MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 1586/1993/1

Josephine sive Josette Caruana

Vs

Emanuel Vella u b'digriet tas-17 ta' Ottubru 1994 gew kjamati in kawza John Aquilina u l-Onorevoli Perit Lawrence Gatt, M.P.

Il-Qorti;

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fl-allura Qorti tal-Kummerc illi permezz tieghu l-attrici, wara illi ppremettiet illi b'kuntratt iffirmat fit-8 ta' Marzu 1983 atti Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok. A) hija kienet xtrat minghand il-konvenut appartament fit-tieni sular, formanti parti minn blokk ta' zewg appartamenti bla numru u bla isem fi triq gdida bla isem li taghti ghal Fort Road, Mosta illum New Street in Fort Street, Mosta w kif ahjar deskritt dan l-appartament fl-istess kuntratt (Dok. A) fi stat ta' gebel u saqaf bil-prezz ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000); illi meta fl-ahhar tas-sena li ghaddiet u meta l-attrici kienet ghamlet konvenju biex tbiegh il-fond in kwistjoni lil terzi hija giet infurmata mill-istess terzi li l-fond li kienet qed tbiegh ma kienx kopert bil-permess tal-bini; illi l-attrici kienet kostretta thallas is-somma ta' sebgha mija tmienja u tmenin lira Maltin u hamsa u tletin centezmu (Lm788.35,5) sabiex tirregolarizza l-pozizzjoni taghha liema somma hallsitha lill-Awtorità tal-Ipjanar u dana kif jigi spjegat izjed dettaljatament fit-trattazzjoni tal-kawza; illi nterpellat ihallas is-somma fuq indikata bhala danni sofferti mill-istess attrici minhabba n-nuqqasijiet tieghu l-konvenut baqa' inadempjenti; talbet ghaliex m'ghandhiex dik il-Qorti: (1) tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici kif fuq intqal peress illi biegh l-appartament fuq imsemmi meta kien jaf li ma kienx kopert bil-permessi ralattivi tal-bini; (2) tillikwida d-danni sofferti mill-attrici tas-somma fuq indikata ta' Lm788.53c5 jew xi somma ohra verjuri li dik il-Qorti jidrilha xierqa jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi; u (3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici in linea ta' danni s-somma ta' Lm788.53,5 jew dik is-somma ohra verjuri li tigi minnha likwidata; bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-22 ta' Frar 1993 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizjoni w bl-imghax legali;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici u l-lista tax-xhieda u n-nota ta' dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi t-talba attrici ghad-danni hi preskritta billi l-attrici ilha taf aktar minn sentejn li l-appartament de quo ma kienx kopert b'permess tal-bini regolari;
2. Illi minghajr pregudizzju, l-attrici sofriet danni minhabba l-agir traskurat taghha stess billi, nonostante li kienet taf li ma kellhiex permess, naqset li tirregolarizza l-pozizzjoni taghha mal-Awtoritajiet fi zmien utili biex ma thallasx il-penali li effettivament spiccat biex kellha thallas u dana nonostante diversi avvizi li sarulha mill-konvenut stess u minn terzi;
3. Illi minghajr pregudizzju, il-konvenut xtara nofs indiviz tal-apppartament de quo minghand John Aquilina li kwindi hu wkoll responsabbli ghan-nuqqas tal-permess tal-bini u kwindi ghandu jigi kjamat fil-kawza;
4. Illi wkoll il-konvenut u l-istess John Aquilina kienu assigurati mill-perit inkarigat mill-bini, AIC Lawrence Gatt, illum Onorevoli Ministru, illi l-bini seta' jsir regolarment u kien biss zmien wara li l-konvenut sar jaf li dan ma kienx minnu; kwindi l-Onorevoli Ministru Lawrence Gatt hu wkoll responsabbli ghad-danni u kwindi ghandu jigi kjamat in kawza;
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota tal-konvenut, ipprezentata fil-hdax (11) ta' Marzu, 1994, illi permezz taghha indika li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnu sollevata hi bazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza John Aquilina illi permezz taghha eccepixxa:
1. Illi t-talba ghad-danni hi preskritta a bazi tal-art. 2153 tal-Kodici Civili;
2. Illi bi traskuragni u non-kuranza, l-attrici inkorriet fi spejjez inutili biex irrgolarizzat il-pozizzjoni taghha stante li setghet ghamlet dan fiz-zmien meta l-multa kienet ferm aktar baxxa u baqghet ma ghamlet xejn nonostante li kienet konsapevoli mill-problema. Ghahekk illum l-attrici ma tistax tirreklama d-danni li gew inkorsi bi traskuragni taghha stess;

3. Illi ukoll l-eccipjenti, li kien komproprjetarju mal-konvenut Emanuel Vella, kien inkariga lill-Perit Lawrence Gatt bil-bini in kwistjoni u kien l-istess perit li awtorizahom jaghmlu l-bini wara li assigurahom illi kien kollox skond ir-regolamenti. Ghalhekk l-istess Perit Lawrence Gatt hu semmai responsabbli ghad-danni allegatament sofferti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamat fil-kawza John Aquilina u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-hmistax (15) ta' Jannar, 1999 illi permezz taghha l-Qorti ddecidiet hekk:
"… fl-ewwel lok tiddikjara li l-azzjoni attrici hi preskritta fil-konfront tal-kjamat fil-kawza Aquilina li ghalhekk qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; fit-tieni lok billi tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-kjamat fil-kawza l-Perit Lawrence Gatt; billi fit-tielet lok tichad l-eccezzjonijiet kif sollevati mill-konvenut u billi fir-raba' lok tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut u tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici stante illi l-konvenut biegh l-appartament in kwistjoni meta kien jaf jew kellu jkun jaf li ma kienx kopert bil-permessi relattivi tal-bini; tillikwida d-danni sofferti mill-attrici fis-somma ta' tmien mija tmienja u tletin lira maltin tlieta u hamsin centezmu u hames millezmi (Lm838.53,5) u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici in linea ta''danni l-imsemmija somma ta''Lm838.53,5 u dana bl-imghaxijiet kollha legali mid-data ta' din is-sentenza;
"Spejjez kollha inkluzi dawk tal-kjamati fil-kawza kontra l-konvenut."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Mill-provi prodotti jirrizulta illi l-attrici permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fit-8 ta' Marzu 1983 akkwistat minghand il-konvenut 'l-appartament' in kwestjoni li kien fl-istat ta' 'gebel u saqaf'. Jirrizulta illi sussegwentement l-attrici kkompletat l-imsemmi appartament, inkluz li ghamlet il-komunikazzjonijiet tad-dawl u ilma. Fit-13 ta' Ottubru 1992 l-attrici ghamlet konvenju ma' terzi fejn obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-istess terzi dan l-appartament. Ftit wara li

gie iffirmat dan il-konvenju l-attrici ndunat illi l-appartament in kwestjoni ma kienx kopert minn permessi tal-bini, peress li l-permessi li kien hemm kienu ghall-bini ta’ dar u mhux appartamenti;

“Sabiex seta’ jsir il-bejgh skond l-imsemmi konvenju, l-attrici applikat mill-gdid biex jinhargu d-debiti permessi, li eventwalment gew ottjenuti, però l-attrici kellha thallas spejjez addizzjonali, kif ukoll xi multi. Appuntu l-attrici qed taghmel din il-kawza sabiex il-konvenut jigi kundannat ihallas id-danni minnha sofferti minhabba dawn il-fatti;

“Fl-ewwel lok il-konvenut qed jeccepixxi illi t-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Skond dan l-artikolu din l-azzjoni taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ sentejn. Il-konvenut f’dan ir-rigward isostni li l-attrici kienet taf li l-appartament ma kienx kopert mill-permessi tal-bini ferm qabel ma gie ffirmat l-imsemmi konvenju. Din l-allegazzjoni però ma tirrizultax ippruvata. Jirrizulta li l-attrici, in effett, saret taf b’dan il-fatt tal-permessi wara d-data tal-firma tal-konvenju cioè wara t-13 ta’ Ottubru 1992. Din il-kawza giet presentata fis-16 ta’ Novembru 1993, cioè entro l-imsemmi terminu ta’ sentejn. Inoltre jidher li l-attrici fit-22 ta’ Frar 1993 ippresentat kontra l-konvenut ittra ufficjali. In vista ta’ dan kollu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mill-konvenut ma tista’ qatt tigi akkolta;

“Il-kjamat fil-kawza John Aquilina ukoll eccepixxa l-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Fil-fatt jirrizulta li l-kjamati fil-kawza l-Perit Lawrence Gatt u John Aquilina gew rispettivament notifikati bic-citazzjoni fil-11 ta’ Novembru 1994 u fit-18 ta’ Frar 1995. Kif già gie rilevat l-attrici saret taf bid-difett fil-permessi tal-bini ftit wara t-13 ta’ Ottubru 1992, però ma jirrizultax b’mod specifiku kemm wara. Ix-xhud Josette Bartlet qalet li mill-firma tal-konvenju sakemm indunaw bid-difett fil-permessi ghaddew xi xaharejn jew tlett xhur. Ghalhekk ghandu jitqies li l-attrici indunat bl-imsemmi difett ghall-habta ta’ l-ahhar tas-sena 1992. In vista ta’ dan l-azzjoni fil-konfront tal-kjamat fil-kawza Aquilina ghandha titqies li hi

preskritta, però mhux fil-konfront tal-kjamat fil-kawza l-iehor il-Perit Lawrence Gatt'

"Fil-meritu l-konvenut qed jeccepixxi illi l-attrici sofriet id-danni minnha reklamati minhabba l-agir traskurat taghha stess. Il-konvenut jallega illi l-attrici halliet iz-zmien jghaddi inutilment u ghalhekk kellha thallas il-multi u l-penalitajiet. Mill-provi prodotti, però, dan ma jirrizultax sufficjentement pruvat. Li jirrizulta zgur huwa li l-konvenut fil-hin li huwa ttrasferixxa l-appartament in kwestjoni lill-attrici kien jaf li l-istess appartament ma kienx kopert minn permessi ta' bini u kien jaf ukoll li l-permessi relattivi kienu ghar-rigward ta' dar u mhux appartamenti. Ghalhekk il-konvenut ghandu jigi ritenut responsabbli ghad-danni li sofriet l-attrici, minhabba li kellha tirregolarizza l-permessi;

"Ir-relazzjoni guridika bejn il-kjamat fil-kawza l-Perit Lawrence Gatt u l-attrici tirrizulta limitata ghall-otteniment da parti tal-attrici ta' certifikat peritali ghall-finijiet tad-dekontroll. Jista' jkun, però mhux fic-cert, li l-Perit Gatt jew l-ufficju tieghu kien involut fl-applikazzjoni sabiex issir il-komunikazzjoni tad-dawl u ilma. Ghar-rigward tal-fatti meritu ta' din il-kawza ghalhekk ma tirrizulta ebda responsabilità da parti tal-Perit Gatt fil-konfront tal-attrici. Ghar-rigward tar-relazzjoni guridika bejn il-kjamat fil-kawza Perit Gatt u l-konvenut, ma jirrizultax li l-istess konvenut ta istruzzjonijiet lill-imsemmi perit biex jinbidlu il-permessi jew biex jigu ottjenuti permessi godda. Jidher ukoll li l-applikazzjoni ghall-permessi godda setghet saret mill-konvenut, minghajr l-intervent ta' perit. In effett il-konvenut stess ikkonferma li huwa qabad u bena minghajr ma stenna sabiex jinbidlu l-permessi. Il-konvenut jghid li huwa ma ghamel ebda verifika jekk kienx gie ottjenut xi permess gdid. F'dawn ic-cirkostanzi ma tirrizultax xi responsabilità da parti tal-kjamat fil-kawza l-Perit Lawrence Gatt;

"Mill-verbal tas-seduta tat-8 ta' Frar 1995 jirrizulta illi l-konvenut iddikjara li ma jikkontestax li l-attrici hallset is-somma ta' Lm788.53,5. Barra din is-somma jirrizulta li l-attrici hallset is-somma ta' hamsin lira maltin (Lm50)

drittijiet u spejjez tal-perit. Ghalhekk l-ammont ta' danni li qed jigu likwidati hi s-somma ta' tmien mija tmienja u tletin liri maltin tlieta u hamsin centezmi u hames millezmi (Lm838.53,5)";

Rat ir-rikors ta' appell tal-konvenut Emanuel Vella illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti talab illi s-sentenza appellata tigi mhassra u annullata;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attrici illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat (*sic*);

Rat illi z-zewg (2) kjamati fil-kawza, debitament notifikati bir-rikors ta' appell, ma jirrizultax illi pprezentaw risposta;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:
1. Illi l-eccezzjoni tieghu illi l-azzjoni attrici hija preskritta kellha tigi milqugha;
2. Illi, fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell, "… fir-rigward tad-danni sofferti dawn ma jirrizultawx li kienu b'xi mod … direttament jew indirettament konsegwenzjali ghall-obbligazzjonijiet tal-attur venditur [*sic*] fuq l-att tat-trasferiment tal-fond de quo u ghalhekk qatt ma setgha jigi imputat lilu."
3. Illi huwa ma kellux jinstab unikament responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici u illi kellu jinstab responsabbli l-kjamat fil-kawza il-Perit Lawrence Gatt;

Ikkunsidrat:

Illi, kif già inghad, permezz ta' nota pprezentata fil-hdax (11) ta' Marzu, 1994, il-konvenut indika illi l-eccezzjoni tal-

preskrizzjoni minnu sollevata hija bazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jiddisponi hekk:
"*L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn*."

Illi dina l-Qorti timmeravilja ruhha kif il-konvenut ihoss ruhu aggravat illi l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tieghu illi l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dana peress illi, sabiex wiehed jinduna facilment kemm dan l-aggravju ma ghandu ebda bazi, huwa sufficjenti illi ssir riferenza ghal dak illi l-istess konvenut - waqt id-depozizzjoni tieghu fl-udjenza tad-disgha (9) ta' Gunju, 1994 - irrisponda ghall-ahhar domanda illi ghamillu l-abili difensur ta' l-attrici (fol. 23):
"Avukat: … inti sirt taf illi … dan il-flat [dak in kwestjoni] ma kienx kopert bil-permess tal-bini meta qaltlek [l-attrici] Josette Caruana xi sena qabel il-kawza?
"Ezatt." (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Inoltre, meta l-konvenut kien qed jixhed minn jeddu fl-udjenza ta' l-erbgha (4) ta' Gunju, 1996, fost affarijiet ohra, qal hekk (fol. 144):
"Ma nafx ezatt, però nikkalkola li ilu xi sentejn jew tlett snin li l-attrici giet tghidli li hija riedet tbiegh l-appartament in kwestjoni u li kienet sabet problemi ghar-rigward tal-permessi." (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Minn dak illi ghadu kemm inghad, kif ukoll minn dak illi jinghad fis-sentenza appellata ghal dak illi jirrigwarda l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, jirrizulta car illi l-attrici saret taf illi l-appartament in kwestjoni ma kienx kopert bil-permessi mehtiega ghall-bini tieghu mhux aktar kmieni minn Ottubru, 1992. L-attrici ntavolat il-kawza odjerna fis-sittax ta' Novembru, 1993, jigifieri meta ma kienux ghaddew sentejn minn meta hija skopriet l-imsemmija mankanza ta' permessi ghall-bini u, konsegwentement, l-aggravju in ezami tal-konvenut mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi dak illi qed jissottometti l-konvenut appellant permezz tat-tieni (2) aggravju tieghu, hawn fuq riportat, ma jistax jigi konsidrat f'dan l-istadju ta' appell peress illi, waqt illi l-kawza kienet pendenti quddiem l-ewwel Qorti, l-konvenut, la permezz ta' eccezzjoni appozita u anqas b'xi mezz iehor permess mill-ligi, ma ssottometta illi "… d-danni sofferti [mill-attrici] … ma jirrizultawx li kienu b'xi mod direttament jew indirettament konsegwenzjali ghal-obligazzjoni tal-attur venditur [*sic*] fuq l-att ta' trasferiment tal-fond de quo u ghalhekk qatt ma setgha jigi imputat lilu."

Ikkunsidrat:

Illi waqt l-udjenza mizmuma minn dina l-Qorti, diversament komposta, fl-ghaxra (10) ta' Ottubru, 2000, fost affarijiet ohra, gie verbalizzat hekk (fol. 222):

"*L-appellant qed jillimita l-appell tieghu fil-konfront ta' l-attrici*."

Fil-fehma ta' dina l-Qorti, ma jirrizultax b'mod inekwivoku jekk dan il-verbal illi ghadu kemm gie citat jammontax ghal rinunzja da parti tal-konvenut ghat-tielet (3) aggravju tieghu, hawn fuq riportat, dirett kontra l-kjamat fil-kawza, il-Perit Lawrence Gatt. Ghalhekk, huwa mehtieg illi dan l-aggravju jigi trattat u determinat;

Wara illi ezaminat l-atti processwali kollha, dina l-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti fl-ahhar pagna tas-sentenza appellata u espressa fis-segwenti termini:

"… In effett il-konvenut stess ikkonferma li huwa qabad u bena minghajr ma stenna sabiex jinbidlu l-permessi. Il-konvenut jghid li huwa ma ghamel ebda verifika jekk kienx gie ottjenut xi permess gdid. F'dawn ic-cirkostanzi ma tirrizultax xi responsabilità da parti tal-kjamat fil-kawza l-Perit Lawrence Gatt;"

Illi, ghalhekk, it-tielet (3) aggravju tal-konvenut ma jimmeritax akkoljiment;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

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