MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 616/2004/1

Brinx Limited

vs

Francis Said u martu Enoe Calleja Said

Il-Qorti,

Fit-18 ta' Marzu 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-23 ta' Marzu, 2004 fejn intalab il-hlas ta' disa' mija u disa' liri Maltin u disgha u tletin centezmu (Lm909.39) u b'digriet tal-25 ta' Mejju l-ammont gie korrett biex jaqra elf mija u hamsa u tmenin lira Maltija u tmienja u tmenin centezmu (Lm1185.88), rapprezentanti d-danni nkorsi mis-socjeta`

attrici bhala konsegwenza tal-fatt li hija me setghetx tikkompleta l-akkwist tal-fond imsemmi fil-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti fil-25 ta' Awissu 2003 (kopja annessa mal-avviz bhala Dok.A) minhabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenuti.
Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 12 ta' Dicembru, 2003, u dawk tal-mandat ta' qbid prezentat kontestwalment, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fit-23 ta' April, 2004 fejn intqal illi fl-ewwel lok ir-ragunijiet ghaliex il-kuntratt ghal bejgh tal-fond imsemmi fil-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti ma sarx huma attribwibbli unikament lis-socjeta` attrici;
Illi fit-tieni lok hemm ftehim bejn il-kontendenti (kopja annessa bhala Dok.FS) illi l-konvenju relattiv jigi kancellat u rexiss.
Ghaldaqstant it-talba tas-socjeta` attrici ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici ngunta ghas-subizzjoni.

Semgha x-xhieda ta' Paul Camilleri, George Bonnici, Donald Brincat, Francis Said. Ra l-affidavits ta' Donald Brincat u George Bonnici. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra:

1. Is-socjeta` attrici qed tfittex ghad-danni peress illi ma sehhx il-kuntratt wara l-konvenju ta' bejn il-partijiet tal-25 ta' Awissu, 2003, Dok.A. Qed jigi allegat li l-kuntratt ma sehhx minhabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenut. Il-konvenut qed jichad dan.
2. Jirrizulta li kien sar il-konvenju imsemmi li bih l-konvenuti kienu qed jobbligaw ruhhom li jittrasferixxu b'titolu ta' bejgh lis-socjeta` attrici, l-fond "Casa Said", Triq Patrick Brydone, St. Julians. Jinghad ukoll fl-istess konvenju klawsola 12 illi:
"The Purchasers declare to be aware of the fact that the Vendors are not the present owners of the land adjacent to the semi-detached villa. The Vendors undertake to

appear on a public deed for the acquisition of the land abovementioned by the 30th September, 2003……"

3. Skond George Bonnici ta' Dhalia Real Estates Limited, hu kien insista ma' iben il-konvenuti sabiex il-permessi tal-bini jkunu kollha in regola, u l-konvenuti kienu accertawhom dwar dan. Kien hemm ukoll allegatament ftehim li l-konvenuti jakkwistaw plot adjacenti ghall-villa biex din tigi trasferita lis-socjeta` attrici.

4. Skond Bonnici, il-perit tas-socjeta` attrici skopra li l-villa ma kienetx koperta bil-permessi mehtiega tal-MEPA, u gie konfermat mill-Mepa li kien hemm irregolaritajiet, u sussgwentement sar ftehim biex dawn jigu sanati, u saret applikazzjoni mill-gdid. Skond Bonnici l-vendituri ma riedux jistennew. Bonnici jinnota wkoll li l-konvenuti ma kienux akkwistaw l-art adjacenti ghall-villa.

5. Donald Brincat, bazikament jikkonferma dak li qal Bonnici. Huwa jikkonferma li kien applika sabiex parti mill-fond isir kindergarten, u parti residenza PA5750/2003. L-applikazzjoni giet iffirmata mill-konvenut Said. Hu jghid li kien ghamilha cara li jixtri biss jekk il-problema tigi rettifikata. Ix-xhud jaghmel referenza ghall-klawsola 12 tal-konvenju Dok.A fuq riferita

6. Brincat qed jaqbel li kienu ftehmu li isir ftehim ghar-rexissjoni tal-konvenju tal-25 ta' Awissu, 2003, Dok.FS. Pero` jghid li qatt ma qabel ma ftiehem li ma kellhomx jithallsu d-danni, u li l-klawsola tnizzlet ad insaputa tieghu.

7. Donald Brincat jispjega li d-danni li qed jitlob kienu s-segwenti:

i. Spejjez imhallsa lill-Perit Colin Zammit ghall-applikazzjonijiet tal-MEPA Dok. a fol.27………………..……………………………….Lm280;

ii. Spejjez imhallsa lil Burlo` Fleri Soler & Associates, a fol.26……………….…………………………..Lm114.39;

iii. Spejjez imhallsa lill-MEPA a fol.23……….……………………………………..…Lm395;

iv. Imghax bir-rata ta' 8% fuq id-depozitu ta' lm16,750 ghal perijodu ta' tlett xhur …..……………………..Lm396.49

Dawn igibu total ta' elf mija u hamsa u tmenin lira u tmienja u tmenin centezmu (Lm1185.88).

8. Paul Camilleri jikkonferma li saret l-applikazzjoni lill-MEPA, u jghid li din kienet giet irtirata mill-applikant stess

fit-2 ta' Dicembru, 2003. Jispjega li dana gara peress li kien hemm xi haga li ma kienetx regolari.

9. Jirrizulta li l-atturi kellhom sett ta' pjanti f'idejhom u dawna gew mghoddija lilhom minn Oliver Said, iben il-konvenut.

10. Francis Said jispjega li Brincat kien ha surveyor li ghamel survey tad-dar, u kien hemm li ttenda b'certi varjazzjonijiet zghar li rrifera ghalihom ix-xhud Paul Camilleri. Skond Said dawn kienu saru fi zmien il-PAPB. It-Tribunal jirrileva li zghar kemm kienu zghar, l-MEPA kienet qed tinsisti li dawn jigu in regola.

11. Jirrizulta li meta saret il-laqgha mal-MEPA dwar is-sanction, kien hemm sija Said kif ukoll Bonnici prezenti, kif ukoll il-mara ta' Brincat. Il-laqgha kienet saret fis-16 ta' Settembru, 2003. Saret l-applikazzjoni opportuna sabiex l-affarijiet jigu regolarizzati Dok.FS2.

12. Skond Brincat kien hemm problema li parti mid-dar ssir kindergarten, u dana minhabba oggezzjoni mill-girien. Dana huwa ammess minn Donald Brincat stess. Fil-fatt jirrizulta li l-atturi ippruvaw jakkwistaw post iehor, u kellhom oggezzjoni wkoll.

13. Francis Said jispjega li l-kuntratt kellu jsir fl-10 ta' Dicembru, 2003. Said jirrileva li s-socjeta` attrici ma rieditx taghtih il-flus tal-akkwist ghall-art adjacenti ghal Casa Said, u skond hu ried jaghtih dawn il-flus wara sena.

14. Tenut kont tal-provi mismugha jirrizulta li tassew is-socjeta` attrici ghamlet certa spejjez dwar l-akkwist ta' l-art imsemmija. Ma hemmx dubbju li kienet qed taghmel dawn l-ispejjez sabiex tibbenefika hi minnhom.

15. Il-konvenuti kienu marbutin bil-konvenju sija li jbieghu d-dar Casa Said kif ukoll li jakkwistaw l-art adjacenti. Dwar il-bejgh ta' Casa Said jidher li l-vera problema li setgha kien hemm kienet tirrigwarda l-fatt li ntabu rregolaritajiet, pero` wiehed iqies ukoll li finalment l-MEPA kienet ipprocediet bl-applikazzjoni. Ghalhekk f'dan il-kuntest ma jistghax jinghad li kien hemm raguni sufficenti li tintralca xi parti milli tipprocedi ghall-kuntratt finali.

16. Kien hemm problema ukoll dwar l-akkwist tal-art adjacenti. Ma giex kontradett il-fatt li is-socjeta` attrici ma riedetx thallas immedjatament ghall-akkwist tal-imsemmija art, u li din fil-fatt riedet thallas biss wara sena.

17. Jidher ghalhekk li l-vera ragunijiet l-ghala ma sehhx il-kuntratt kienu fl-ewwel lok il-fatt li kien hemm oggezzjoni mir-residenti dwar li jkun hemm kindergarten, kif ukoll il-fatt li s-socjeta` attrici ma rieditx thallas immedjatament ghall-akkwist tal-fond adjacenti Casa Said.
18. Ma jistghax ma jigix rilevat li d-Dok.FS, cioe` dak rigwardanti r-rexissjoni tal-konvenju, ma jirrizultax li gie ffirmat mill-partijiet kollha, izda gie ffirmat mill-konvenuti biss. Dana apparti dubbji dwar zieda fl-ahhar klawsola li setgha kien hemm. Ghalkemm Brincat qed jaqbel li fil-principju kien hemm qbil li ssir ir-rexissjoni tal-konvenju.
19. Pero` indipendentement minn dan il-fatt jirrizulta pruvat li l-kuntratt fil-fatt ma sehhx b'ebda tort imputabbli lill-konvenuti, u konsegwentament dawn ma ghandhom ibatu ebda spejjez li setghet ghamlet is-socjeta` attrici.

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jichad it-talba tas-socjeta` attrici bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici."

L-obbjezzjoni principali fl-aggravju tas-socjeta` attrici hu dak li t-Tribunal ma seta' qatt jasal biex jichad it-talba taghha ghar-reklam tad-danni. Hi tikkontendi illi gie pruvat minnha illi l-att finali ta' bejgh ma setax jigi ffirmat minhabba htijiet imputabbli eskluzivament lill-konvenuti, li naqsu milli josservaw dak pattwit fil-konvenju. Ghas-socjeta` appellanti l-htijiet individwati minnha jikkonsistu minn nuqqasijiet ta' l-osservanza taz-zewg kondizzjonijiet, u cjoe, il-wiehed, relatat mal-permessi tal-bini u, l-iehor, in-nuqqas ta' akkwist da parte tal-konvenuti ta' l-art kontigwa ghall-fond li s-socjeta` attrici riedet tixtri;

Jibda biex jigi registrat b' osservazzjoni preliminari illi l-weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obbligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti huma mpenjati ghall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volonta` li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa pacifiku, in linea ta' principju generali, illi d-debitur ta' l-obbligazzjoni hu tenut jesegwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalita` miftehma u fiz-zmien prefiss. In-nuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f' inadempiment ta'

l-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jigi mgieghel jadempixxi ruhu in forma specifika, fejn dan ikun ghadu hekk possibbli, jew li jwiegeb in via rizarcitorja ghad-danni kagunati skond in-normi tal-Kodici Civili. Dan johrog mill-Artikolu 1125, Kodici Civili relattiv ghall-"Effetti ta' l-Obbligazzjonijiet" in generali u, b' mod partikulari, mid-dispost ta' l-Artikolu 1357 (1) ta' l-istess Kodici;

Bla dubju, l-imputabilita` ta' l-inadempjenza hija haga li trid tigi determinata skond il-kriterju objettiv tal-valutazzjoni tal-provi. Naturalment, l-inadempjenza trid dejjem tigi pruvata minn min jallegaha, kif hekk ukoll taggrava fuqu l-ezistenza u l-entita` tad-danni li hu jallega li sofra. Una volta jigi stabbilit li kien hemm din l-inadempjenza jinkombi, imbaghad, fuq id-debitur ta' l-obbligazzjoni li jipprova illi n-nuqqas ta' ezekuzzjoni jew tad-dewmien fl-ezekuzzjoni sar "minhabba xi haga barranija li taghha huwa ma kienx fi htija" (Artikolu 1133, Kodici Civili). Bhal dejjem, iz-zewg xorta ta' oneri jridu jkunu kompleti, konvincenti u konkluzivi;

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt, l-azzjoni esperita mis-socjeta` appellanti hi wahda mmirata ghar-rizarciment ta' danni bhala konsegwenza ta' allegata inadempjenza da parte tal-konvenuti appellati. Tali pretensjoni timporta logikament investigazzjoni gudizzjarja biex ikun stabbilit jekk dak allegat jinsabx sew fondat;

Mill-att tal-konvenju esebit a fol. 2 jirrizulta li l-konvenuti ppromettew li jbieghu lis-socjeta` attrici l-fond "Casa Said", Triq Patrick Brydone, San Giljan. *Inter alia*, il-konvenuti vendituri ggarantew il-pacifiku pussess u l-godiment reali tal-fond (klawsola 2) u li l-fond inbena skond permessi validi [Klawsola 6 (a)]. Dippju huma obbligaw ruhhom li jakkwistaw l-art adjacenti ghall-fond sat-30 ta' Settembru 2003 u li jipprovdu kopja tal-kuntratt ta' akkwist relattiv lis-socjeta` attrici kompratrici (klawsola 12);

Jidher li kien appatwit ukoll illi s-socjeta` attrici, skond l-intenzjonijiet taghha, kellha tapplika ghal permess ghal konverzjoni ta' parti mill-fond f' kindergarten u illi jekk tali permess ma jkunx ottenut sat-12 ta' Dicembru 2003, il-konvenju hu intiz prorogat ghall-perjodu ta’ sena. Dan pero` bl-intiza illi sad-data msemmija s-socjeta` attrici tkun hallset l-prezz intier akkordat (klawsola 8);

Issa mill-provi akkwiziti rrizultaw dawn il-fatti ta' riljiev:-

(1) Fil-pendenza tal-konvenju, mir-ricerka li saret mis-socjeta` attrici permezz ta' l-arkitett inkarigat minnha, instab illi l-fond, kif kostruwit, ma kienx ghal kollox konformi mal-pjanti approvati;

(2) Saret applikazzjoni wahda biex jigu rettifikati l-irregolaritajiet jew varjazzjonijiet, fid-definizzjoni tal-konvenut, kif ukoll ghall-“*change of use from basement to kindergarten and alterations*" (PA 05750/03). Jirrizulta mix-xhieda ta' Paul Camilleri (fol. 40), rapprezentant tal-MEPA illi din l-applikazzjoni kienet giet irtirata fit-2 ta' Dicembru 2003;

(3) L-art kontigwa baqghet ma nxtratx mill-konvenuti. Dan hu ammess mill-konvenut Francis Said pero` huwa jgib b' raguni illi l-akkwist taghha ma sarx ghaliex skond hu "f' nofs Settembru hareg car illi Donald Brincat kien qed jittituba jekk jixtrix jew le". F' dan il-kuntest l-imsemmi Donald Brincat jistqarr in kontroezami illi kien hemm kliem fis-sens illi l-gardina tigi trasferita lill-konvenut u mbaghad dan jitrasferiha lilu pero` n-Nutar tieghu kien tah parir biex ma jaghmelx dan minhabba l-kwestjoni tad-differenzi bejn il-pjanta u l-bini kif kien attwalment kostruwit;

(4) Jinghad ukoll li sar diskors fis-sens illi t-trasferiment tal-gardina ssir direttament fuq Donald Brincat biex b' hekk jigi ffrankati l-boll. Ara xhieda tal-konvenut;

(5) Inghad ukoll illi kien hemm oggezzjonijiet mir-residenti ghall-izvilupp tal-*basement* f' *kindergarten*. Dwar dan Donald Brincat jaqbel li kien hemm protest mir-residenti;

(6) Jirrizulta li saz-zmien li kellu jaghlaq il-konvenju l-applikazzjoni ma kienetx ghadha approvata u ghalkemm is-socjeta` attrici talbet estensjoni din ma gietx accettata mill-konvenuti. Francis Said isostni illi huwa ma riedx igedded il-konvenju ghaliex Donald Brincat kien ippretenda li ma jhallasx il-prezz intier kif stabbilit fil-konvenju. Da parte tieghu Donald Brincat jghid li r-raguni ma kienetx din izda ghaliex il-konvenuti kellhom kompratur potenzjali iehor interessat fix-xiri tal-fond;

(7) Hemm qbil li l-kontraenti accettaw li jikkancellaw il-konvenju u li d-depozitu jigi ritronat lura lis-socjeta` attrici. B' danakollu, Donald Brincat ma riedx jiffirma l-iskrittura ta' xoljiment peress illi ma qabelx mal-klawsola ta' rinunzja da parte tas-socjeta` attrici ghad-danni, minnha pretiza. Effettivament huwa ghadda biex permezz ta' ittra ufficcjali tat-12 ta' Dicembru, 2003 zamm ferm id-dritt tas-socjeta` attrici li tirreklama d-danni proprji;

Stabbiliti l-fatti premessi, huwa konkordi fil-gurisprudenza illi meta fond li wahda mill-partijiet tkun weghdet li titrasferixxi jkun soggett ghall-perikolu, anke in parte, ta' molestja, ix-xerrej ghandu motiv gust biex jirtira mill-impenn tieghu jekk jipprova "*di avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa*" ("**Kollez. Vol. XXV P I p 435**). Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Adrian Galea *et* -vs- Tarcisio Calleja *proprio et nomine***", Appell, 25 ta' Mejju 2001, illi "l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi esitza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendita";

Mill-gudizzju taghha tal-provi f' dan il-kaz din il-Qorti ma tirravvisax dik il-molestja jew bizgha ragonevoli li sta ghab-bazi tal-principju suddett. Ghallanqas il-provi prodotti ma jhallux din l-impressjoni. Ix-xhud Paul Camilleri rapprezentant tal-MEPA mhux biss jiddikjara illi fil-file dipartimentali ma kienx jirrizultalu irregolaritajiet izda wkoll li ma kien hemm l-ebda Enforcement Notice fis-sehh. Irid jinghad ukoll illi mill-provi ma huwiex car jekk l-applikazzjoni, kif formulata, ma lahqetx giet ippruvata sad-data tal-gheluq tal-konvenju minhabba l-irregolaritajiet jew minhabba t-talba ghat-tibdil fl-uzu ta' parti mill-fond. Huwa ghalhekk ferm dubjuz jekk is-socjeta` attrici "ma riedetx tixtri xi haga li ma kienetx skond il-permess”, kif isostni Donald Brincat kemm fl-Affidavit tieghu (fol. 19) u fil-kontroezami, jew ghar-raguni illi c-*change of use* ma kienx ghadu approvat. Hemm imbaghad ukoll il-fatt ta’ l-irtirar unilaterali ta’ l-istess applikazzjoni. Huwa dezumibbli minn dan illi kieku verament is-socjeta` attrici riedet tkompli bil-volonta` taghha li tixtri ma kien hemm ebda raguni biex tirtira l-applikazzjoni gjaladarba l-konvenju nnifsu kien espressament jikkontempla proroga tat-terminu. Kull ma riedet taghmel biex tkompli tesigi l-weghda minghand il-promettent u biex tevadi d-dekadenza tad-dritt taghha kien dak li thallas il-prezz intier pattwit kif stipulat fi klawzola 8. Jibqa’ l-fatt illi s-socjeta` attrici ma gabetx prova sodisfacenti u konkreta illi d-danni subiti kienu l-konsegwenza primarja u effecjenti ta’ l-irregolaritajiet allegati;

Dwar in-nuqqas ta’ xiri ta’ l-art kontigwa da parte tal-konvenuti din il-Qorti tibda biex tippreciza illi ma tistax taghti lill-kliem adoperat fil-konvenju s-sinjifikat li jridu jaghtuh il-konvenuti fir-risposta ta’ l-appell taghhom. Il-ftehim huwa wiehed car. Huma mhux kellhom jidhru fuq att pubbliku izda kienu tenuti jixtru wkoll sad-data precizata fil-konvenju. Dan hu dezunt mill-fatt illi l-klawsola 12 tissokta tghid illi huma kellhom jipprovdu lis-socjeta` attrici kopja ta’ l-att ta’ akkwist zmien gimgha mid-data tal-pubblikazzjoni ta’ l-att. Barra minn dan din il-Qorti ma tistax taccetta s-sottomissjoni illi l-konvenuti baqghu ma xtrawx l-art ghaliex ma gewx provvduti bil-fondi

necessarji mis-socjeta` attrici. Dak ix-xiri u dak l-akkwist kellu jsir mill-fondi proprji u mhux minn dawk tal-kumpraturi;

Fil-hsieb tal-Qorti pero` dan mhux bizzejjed biex jista' jinghad li s-socjeta` appellanti soffriet danni ghal dik ir-raguni. Wiehed jinnota mill-elenku tad-danni reklamati (ara Affidavit ta' Donald Brincat, fol. 20) illi ma hemm ebda aspett ta' dannu korrelatat mal-fatt tan-nuqqas ta' akkwist ta' l-art kontigwa. Mhux hekk biss pero`. Il-provi juru li ma kienx eskluz li kien hemm diskors fis-sens illi t-trasferiment ta' l-art isir direttament fuq is-socjeta` konvenuta biex jigi evitat il-hlas doppju tal-Boll. Il-provi jissuggerixxu wkoll illi sakemm l-applikazzjoni mal-MEPA ma tigix rizolta ma kellu jsir xejn li seta' jikkostringi lis-socjeta` appellata taghmel il-versament tal-prezz pattwit fit-termini tal-klawsola 8;

Fil-kumpless, mill-accertament taghha tal-provi, din il-Qorti, bhall-ewwel Tribunal, ma ssibx li s-socjeta` attrici pprovdiet dimostrazzjoni konkludenti tal-fatti kostitutivi tad-dritt pretiz minnha. Ghallanqas il-provi ma jwasslux ghal dik il-formazzjoni u konvinciment tali li jsostnu b' mod ferm u adegwat il-legittimita` u l-fondatezza tal-pretensjoni taghha.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu tas-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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