



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 1668/1997/1

**Mary Micallef, armla ta' Francis**

**Vs**

**Darker Building Construction Limited**

**Il-Qorti;**

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fis-17 ta' Lulju 1997 li bih l-attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat il-15 ta' Mejju, 1997 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri (li kopja tieghu tinsab annessa ma' l-att tac-citazzjoni u mmarkata bhala Dok. "A"), l-attrici xtrat u akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta t-terran bla numru u bla isem mibni fuq il-plot numru tnejn ittra P (2P) formanti parti mill-artijiet

maghrufa bhala "Ta' Lixat" fi Triq it-Tullier kantuniera ma' Triq l-Isfargel, Attard, konfinanti min-nofsinar ma' Triq it-Tullier, mill-Punent ma' Triq l-Isfargel u mil-Lvant ma' beni ta' Mario Aquilina, liema terran huwa sottopost ghal proprjeta` ta' terzi u sovrappost ghal zewg (2) *basement garages* proprjeta` tas-socjeta` konvenuta jew l-aventi kawza taghha, kif ukoll il-*garage* f' *basement level* minghajr isem u numru pero` mhux ufficjalemnt numerat bin-numru erbgħa (4) fi Triq it-Tullier, Attard kif sottopost għat-terran akkwistat mill-attrici kif fuq imsemmi u konfinanti min-nofsinar ma' Triq it-Tullier, mill-punent ma' *garage* iehor proprjeta` tas-socjeta` konvenuta jew l-aventi kawza taghha u mil-lvant ma' proprjeta` ta' Mario Aquilina;

Premess illi fuq l-istess kuntratt pubbliku *de quo* is-socjeta` konvenuta ggarnatiet il-pacifiku pussess tat-terran u l-*garage* in kwistjoni a favur ta' l-attrici b' ipoteka generali tal-beni tal-mandanti kollha tas-socjeta` konvenuta, prezenti u futuri;

Premess illi ai termini ta' klawsole (9) ta' l-istess kuntratt suriferit (vide Dok. 'A'), is-socjeta` konvenuta venditrici ddikjarat illi l-proprjeta` *de quo* hija "mibnija skond is-sengħa u l-arti u skond permessi validi skond il-ligi";

Premess illi sussegwentement l-attrici saret taf, ivverifikat u kkonfermat illi, għall-kuntrarju, il-korp tal-bini illi tiegħu l-imsemmi terran u *garage* minnha mixtrija u akkwistati mingħand is-socjeta` konvenuta jiffirma parti integrali effettivament ma inbeniex skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u senjatament mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar;

Premess illi skond il-permess validu PA 1438/92/1A/19A/26A mahrug mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar (vide dokument anness ma' l-att tac-citazzjoni u mmarkat Dok. "B") is-socjeta` konvenuta ma kellhiex permess, kif se jirrizulta ampjament mill-provi, biex tibni hames (5) *garages*, kif effettivament is-socjeta` konvenuta bniet, sottoposti għat-terran *de quo*;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi ghaldaqstant il-*garage* illi l-attrici xtrat u akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta mhuwiex kopert b'permess validu u ghaldaqstant l-attrici mhijjex garantita fil-pussess pacifiku tal-*garage* in kwistjoni;

Premess illi is-socjeta` konvenuta kienet taf b' dan l-istat ta' fatt meta bieghet u ttrasferiet it-terran u l-*garage* lill-attrici, u ghaldaqstant l-agir tas-socjeta` konvenuta huwa wiehed frawdolenti u illecitu u l-kunsens ta' l-attrici gie b' hekk karpit b' ingann;

Premess illi l-attrici sofriet danni ingenti minhabba fl-agir illecitu u frawdolenti tas-socjeta` konvenuta primarjament minhabba illi hija m' ghandha ebda garanzija tal-pussess pacifiku tal-*garage de quo* illi mhuwiex kopert b' permess validu, u ghaldaqstant jista' skond il-ligi jigi ordnat id-demolizjoni tieghu mill-awtoritajiet kompetenti, u anke stante illi l-valur ta' l-istess *garage* u anke tat-terran ghalih sovrappost illi l-istess attrici xtrat u akkwistat kif fuq spjegat minghand is-socjeta` konvenuta gie decizament menomat u tilef ir-*resale value* tieghu;

Premess illi s-socjeta` konvenuta giet debitament interpellata mill-attirci permezz ta' ittra ufficjali datata t-23 ta' Gunju, 1997 li ghalha pero` l-attrici baqghet ma rceviet l-ebda risposta;

Talbet ghalhekk l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

i. prevja, okkorrendo, dikjarazzjoni illi l-*garage* mixtri u akkwistat mill-attrici minghand is-socjeta` konvenuta mhuwiex kopert b' permess validu skond il-ligi, tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni konsegwiti mill-attrici minhabba fl-agir frawdolenti u illecitu adoperat mis-socjeta` konvenuta meta tat garazija tal-pacifiku pussess u garanzija li l-proprijeta` in kwistjoni kienet mibnija skond il-permessi meta dan ma kienx minnu;

ii. tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attrici okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;

iii. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas tad-danni sofferti mill-attrici f' dik is-somma kif likwidata minn din l-istess Onorabli Qorti;

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata t-23 ta' Gunju, 1997 u tal-mandat ta' sekwetru kawtelatorju pprezentat illum stess u tas-somma ta' Lm52.50 rapprezentanti spejjez legali extra-gudizzjarji (inkluz ETS) u bl-imghax legali sad-data ta' l-effettiv pagament kontra s-socjeta` konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta pprezentata fit-12 ta' Mejju 1998, li permezz taghha hija eccepjet:-

1. Illi fl-ewwel lok ic-citazzjoni hija nulla u dana peress li l-premessi huma ghal kollox neboluzi peress li ma jirrizultax car il-lament ta' l-attrici fis-sens jekk gietx molestata fit-tgawdija u pacifiku pussess jew kellhiex il-kunsens taghha vizzjat u dan bi ksur ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-eccepjent ghandu jigi lliberat ab obsentia;

2. Illi l-invokazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess hija gjuridikament zbaljata peress li tali garanzija ma hix applikabbli ghax-xorta ta' disturbi u lamentati li qeghda tilmenta l-istess attrici u f' dan is-sens dan il-lament ghandu jigi rigettat bl-ispejjez;

3. Illi l-attrici kellha kull opportunita` li tivverfika l-posizzjoni taghha qabel l-akkwist pero` jinghad is-segwenti:-

(i) illi fil-mument tal-bejgh hi kienet taf precizament il-posizzjoni kif kienet qabel l-akkwist u ghalhekk ma hemm ebda frodi pero`;

Kopja Informali ta' Sentenza

(ii) fi kwalunkwe kaz il-beni in kwistjoni huwa validament kopert minn permessi tal-bini u jekk hu l-kaz li hemm xi ksur tal-kondizzjonijiet, is-sitwazzjoni ma hix irriversibbli ghax dawn huma sanzjonabbli mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

4. Illi kwantu ghad-danni allegatament sofferti mill-attrici, dan assolutament ma hux minnu u fi kwalunkwe kaz tali danni jridu jigu provati;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess socjeta` konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' Novembru 1999 li permezz tieghu gew nominati bhala periti gudizzjarji Dr. Peter Fenech u AIC Frederick Doublet sabiex ifittxu u jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehd u konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati, u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x' jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali Dr. Peter Fenech li tinsab a fol. 115 *et sequitur* u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tad-9 ta' Gunju 1994;

Rat l-affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat id-dokumenti kollha esebiti mill-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Jidher li l-bazi tat-talba attrici ghad-danni f' dan il-kaz hi kollegata ma' zewg pattijiet stipulati fil-kuntratt ta' kompravendita tal-15 ta' Mejju 1997 (fol. 6) li permezz

tieghu l-attrici xtrat mill-poter tas-socjeta` konvenuta oltre t-terran, il-*garage* f' *basement level* u meritu tal-kawza *de quo*. Il-pattijiet in konsiderazzjoni huma s-segwenti:-

(1) “Il-venditur jiggarrantixxi l-pussess pacifiku tal-proprjeta` minnu trasferita b' dan l-att ghaf-favur tal-kompratrici ...” – patt numru 2;

(2) “Il-venditur jiddikjara illi l-proprjeta` tinsab mibnija skond is-sengha u l-arti u skond permessi validi skond il-ligi.” – patt numru 9;

Brevement rikapitolati l-fatti li taw lok ghall-kawza huma dawn:-

1. Wara l-kuntratt gie skopert li l-*garage* ma kienx munit b' permess regolari tal-bini mill-Awtorita` ta' l-lppjanar. Ara Affidavits ta' Alfred Mamo (fol. 23) u dak ta' l-attrici (fol. 25);

(2) Skond John Mary Fsadni ghas-socjeta` konvenuta huwa nkariga lill-Arkitett Charles Buhagiar biex japplika ghall-permess. Ara Affidavit tieghu a fol. 32;

(3) Skond l-imsemmi Arkitett (fol. 78) il-Planning Authority kienet irreviediet il-*policy* taghha u nehiet ir-restrizzjonijiet anterjorment imposti u li kienu gabu Enforcement Notice fuq is-socjeta` konvenuta. Ara xhieda ta' Joseph Felice (fol. 74);

(4) Bil-bdil tal-*policy* il-qaghda giet regolarizzata u fil-mori tal-gudizzju nhareg il-permess datat 17 ta' Lulju 2000 mill-Awtorita` kompetenti (fol. 94);

Stabbiliti dawn il-fatti huwa mehtieg li tigi precizata n-natura ta' l-azzjoni proposta mill-attrici. Dan anke ghaliex fil-fehma ta' din il-Qorti mhuwiex car x' qed jintalab minnha bl-azzjoni esperita;

Fir-rapport tieghu l-perit legali jikkolloka l-azzjoni ghal dik in garanzija tal-pacifiku pussess li l-venditur espressament ikkonceda. Huwa fil-fatt iponi l-kwezit jekk din ix-xorta ta' azzjoni ghandhiex titwessa sabiex tolqot kull forma ta' vjolazzjoni ta' pussess, mhux biss dik mahluqa minn terzi li jivvantaw jeddijiet fuq l-immobbli, izda vjolazzjoni f' sens aktar ampju, kompriz allura dak in disamina;

Din il-Qorti tistqarr illi ssibha diffici li tikkonfigura bhala tfixkil tal-pacifiku pussess, kif mifhum fil-ligi taghna, il-fatt li l-fond akkwistat mhux kopert bil-permess tal-bini, anke jekk dan il-fatt potenzjalment jista' jgib d-distruzzjoni u twaqqiegh tal-fond u allura l-ispussessament forzat tax-xerrej;

Kif taraha din il-Qorti l-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta` fil-haga venduta lix-xerrej, ossija "*le somme dei diritti costituente il dominio*" (**Kollez. Vol. XXIV P I p 954**). 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. Fil-hsieb tal-Qorti ghalhekk in-nuqqas tal-permess ma jidholx fl-iskema ta' l-evizzjoni kif mahsuba fil-ligi. Tutto al più dan kapaci jwassal ghall-konsegwenzi ohra u azzjoni distinta izda mhux ukoll ghal dik in garanzija tal-pussess pacifiku;

Dan premiss, anke kieku ghall-grazzja ta' l-argument il-materja kellha tigi valutata mill-ottika tal-precitat dispost tal-ligi fil-Kodici Civili, fil-kaz *de quo* l-evizzjoni, *qua* element kostitwenti l-pressuppost ghall-invokabilita` tal-garanzija, ma jirrizultax u ma jezistix. Fil-verita` ma jirruzulta minn imkien mill-atti illi xi hadd – terz jew awtorita` - ikkontrasta xi dritt proprjetarju ta' l-attrici jew fixkel il-pussess taghha fuq il-*garage*;

Jispjega l-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXIV Pagna 166 para 218): "*Basta dunque che vi sia turbativa di diritto perche il compratore possa agire. Cio risulta dall'essenza stessa della garanzia. Il venditore deve fare garantire al compratore il pacifico possesso della cosa venduta. Ora il possesso non è pacifico dal momento che in azione diretta contro il compratore si minaccia di evincerlo di tutto o di parte della cosa venduta. Il compratore molestato ha dunque il diritto di esigere che il venditore faccia cessare la molestia.*" Ara f' dan is-sens ukoll **Kollez. Vol. XXVI P I p 779** li fiha din is-silta hi wkoll citata;

Kif gja inghad, fir-realta` l-ebda molestja ma giet dedotta mill-attrici li setghet tiggustifika l-azzjoni in garanzija. Ma rrizultat ebda prova li kien hemm xi evizzjoni, la remota u lanqas prossima u lanqas li xi hadd ivvanta xi drittijiet dwar servitujiet u pizijiet minn terzi. Ma tezisti ebda prova li l-attrici giet molestata fit-titolu dwar il-proprijeta` minnha akkwistata u kwindi din il-Qorti ma tasalx biex taccetta dak opinat mill-perit legali li l-attrici setghet tipproponi, jew issostni, l-azzjoni migjuba taht il-patt kontrattwali tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Certament ma huwix bizzzejjed li xerrej jassumi li hemm theddida potenzjali izda dik it-theddida riedet realment tissussisti ghallanqas sal-mument ta' isperimentar ta' l-azzjoni. Ara ghal dak li jiswa fuq din it-tematika s-sentenza fl-ismijiet "**George Fenech nomine –vs- Richard Micallef et nomine**", Appell, 12 ta' Gunju 2001;

La ma giet verifikata l-ebda evizzjoni ma hemm ebda obbligu ta' rizarciment ta' danni kif kontemplat mill-Kodici Civili ghal kaz tal-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha;

Ferma din l-osservazzjoni, ma jistax ikun dubitat illi fil-kaz hawn ezaminat kien hemm da parte tas-socjeta` konvenuta ksur tal-patt numru disgha (9) u li allura d-dikjarazzjoni invokata fl-ewwel talba attrici li l-garage ma kienx kopert bil-permess hi sostenuta. Dan hu hekk il-kaz



ghallanqas fl-istadju tal-proponiment tal-kawza. Sa hawn ma ghandu jkun hemm ebda kontroversja;

Il-vera kostestazzjoni tikkonsisti fil-konsiderazzjoni, jekk, una volta dan il-fatt hu hekk provat u accertat, dan iwassalx ghad-danni hekk pretizi mill-attrici minhabba dan l-istess fatt;

Huwa pacifiku illi d-dritt tar-rizarciment tad-danni huwa subordinat ghall-imputabilita` fil-venditur ta' l-inadempjenza. F' dan il-kaz l-inadempjenza hi skontata, anke jekk aktar tard fil-kors tal-proceduri il-permess relattiv gie ottenut. Naturalment dan wahdu mhux bizzejjed in kwantu, kif drabi ohra affermat, il-fatt biss tad-dikjarazzjoni tar-responsabilita` ghad-danni ma jfisserx necessarjament li d-danni tassew jezistu. Ara "**Carmelo Bugeja -vs- Lorenzo Cassar**", Appell Civili, 1 ta' April 1966;

Id-danni ma jistghux jigu konsiderati *in vacuo* izda dawn ghandhom jissussistu fil-konkret u ragjonevolment bhala konsegwenza diretta ta' l-inadempjenza jew tad-dikjarazzjoni kontrattwali rizultanti inveritiera;

Fil-kaz in meritu ma ngiebet ebda prova mill-attrici li l-fatt li l-*garage* minnha mixtri kien bla permess regolari arrekalha xi dannu. L-attrici tillimita ruhha in kontroezami ghal din il-konfessjoni: "Dwar id-danni reklamati fic-citazzjoni nghid li dawn jikkonsistu fil-fatt li jien sakemm kollox kien regolari ma nista' qatt inbiegh il-fond tieghi, jew bi prezz anqas" (fol. 76). Tissokta tistqarr, imbaghad, "jien sal-lum ma kellix bzonn inbiegh" (seduta, 21 ta' Novembru 2001);

Quddiem stqarrija bhal din hu nkoncepibbli kif l-attrici tista' tkompli tinsisti ghal-likwidazzjoni tad-danni, anke fuq bazi "*ex aequo et bono*", kif minnha hekk sottomess fid-dibattitu orali. Dan la huwa lecitu u lanqas gust li jsir. L-ezercizzju ta' l-ekwita jippresupponi l-kaz ta' impossibilita` ta' prova preciza tad-dannu izda ma jezonera lil min

Kopja Informali ta' Sentenza

ihossu danneggjat milli jforni dawk l-elementi probativi li d-dannu verament jezisti u li jgib il-quddiem fatti sufficjenti ghal fini tal-istabilizzar u d-determinazzjoni tad-dannu. Il-gudikant ma jistax jiehu in konsiderazzjoni fatti ohra hlief dawk li jkunu jirrizultaw mir-rizultanzi istrutturji. F' dan il-kaz dawn ir-rizultanzi ma jwasslux lanqas remotament ghall-uzu tal-poter diskrezzjonali rikonoxxut mil-ligi b-lekwita` anke ghaliex, kif gja espost, id-danni huma eskluzi.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza bili takkolji in parte l-ewwel domanda. Dan fis-sens biss li tiddikjara li l-*garage* mixtri u akkwistat mill-attrici ma kienx fil-mument tal-proponiment tal-kawza kopert b' permess regolari tal-bini. Mill-kumpliment il-Qorti qed tichad it-talbiet attrici;

Fic-cirkostanzi l-ispejjez gudizzjarji ghandhom jigu sopportati kwantu ghal zewg terzi mill-attrici u kwantu ghal terz mis-socjeta` konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----