



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1398/2003

**Austin Xuereb**

***Versus***

**Calcedonio u Anna konjuġi Vella**

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob il-ħlas tad-danni li jgħid illi ġarrab għax qarrqu bih il-konvenuti.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju li sar fis-17 ta' Mejju 2002 u li ġgedded fit-18 ta' Novembru 2002, il-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-attur l-arja li tiġi fuq l-appartament li hemm fil-livell ta' "*elevated first floor*", u li tidħol għalih minn bieb bla numru fi Triq Selmun, il-Mellieħa. Il-konvenju għalaq fit-30 ta' Novembru 2003.

Fil-ħames patt tal-konvenju l-partijiet ftiehm u illi "l-arja tal-*flat* tkun tista' tiġi żviluppata skond applikazzjoni ġà sottomessa u l-permessi relativi jinħarġu".

Il-permess inħareġ mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 t'Ottubru 2003, qabel ma għalaq il-konvenju, iżda l-konvenuti, għalkemm, bħala s-sidien ta' l-arja u dawk li

kienu għamlu t-talba għall-ħruġ tal-permess, kienu jafu b'dan il-fatt, qatt ma għarrfu lill-attur bih. Dan sar mill-konvenuti bil-ħsieb ċar illi jwasslu lill-attur biex iħalli li l-konvenju jagħlaq mingħajr ma jsir l-att ta' bejgħ-u-xiri ta' l-arja għax jibqa' jaħseb illi ma jkunux ħarġu l-permessi, kif fil-fatt ġara. Minħabba dan il-qerq tal-konvenuti, l-attur ġarrab danni.

Billi għalxejn sejjah lill-konvenuti b'ittra ufficjali tas-17 ta' Diċembru 2003 biex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti għandhom iwieġbu għad-danni li hu ġarrab minħabba l-qerq tagħhom;
2. tillikwida dawn id-danni; u
3. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Diċembru 2003.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. dak li qiegħed jilmenta minnu l-attur huwa n-nuqqas tiegħu stess illi jħares il-jeddijiet li seta' kellu taħt l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u, la ma ħarisx dawk il-jeddijiet, ma jistax issa jkollu pretensjonijiet legittimi;
2. l-attur ma għandux jedd għal danni pre-kontrattwali;
3. l-eċċipjenti dejjem imxew *in bona fide* quddiem l-attur, u bil-għarfien u l-approvazzjoni min-naħa tiegħu;
4. ma hux minnu illi l-attur ġarrab danni.

Il-fatti li huma rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża seħħew hekk:

Il-partijiet intrabtu b'konvenju tas-17 ta' Mejju 2002 biex il-konvenuti jbigħu u l-attur jixtri mingħandhom appartement fil-Mellieħa bl-arja ta' fuqu. Il-ħames (5) patt igħid hekk:

5 bil-patt li l-arja tal-*flat* tkun tista' tiġi żviluppata skond applikazzjoni ġà sottomessa u l-permessi relattivi jinħarġu. Il-ħlas tal-perit għall-ħruġ tal-permessi u xogħol relatat sallum jitħallsu mill-venditur.

Billi l-konvenju kellu jibqa' jorbot sas-17 ta' Novembru 2002, il-partijiet ġeddewh fit-18 ta' Novembru 2002 b'dan il-patt:

[il-partijiet] qegħdin jestendu l-validità ta' dan il-konvenju sa żmien xahar minn meta l-permess tal-bini ta' l-arja skond klawsola 5 tal-konvenju ... .. jinħareġ però mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru 2003.

L-attur sab ibiġn l-appartament lil terzi u għalhekk ftiehem mal-konvenuti illi dawn ibiġn l-appartament lil dawn it-terzi flok lilu. Fil-fatt il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ta' l-appartament bejn l-atturi u t-terzi xerrejja kien pubblikat fil-15 ta' Lulju 2003.

Sa dak iż-żmien ma kienx inħareġ il-permess għall-iżvilupp ta' l-arja; fil-fatt l-awtorità kompetenti kienet fit-22 ta' Marzu 2002 ċaħdet it-talba magħmula mill-konvenuti għall-ħruġ tal-permess iżda l-konvenuti kienu għamlu appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Il-bord, b'deċiżjoni mogħtija fit-22 t'Ottubru 2003, laqa' l-appell u ordna lill-awtorità kompetenti "li toħroġ il-permess relativ fi żmien tletin (30) jum millum" [i.e. mit-22 t'Ottubru 2003]. Fil-fatt, minkejja din id-deċiżjoni, l-awtorità riedet illi jsiru xi tibdiliet fil-pjanta li fuqha kellu jinħareġ il-permess; dawn it-tibdiliet saru bil-kunsens ta' l-atturi u l-permess inħareġ fid-29 ta' Jannar 2004.

L-attur, billi kellu interess ikun jaf fiex waslu l-proċeduri ta' l-appell, kien jistaqsi fis-segreterija tal-bord, iżda dawn qalulu illi ma kellux għalfejn imur jistaqsi għax la tinħareġ id-deċiżjoni l-partijiet interessati jkunu mgħarrfa. Billi iżda fl-atti quddiem il-bord il-parti interessata kienet tidher li hi l-konvenuti u mhux hu, l-attur beda jistaqsi lill-konvenut u lill-perit li kien qed jidher quddiem il-bord fl-interess tal-konvenuti. Il-perit kien jagħti lill-attur it-tagħrif mitlub, iżda l-konvenut kien igħidlu illi hu ma kien jaf xejn u ma kienx jagħti każ għax kien iħalli f'idejn il-perit.

B'hekk ġara illi l-attur ma kienx sar jaf bid-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar qabel ma għalaq il-konvenju. Ġara wkoll illi, bi żball, l-attur kien jaħseb illi l-konvenju kien jorbot sa Diċembru ta' l-2003 u mhux sa Novembru ta' dik is-sena, u għalhekk ħalla Novembru jgħaddi bla ma għamel xejn biex iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju kif igħid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Issa l-attur qiegħed igħid illi l-konvenuti qarrqu bih meta ma qalulux bid-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar: minħabba fin-nuqqas tal-konvenuti li jgħarrfuh b'dik id-deċiżjoni hu tqarraq u ħalla ż-żmien igħaddi u hekk tilef il-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju. Għalhekk fetaħ din il-kawża.

Fil-fehma ta' din il-qorti l-azzjoni ta' l-attur ma tistax tirnexxi, u dan għal aktar minn raġuni waħda.

L-ewwelnett, il-konvenuti ma għamlu xejn biex iqarrqu bl-attur. Ma ntalbox jagħtu tagħrif u taw tagħrif ħażin u li jqarraq; li għamlu hu li ma ħadux interess fil-proċeduri ta' l-appell għax ħallew f'idejn il-perit u għalhekk ma kinux jafu jagħtu t-tagħrif li ried l-attur.

Fil-fatt il-partijiet, meta ntrabtu bil-konvenju tas-17 ta' Mejju 2002, implicitament stqarrew illi, għalkemm il-proċeduri ta' l-appell kellhom isiru f'isem il-konvenuti, billi kienu dawn is-sidien ta' l-arja, aktar kien l-attur li kellu interess li jitmexxew il-proċeduri. Dan joħroġ mill-fatt illi l-partijiet ftiehm u illi "l-ħlas tal-perit għall-ħruġ tal-permessi u xogħol relatat sallum jithallsu mill-venditur"; *a contrario sensu*, il-ħlasijiet minn dakinhar 'il quddiem kellu joħroġhom min kellu l-interess, *i.e.* ix-xerrej imwiegħed, li kien l-attur. Fil-fatt l-attur kien jitlob tagħrif mingħand il-perit imqabbad mill-konvenuti, u l-perit kien jagħtih dak it-tagħrif. Gara iżda illi fil-waqt kruċjali l-attur talab tagħrif mingħand il-konvenuti flok mingħand il-perit, u l-konvenuti ma kinux jafu jagħtuh dan it-tagħrif.

Barra minhekk, it-tagħrif li ried l-attur ma kienx xi tagħrif konfidenzjali li seta' jingħatalu biss mill-atturi. L-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-ippjanar huma pubbliċi, u kieku ried l-attur kellu mezz biex jiġbor it-tagħrif li ried.

Ukoll, l-attur xehed illi ma għamilx dak li trid il-liġi biex iħares il-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju għax bi żball ħaseb illi l-konvenju kien jorbot sa Diċembru flok sa Novembru ta' l-2003; li kien jaf sew meta jagħlaq il-konvenju kien jimxi mod ieħor. Dan kien żball tiegħu u mhux xi żball li waqqgħuh fih il-konvenuti, għax id-data sa meta kien jorbot il-konvenju kienet tidher fuq il-konvenju stess u fuq il-ftehim ta' tiġdid li sar fit-18 ta' Novembru 2002.

Tassew, li gara hu illi l-attur ma kienx vigilantanti fil-ħarsien tal-jeddijiet u l-interessi tiegħu. Ma stħarriġx kif kellu s-setgħa li jagħmel dwar il-progress tal-proċeduri ta' l-appell, ħalla l-konvenju jagħlaq bla ma ntebaħ, u issa qiegħed iwaħħal fil-konvenuti talli ma fetħulux għajnejh! Iżda *vigilantibus non dormientibus iura succurrunt*.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Fl-añharnett għandu jingħad ukoll illi meta nħareġ il-permess, fid-29 ta' Jannar 2004, il-konvenju ma kienx għadu jorbot, għax għalaq fit-30 ta' Novembru 2003. Tassew illi, li kieku kien jaf bid-deċiżjoni favorevoli tal-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar, l-attur x'aktarx kien jixtri minkejja l-kondizzjoni fil-konvenju, u għalhekk dan il-fatt ma huwiex daqshekk fatali għall-pożizzjoni tiegħu daqskemm huwa n-nuqqas tiegħu li jkun vigilantanti fil-ħarsien tal-jeddijiet u l-interessi tiegħu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hija tal-fehma illi kien nuqqas ta' l-attur stess u mhux xi qerq tal-konvenuti li wassal biex l-attur tilef il-jeddijiet tiegħu. Għalhekk it-talbiet ta' l-attur, mibnija fuq premessa ta' qerq, ma jistgħux jintlaqgħu, u l-qorti taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannah iñallas l-ispejjeż tal-kawża.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----