser allura illi meta l-konvenuti kienu rinfaċċjati bl-att taċ-ċitazzjoni (Numru. 712/87) huma kienu jafu jew messhom intebhu bil-vizzju li kellhom fit-titolu

tagħhom u kwindi kienu in mala fede;

*7. Kif ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet "**Giovanni Cini et -vs- Louis Cini**", Appell, 28 ta' Jannar 2000, illi filwaqt li "japplika l-prinċipju ta' dritt li pussessur ta' bona fide kellu dritt għat-tgawdija tal-frutti ta' l-oġġett minnu possedut, id-dritt tas-sid li jiġi ndennizzat għall-okkupazzjoni tal-fond allura mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jiħi definit li hu pussessur ta' mala fide jew li hekk kien sar għax ma setax jitqies li kien għadu pussessur ta' bona fide"; '*

Fil-każ odjern l-attur jisħaq li l-konvenuti huma ħatja ta' raggiri, misrapprezentazzjonijiet, ħabi ta' fatti magħrufa u/jew negliġenza u nuqqas ta' onesta u trasparenza fil-konfront tiegħu u dan talli ma nfurmawhx bil-possibilita' li jinħareg il-permess għar-raba' sular quddiem il-'*penthouse*' li huwa ntrabat permezz ta' konvenju li jixtri u dan meta dejjem skont l-attur il-konvenuti kienu jafu ben tajjeb li huwa kien qed jixtri dak il-fond speċifikatament minħabba l-veduta.

Mill-atti u provi miġbura jirriżulta pruvat lil din il-Qorti li l-attur qabel il-konvenju, fil-mori tal-konvenju kif ukoll sa ftit xhur wara li ġie ffirmat il-kuntratt nnifsu ma kienx sar jaf bl-applikazzjoni ta' l-iżvilupp li kien hemm wara l-binja fejn hija l-*penthouse*. Għalkemm kien inkariga lis-surveyor Dimech sabiex jagħmel ir-riċerki neċessarji u jżommu nfurmat, xorta waħda kien fl-għama.

L-istess ma jistax jingħad għall-konvenut li mill-atti jirriżulta li anke għamel oġġezzjoni għal iżvilupp ftit jiem wara li kien ġie ffirmat il-

konvenju. Huwa wkoll palezament evidenti mill-provi li l-konvenut minkejja li kellu l-informazzjoni f'idejħ ma nfurmax lill-attur b'li kien hemm għaddej. Pero' dan ma jfissirx li jista' jiġi konkluz li l-konvenut agixxa in malafede fil-konfront ta' l-attur.

Jibda biex jingħad illi f'kuntratt il-partijiet huma marbutin b'dak illi jkun hemm per iskritt – *verba volent scripta manet*. Barra minn hekk huwa prinċipju ben aċċettat li dak li hemm miktub huwa liġi bejn il-partijiet. Fid-dawl ta' dan il-Qorti għarblet sew il-kontenut tal-konvenju[11] u minn imkien f'dan il-konvenju ma jirriżulta xi klawsola dwar il-veduta li għandu jkollha il-*penthouse* in kwistjoni. Oltre dan il-Qorti tosserva li meta l-attur kien mistoqsi dwar din il-kundizzjoni afferma li l-konvenut ma riedx li tidħol fil-konvenju billi skont il-konvenut l-mewt biss hija ċerta. Dan il-kliem kien kliem siewi mmens ghax meta mixtarr kien ferm indikattiv li l-konvenut ma riedx jintrabat li jiggarantixxi l-veduta li jfisser li ma riedx jagħti garanzija li ma kienx ser iseħħ dak mhux mixtieq. Bi frazi bhal dik il-konvenut kien qed jagħmilha ċara li huwa ma riedx u ma kienx qed jiggarantixxi li l-veduta ma tiġix ostakolata b'bini iehor fil-futur.

Għalhekk il-Qorti tqis li huwa rrilevanti dak li ngħad bejn l-attur u s-sensar. Li jgħodd hu dak li ġie mifthiem bil-kitba bejn l-attur u l-konvenut fil-kawża.

[11] A fol 7 et seq tal-proċess

Lanqas ma jista' jiġi skartat l-fatt illi l-applikazzjoni għar-raba' sular fuq wara tal-'*penthouse*' in kwistjoni kienet ġia ġiet reża pubblika fuq il-'*web-site'* tal-Awtorita' tal-Ippjanar sa minn qabel l-iffirmar tal-konvenju u kien allura *kien* jinkombi fuq l-attur li jaċċerta li jagħmel ir-riċerki kollha għas-sodisfazzjoni tiegħu qabel ma jersaq ghall-ftehim in kwistjoni. Barra minn hekk ġie ppruvat ukoll li ftit jiem wara l-iffirmar tal-konvenju l-istess applikazzjoni li kienet diġa fuq il-*website* msemmija ġiet anke pubblikata fil-gazzetti w'anki twaħħal l-avviż mas-sit. In oltre, il-Qorti tosserva li l-attur stess jafferma li bejn il-konvenju u l-kuntratt huwa ma reġax iċċekkja biex jara jekk kienx hemm tibdil jew żviluppi li setgħu jikkonċernawh rigward applikazzjonijiet għall-bini li setgħu jostakolaw il-veduta li riedu hu[12]. Tinnota wkoll li fil-konvenju[13] waħda mill-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet kienet li jkun hemm l-approvazzjoni tal-perit tal-kompraturi, f'dan il-każ l-attur.

Jirriżulta mbagħad li l-partijiet resqu għall-att tal-bejgħ [14] pero' fil-kuntratt ma hemm l-ebda kundizzjoni jew garanzija da parti tal-konvenuti rigward il-veduta fuq wara tal-'*penthouse*'.

In vista tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-attur ma rnexxilux jipprova li l-konvenuti aġixxew in *mala fede* fil-konfront tiegħu u dana billi minn imkien ma jirriżulta li huma aċċettaw illi jiggarantixxu l-veduta meta biegħu l-proprjeta'. L-attur kien imissu uża l-kawtela meta l-konvenut

12 Kontro eżami ta' l-attur, seduta 29 ta' Novembru, 2018, a fol 116 tal-proċess
13 A fol 7 sa fol 10 tal-proċess
14 A fol 11 sa fol 18 tal-proċess

irrifjuta li tiddaħħal fil-kuntratt il-kundizzjoni proposta mill-attur rigward il-veduta.

Barra minn hekk anki li kieku *dato ma non concesso* il-Qorti kellha tevalwa it-talba għad-danni reklamati mill-attur, tirrileva li matul il-kawża l-attur ma ġab ebda prova in sostenn tat-talba tiegħu u għalhekk fin-nuqqas ta' tali prova da parti tiegħu din il-Qorti kien ikollha fi kwalunkwe każ tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur.

Deċizjoni:

Għaldaqstant ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet ta' l-attur.

Bl-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu ta' l-attur.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Diane Farrugia
Deputat Reġistratur

Vera kopja

Għar-Reġistratur