# FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

**IMHALLEF**
**ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Gunju, 2001.**

**Numru 6**

**Citaz. Nru. 1289/00GV**

Doc. 98-01

**Charles u Maria konjugi Mangion**

**vs**

**Awtorita' tad-Djar**

**Il-Qorti,**

**PRELIMINARI**

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-atturi xtaqu jakkwistaw fond kummercjali fi Tiriq ix-Xatt, Pieta, sabiex jespandu n-negozju taghhom;

Premess illi l-atturi ppartecipaw f'*tender* (offerta') mahruga mill-Awtorita' tad-Djar fis-16 ta' Mejju, 1997 ghall-fond bin-numru 6, fi Blokk 3, Pieta Appartments, Triq ix-Xatt, Pieta;

Premess illi l-indikazzjonijiet kollha kienu illi l-fond in kwistjoni kien wiehed kummercjali, u fil-fatt il-fond inkwistjoni kien mmarkat f'diversi postijiet bhala *showroom*;

Premess illi l-offerta' ta' l-atturi giet accettata mid-Dipartiment ta' l-Artijiet permezz ta' ittra datata 1 ta' Lulju, 1997 (Dok. A) ghall-prezz ta' erbgha u ghoxrin elf mija u zewg liri Maltin (Lm24,102);

Premess illi fil-11 ta' Lulju, 1997 l-atturi akkwistaw minghand l-Awtorita' konvenuta l-fond 6, gja' maghruf bhala numru 4, liema fond huwa sottopost ghall-blokk ta' appartamenti bl-isem Pieta Appartments, Block 3, fi Triq Marina, Pieta, b'kuntratt pubbliku bl-istess data fl-atti tan-Nutar Dr. Rachel Sammut (illum Dr. Rachel Mallia) (Dok. B);

Premess illi mal-kuntratt pubbliku hawn imsemi gie anness ic-certifikat ta' titolu fejn iddeskriva l-fond bhala *showroom* u b'hekk ma thalliex dubbju li hu fond kummercjali;

Premess illi l-Awtorita' konvenuta anke harget ircevuta (Dok. C) lill-atturi wkoll ghall-hlas tal-prezz tal-fond hawn fuq indikat bid-deskrizzjoni ta' *showroom*;

Premess illi l-atturi riedu japplikaw ghal *trading licence* minghand il-Kummissarju tal-Pulizija u wiehed mir-rekwizi ghal din il-licenzja huwa biex ggib *compliance certificate* minghand l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, biex juri li l-permessi tal-bini nhargu bhala *showroom*;

Premess illi meta Dr. Edwin Mintoff, il-perit ta' l-atturi mar l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghal dan ic-certifikat, din irrifjutat li tohorgu tali certifikat stante illi l-permess tal-bini kien ghall-*garages*;

Premess illi mir-ricerki li saru mad-Dipartiment ta' Bini u Manutenzjoni, jirrizulta illi l-permess tal-bini jindika li l-fond in kwistjoni inbena bhala garage u mhux bhala *showroom*, jew fond kummercjali;

Premess illi minghajr tali certifikat huwa mpossibbli li tinhareg *trading licence* mill-Kummissarju tal-Pulizija bir-rizultat li l-atturi ma jistghux juzaw il-fond kif kien intenzjonat u bl-ghan li xtrawh;

Premess illi minn indagini li saru mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, applikazzjoni ghal *Change of Use* minn *garage* ghal *showroom* ma tinghatax minhabba nuqqas ta' *parking* fit-triq in kwistjoni;

Premess illi bhala ruzultat ta' dan l-atturi baghtew u se jibqghu jbatu danni ingenti;

L-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ttrasferew lill-atturi l-fond bin-numru 6, Block 3, Pieta Appartments, Triq ix-Xatt, Pieta bhala fond kummercjali meta fil-fatt dan ma setghax jigi trasferit bhala tali u kienu konxji ta' dan;

2. Tiddikjara illi ghalhekk l-fond mhux tal-kwalita' pattwita;

3. Tiddikjara l-Awtorita' tad-Djar responsabbli ghad-danni versu l-atturi;

4. Tillikwida d-danni kkawzati mill-Awtorita' tad-Djar lill-atturi okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna l-Awtorita' tad-Djar thallas lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu, 2000 u bl-imghax kummercjali millum kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar a fol. 77 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi t-*tender schedule* kienet ghal bejgh ta' "*Premises Number 6, underlying Pieta Apartments, Marina Street, Pieta persuant to advertisement no. 89 published on the 16th May, 1997 a copy whereof is hereto annexed. Sale is being made tale quale and subject to all servitutes in favour of overlying flats as provided buy law. Offers below Lm24,000 shall not be considered*." Kopja annessa bhala dokument A;

3. Illi l-kuntratt ta' bejgh fl-ebda parti tieghu ma jindika l-fond bhala *showroom* u ma jimponi ebda obbligu fuq l-awtorita' li l-istess fond ghandu jew jista' jkollu xi permessi kummercjali;

4. Illi l-attur kellu l-possibiltajiet kollha li jaghmel ricerki tieghu biex jiskopri jekk setax juza l-fond ghall-iskopijiet li ried;

5. Ma hux minnu li l-Awtorita' ttrasferit il-fond in kwistjoni bhala Kummercjali u dan jirrizulta ampjament mill-kuntratt tal-vendita';

6. Imkien fil-kuntratt ma hemm indikat li l-fond in kwistjoni hu wiehed li ghandu jew jista' jkollu permessi ghall-uzu kummercjali. Il-fatt li f'xi dokument (u mhux fil-kuntratt) gie deskritt bhala *showroom* ma jindikax li hemm jew jista' jinhargu permessi;

7. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hux minnu li l-fond trasferit ma hux ta' kwalita' patwita'. Il-kwalita' tal-fond tirrizulta biss mid-deskrizzjoni fil-kuntratt li qed tigi anness bhala dokument B;

8. Minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz ta' bejgh ta' fond tal-kwalita' mhux patwita' l-azzjonijiet possibbli huma dawk tal- *'actio redhibitoria'* jew l- *'actio aestimatoria'* - l-azzjoni odjerna ma hi l-ebda wahda minn dawn u b'hekk ma tistax tregi legalment;

9. Illi l-fondi adjacenti cirka tal-istess kejliet marru bi prezzijiet simili jew aktar.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq is-seba' (7) u t-tmien (8) eccezzjoni (fol. 41 u 55).

**TALBA**

L-atturi qed jitlobu li din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti ttrasferew lill-atturi fond 6, Block 3, Pieta' Appartments, Triq ix-Xatt, Pieta' bhala fond kummercjali meta fil-fatt dan ma setghax jigi trasferit bhala tali u kienu konxji ta' dan; tiddikjara illi ghalhekk il-fond mhux tal-kwalita' pattwita'; tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni; tillikwida dawn id-danni u tikkundannahom ihallsu l-istess danni lill-atturi.

**ECCEZZJONIJIET**

Il-konvenuti eccepew fis-seba' (7) eccezzjoni li mhux minnu li l-fond trasferit ma hux tal-kwalita' pattwita. Il-kwalita' tal-fond tirrizulta biss mid-deskrizzjoni fil-kuntratt Dok B fol. 20; u fit-tmien (8) eccezzjoni li l-kaz ta' bejgh ta' fond tal-kwalita' mhux pattwita l-azzjoni possibbli hija dik tal- *actio rehibitoria* jew *actio aestimatoria* u l-azzjoni odjerna ma hi l-ebda wahda minn dawn u b'hekk ma tistax tregi legalment.

**PROVI**

**L-attur** xehed li kien ghamel l-offerta' tieghu wara li kien hareg it-*tender*. Hu kien dejjem ghamilha cara li ried il-fond bhala *commercial premises*. Wara li ha l-post beda jikkonvertih f'*showroom* u nefaq Lm8,000 biex jaghmlu attrajenti. Kien qabbad lill Perit E. Mintoff biex igiblu l-*complaiance* minghand il Planning Authority u dawn infurmawh li hemmhekk kien hemm biss permess ta' *garage* u mhux ta' *showroom* jew fond iehor kummercjali. Gie infurmat ukoll li kien hemm diffikulta' biex jinhareg permess ghall-fond kummercjali fi Triq ix-Xatt, Pieta' minhabba l-*parking*. Kien interpella lill-konvenuti biex jirrangaw izda dawn baqghu ma ghamlu xejn. Minhabba f'hekk tilef hafna introjtu. Hu kien qabbad lin-Nutar biex taghmillu r-ricerki qabel il-kuntratt. In-Nutar kienet qratilhom il-kuntratt.

Hu kompla jghid li ma kienx ghamel ricerki ghal licenzji mal-pulizija qabel il-kuntratt ghax haseb u kien konvint li kien qed jixtri *showroom*. Fit-*tender* ma jissemmiex li l-fond huwa *showroom*. Il-kuntratt jirreferi ghal post bhala "fond". Ma jissemmewx licenzji kummercjali. Il-post kien gebel u saqaf u ma kienx qed jintuza kummercjalment.

Fuq ic-cwievet tal-post hemm indikat il-kliem "*Showroom*" (fol 49);
Fl-ircevuta tal-Housing hemm indikat "*sale of showroom*" (fol. 13);
Fil-pjanta mal-kuntratt kien hemm li hi *showroom* (fol. 8); u fit-tank tal-bejt kien hemm immarkat *Shop* 5 u 6.

**Godfrey Ciappara** xehed li d-Dipartiment tal-Bini kien applika ghal appartamenti u *showrooms* (ara pjanta fol. 52) pero' il-permess inhareg fost ohrajn ghall "*underlying basement and garages*".

**Perit Edwin Mintoff** xehed li kien issottometta talba lill Planning Authority u kien sab li kien hemm xi diffikultajiet dwar l-uzu ta' spazju fil-bini jekk kellux ikun ghal *garages* jew *showroom*. L-attur kien kellmu wara li kien sar il-kuntratt.

**KONSIDERAZZJONIJIET**

**Eccezzjoni (7)**

Illi skond id-dok/kuntratt a fol. 7 l-attur xtara l-fond minghajr numru ufficjali izda maghruf bin numru (6) gia maghruf bhala numru (4), l-fond sottopost ghall-blokk ta' appartamenti bl-isem "Pieta' Appartments Block 3, fi Triq Marina, Pieta'.. imbaghad fil-kuntratt inghatat l-indikazzjoni tal-konfini tieghu u l-indikazzjoni fuq il-pjanta.

L-attur qed isostni li fic-certifikat tat-titolu fol. 8 hemm indikata bhala deskrizzjoni ta' propjeta' "it-titolu assolut tas-*showrooms* u l-apartamenti formanti parti minn Block 3, parti minn Pieta' Apartments…"

Hu semma ukoll li:

Fuq ic-cwievet tal-post hemm indikat il-kliem "*Showroom*" (fol. 49);

Fl-ircevuta tal-Housing hemm indikat "*sale of showroom*" (fol. 13);

Fit-tank tal-bejt hemm indikat *Shop* 5 u 6.

**Tikkunsidra**

It-tender Schedule (fol. 23) kienet ghal bejgh ta' "*Premises Number 6 underlying Pieta Apartments, Marina Street, Pieta, pursuant to advertisement no 89 published on the 16th May 1997 a copy whereof is hereto annexed*".

Fit-*tender* ma jissemmiex li l-fond huwa *showroom*. Il-kuntratt jirreferi ghal post bhala "fond" u lanqas ma jissemmew licenzji kummercjali. Il-post kien gebel u saqaf u ma kienx qed jintuza kummercjalment.

Fil-kuntratt ta' bejgh imkien ma hemm indikat li 'l-fond kien qed jinbiegh bhala *showroom* jew li l-konvenuti kienu qed jobbligaw ruhhom li jipprovvdu lill attur b'xi permessi kummercjali.

L-attur kien qabbad Nutar biex jaghmel ricerki qabel il-kuntratt u setgha anke ifittex ghall *trading licences* mal-pulizija biex jaccerta ruhhu minn qabel jiffirma l-kuntratt izda jidher li l-attur kien konvint li l-post kien *showroom* u fond kummercjali minhabba l-indikazzjonijiet li kellu.

Li hu vinkolanti bejn il-partijiet hu l-kuntratt ta' vendita u ebda dokument iehor jew cirkostanza li mhiex fil-kuntratt ma tista' torbot llil-partijiet jew tohloq xi drittijiet li ma jidhrux jew li ma tnizzlux fil-kuntratt.

Ghalhekk is-seba' (7) eccezzjoni ghandha tigi milquha.

**Eccezzjoni numru tmienja (8)**

Kwantu ghat-tmien eccezzjoni tal-konvenuti li hi purament legali l-Qorti taghmel riferenza ghall-artikolu 3190 tal-Kap 16 li jghid hekk:

"Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita' mwieghda, jew ma tkunx bhal kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar, ix-xerrej jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti".

Kif qalet il-Qorti fis-sentenza Diacono vs Galea 7/12/1911 "*Qui si suppone in primo luogo che il venditore abbia esplicitament promesso una qualita' e che il compratore abbia avuto specialmente in mira questa qualita'. Si*

*suppone in secondo luogo che il compratore non abbia ancora ricevuto la cosa e non l’abbia trattenuta; giacche’ se egli riceve la cosa u la trattiene senza alcun reclamo, si presume che egli sia soddisfatto della sua qualita*”.

F’sentenza ohra l-Qorti ta’ l-Appell sostniet li: “Fil-fatt ma hemmx dubbju li fil-kaz ta’ konsenja ta’ oggett mhux tal-kwalita pattwita l-kompratur jista’ jaghzel li jzomm l-oggett u jippretendi li jhallas prezz inqas u gie ukoll diversi drabi ritenut minn dawn il-Qrati li r-ricezzjoni tal-oggett u l-uzu tieghu mill-kompratur allavolja konsapevoli li mhux tal-kwalita pattwita jeskludi mbaghad il-possibilita li l-istess kompratur jaghzel li jitlob ir-risoluzzjoni tal-bejgh (ara App Borg vs Xuereb 25/1/89; Mizzi vs Refalo Vol 21 p3 p49 u Buttigieg vs Hirst Vol 32 p1 p 163; App J. M. Dalli vs G. Patiniott 19.5.2000; Vol 35 p 1 p 600; Vol 33 p1 p 585).

Fil-kaz in ezami qed izomm il-post ghandu u fl-istess hin qed jitlob id-danni. Ma kienx hemm ir-rifjut ta’ fond mibjugh. L-attur ghalhekk ma’ uzax ir-rimedji accessibli ghalih skond il-ligi u ma agixxiex skond kif jipprovvdi l-artikolu 1390 biex jipprotegi d-drittijiet tieghu bhala kompratur.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tintlaqa’ wkoll.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi prevja li tilqa’ s-seba’ u tmien (8) eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talba attrici bl-ispejjez kontra l-atturi.

**ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.**

**Frankie Mercieca**
**DEPUTAT REGISTRATUR**