MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 815/1999/1

Renato u Maria Teresa konjugi Iannace

v.

J & T Company Limited

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta’ Mejju 2002, li

biha s-socjeta` konvenuta J & T Company Limited giet dikjarata responsabbli ta' inadampjenza kontrattwali u giet ikkundannata li thallas lill-atturi Renato u Maria Teresa konjugi Iannace d-danni konsegwenzjali li gew likwidati mill-ewwel Qorti fis-somma ta' erbat elef wiehed u erbghin lira u erba' centezmi (Lm4,041,4).

2. Is-sentenza appellata ser tigi riprodotta hawn kollha kemm hi ghaliex fiha hemm imfissra t-talbiet ta' l-atturi, l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta kif ukoll il-fatti li taw lok ghall-kawza u l-konsiderazzjonijiet kollha li ghamlet l-ewwel Qorti biex waslet biex tiddeciedi l-kawza bil-mod kif iddecidietha. Is-sentenza appellata hija din:

"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni prezentata fit-12 ta' April 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi ai termini ta' kuntratt pubbliku ta' bejgh li l-kontendenti ffirmaw bejniethom it-28 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Peter Fleri Soler, l-atturi xtraw minghand is-socjeta` konvenuta penthouse li jinsab GT Court, Flat 14, Carmelo De Lucca Street, Qawra, SPB 08, hawn ezebit; illi skond l-istess kuntratt is-socjeta` konvenuta iggarantiet illi l-penthouse in kwistjoni kienet koperta bill-permessi ta' bini necessarji skond il-ligi; illi nonostante din il-garanzija rrizulta li l-permess ta' bini mhumiex ezistenti; illi l-attur qed jsofru pregudizzju billi xerrej prospettiv tal-istess penthouse qed jirrifjuta jidher fuq il-kuntratt ta' bejgh minhabba dan in-nuqqas; illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jirregolarizzaw l-istat tal-permessi tal-penthouse permezz ta' ittra legali datat l-1 ta' Jannar 1999 izda baqghu inadempjenti; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ta' ksur ta' kuntratt pubbliku ta' bejgh iffirmat bejn il-partijiet it-28 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Peter Fleri Soler;

2. tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur bhala rizultat tal-ksur tal-istess kuntratt;

3. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi dak l-ammont li jigi dikjarat bhala dovut in linea ta' danni

kif likwidati skond it-tieni talba, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tas-7 ta' Jannar 1999 kontra l-konvenut li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni. Bla pregudizzju ghall-kwalunkwe azzjoni spettanti lill-atturi kontra s-socjeta` konvenuta naxxenti mill-ksur ta’ l-obbligazzjoni kuntrattwali assunta minnha.

“Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

“Rat in-nota tas-socjeta` konvenuta prezentata fl-24 ta' Mejju 1999 li permezz taghha eccepiet:-

1. Illi l-azzjoni intentata hija rritwali u nulla stante li mill-istitut tal-bejgh jistghu jigu biss tentati b'success azzjonijiet li huma konnessi ma tali bejgh u cioe dawk ta' rexxissjoni jew dawk ta’ l-actio redhibitoria jew aestimatorja, izda mhux ta' semplici danni.

2. Illi s-socjeta` eccipjenti kienet akkwistat b'kuntratt ta' bejgh datat 16 ta' Settembru, 1999 (recte 1992) minghand APR Limited fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri l-fond indikat mill-attur.

3. Illi l-atturi ma sofrew ebda danni u dan proprju l-ghaliex ma nkisret l-ebda klawsola tal-kuntratt datat 28 ta' Marzu 1995 imsemmi minnhom.

4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana *inter alia* ghaliex l-elementi rikjesti biex tigi intentata din it-tip ta' azzjoni ma jezistux.

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

“Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-13 ta' Lulju 1999 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-6 ta' Dicembru 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

“Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

“Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-1 ta' Marzu 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum bil-fakolta` lill-partijiet li jipprezentaw noti ta' osservazzjonijiet, liema noti ma sarux.

“Ittrattat il-kawza.

“Ikkunsidrat:-

“Fl-20 ta' Marzu 1995 s-socjeta` konvenuta bieghet u ttrasferiet lill-atturi odjerni l-'penthouse' internament markat bin-numru 14 formanti parti minn blokk ta' appartamenti maghrufa bhala GT Court Block C go Carmelo de Lucca Street, Qawra. Dan il-bejgh sar permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Peter Fleri Soler, u kien ghall-prezz ta' tlettax-il elf lira maltin (LM13,000) li thallsu, in parti fuq il-konvenju u il-bilanc fuq il-kuntratt. Fost affarijiet ohra huwa stipulat fil-kuntratt li "*The transferred property is built in accordance with the relevant building permits and is structurally sound."*

“Il-fond gie okkupat mill-atturi u ma rrizulta ebda problema dwar il-permessi anke ghaliex fl-akkwist ma kienx hemm bank involut. Fl-14 ta' Settembru 1998 l-atturi kienu dahlu f'konvenju ma' Victoria Spiteri ghall-bejgh ta’ l-istess appartament u dana versu l-prezz ta' LM28,000 li minnhom LM2,800 thallsu bhala deposit (Dok RI1 fol 39). Gara pero` li l-akkwirenti skopriet li l-fond kien mibni minghajr permess u hekk infurmat lill-atturi odjerni. Dawn wara d-debiti ricerki li taw l-istess rizultat, applikaw ghall-permess u intlahaq ftehim ma’ Spiteri li jekk dan johrog fi zmien qasir l-bejgh isir xorta. Izda wara xi zmien din ghazlet li thassar il-konvenju billi ma setghetx tistenna izjed. Ghalhekk fit-12 ta' Marzu 1999, kif jidher mid-dikjarazzjoni *in calce* fuq l-istess konvenju, dan l-att gie rexiss billi l-fond "*was not built in conformity with existing building permits;"* f'dik l-okkazzjoni l-istess Spiteri hadet lura d-depositu maghmul.

“Il-permess sottomess mill-atturi gie eventwalment akkordat fil-21 ta' Dicembru 1999 kif jidher mid-dokument

RX3 a fol 47 tal-process. Naturalment sabiex inhareg l-imsemmi permess u giet regolarizzata l-posizzjoni tal-penthouse, l-atturi involvew ruhhom f'ammont ta' spejjez kif jirrizulta mid-dokumenti minnhom ezebiti, u ghalhekk, in vista tal-garanzija moghtija mis-socjeta` konvenuta fil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1995, l-atturi qed jagixxu ghal hlas ta' dawn l-ispejjez oltre danni ohra kkawzati lilhom minhabba l-fatt li l-penthouse ma kellhiex l-permessi mehtiega, senjatament spejjez konessi mal-konvenju originali, ricerki, imghaxijiet fuq il-prezz tal-bejgh li ma sehhx u differenza fil-prezz bejn dak konvenut ma Victoria Spiteri u Mario Cassar li eventwalment xtara l-penthouse b'kuntratt tat-23 ta' Gunju 2000.

“Ikkunsidrat:-

“Is-socjeta` konvenuta qeghdha qabel xejn taghti l-eccezzjoni ta’ l-irritwalita` ta' dawn il-proceduri billi skond l-istess socjeta` d-drittijiet ta' l-atturi huma cirkoskritti mil-ligi billi dawn kellhom jew jagixxu ghar-rexissjoni tal-kuntratt permezz ta’ l-actio redhibitoria jew li jintentaw azzjoni sabiex jkun hemm riduzzjoni fil-prezz imhallas u rifuzjoni tad-dfferenza.

“Dawn l-azzjonijiet li jinsabu mnizzla fl-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili huma marbuta mal-garanzija li jghati l-bejjiegh ghad-difetti li ma jidhrux u li jaghmlu l-haga mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hija mahsuba u li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas, jolqtu direttament l-kuntratt ta' trasferiment fih innifsu billi dan jew jigi rexiss jew emendat bhala rizultat. Izda dan ma jfissirx li din hija l-unika triq li ghandu l-akkwirent meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' minn bieghlu. Infatti l-istess artikolu jghid esplicitament li fil-kazijiet imsemmija fl-Artikoli 1424 u 1426, fil-kaz ta' difetti okkulti, ix-xerrej "*jista' jaghzel, billi jigi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja .... inkella, bl-azzjoni stimatorja."* B'dana pero` dawn l-azzjonijiet mhux esklussivi ta' kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta minn bieghlu jkun naqas minn xi obbligu specifikatament kontemplat fil-kuntratt.

“Fil-kaz in ezami kien hemm l-possibilita` li l-atturi jsofri evizzjoni mill-fond minnhom akkwistat billi dan ma kienx mibni skond il-permessi u dana billi l-awtorita` koncernata setghet tohrog "enforcement order" u b'hekk tordna t-twaqqiegh tal-kostruzzjoni. Izda tali evizzjoni mhux relatat mat-titolu tal-bejjiegh izda ma haga amministrattiva li setghet, kif fil-fatt gara, tigi regolarizzata billi jinhareg il-permess opportun. B'dan il-mod l-atturi jkunu hielsa mid-teddita li tkun inholqot bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni "*falza"* tal-konvenuti fuq il-kuntratt ta' trasferiment u ghalhekk ma jkollhomx il-htiega w sahansitra lanqas ma jkollhom id-dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt jew tnaqqis fil-valur tat-trasferiment. B'dana kollu x-xerrej ikun intitolat li jagixxi ghar-risarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupraw dawk l-ispejjez u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta` konvenuta.

“Ikkunsidrat:-

“L-attur Renato Iannace pprezenta l-affidavit tieghu fis-7 ta' Dicembru 1999 u dan flimkien man-nota tad-9 ta' Frar 2000 fejn hemm ezebiti d-dokumenti gustifikattivi tad-danni pretizi jissintetizzaw l-pretensjoni attrici. Il-prospett a fol 24 tal-process li juri l-ammontar tad-danni fis-somma ta' LM4041.04 huwa korroborat mid-dokumenti annessi mill-atturi kif ukoll mill-istess xhieda ta’ l-atturi u dokumenti ohra li jinsabu fil-process.

“Is-socjeta` konvenuta ma resqet ebda prova kontrarja ghall-pretensjoni attrici, anzi jigi osservat li l-fatt tan-nuqqas tal-permessi mhux biss konfermat mid-dokumenti ezebiti izda kien l-istess Giovan Camilleri li fix-xhieda tieghu stqarr li wara ricerka skopra li verament ma kienx hemm permessi fuq l-penthouse in kwistjoni. Dan it-tgharif kien obbligat li jottjenieh qabel ma ghamel id-dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1995 u dan in-nuqqas ghalhekk jwassal lil din il-Qorti li takkorda d-danni pretizi.

“Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici billi tiddikjara lill-istess socjeta` konvenuta responsabbli

ghad-danni kollha sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni falza maghmula fuq il-kuntratt ta' trasferiment tal-20 ta' Marzu 1995, tillikwida l-istess danni fis-somma komplessiva ta' erbat elef wiehed u erbghin lira Maltin u erba' centezimi (LM4041.04) u konsegwentement tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

“Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` konvenuta.”

II. L-APPELL

3. Appellat minn din is-sentenza s-socjeta` konvenuta J & T Company Limited b’rikors prezentat fil-5 ta’ Gunju 2002. Ghal ragunijiet spjegati fl-istess rikors, is-socjeta` appellanti qeghdha titlob li din il-Qorti joghogobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta u tichad it-talbiet attrici.

4. L-atturi appellati ma jirrizultax li pprezentaw risposta ta’ l-appell. Madanakollu, fis-seduta ta’ l-10 ta’ Ottubru 2005, deheret l-appellata Maria Teresa Iannace assistita minn Dr. Christian Farrugia. F’dik is-seduta l-appell gie kontestat u wara li d-difensuri trattaw l-appell, dak in-nhar il-kawza thalliet ghas-sentenza.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

5. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma korrettement esposti fis-sentenza appellata u jkun hela ta’ zmien li din il-Qorti tirrepetihom hawn.

6. Il-Qorti tinnota li s-socjeta` appellanti, nonostante li talbet li din il-Qorti tilqa’ l-eccezzjonijiet taghha, pero` naqset li tindika xi aggravju li jirreferi ghad-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti li biha giet michuda l-ewwel eccezzjoni taghha.

7. Ir-rikors ta’ l-appell tas-socjeta` appellanti jista’ jigi konsidrat taht zewg aspetti. Fl-ewwel lok is-socjeta` appellanti qeghdha tressaq aggravji li jikkontestaw ir-responsabbilita` taghha ghad-danni pretizi mill-appellati u

fit-tieni lok is-socjeta` appellanti qeghdha, fi kwalunkwe kaz, tikkontesta l-ammont tad-danni li llikwidat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

8. Fl-ewwel lok, is-socjeta` appellanti, qeghdha tishaq li meta hija stipulat fil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1995 li: "*The transferred property is built with the relevant building permits and is structurally sound*", hija ma kenitx konsapevoli li kien hemm nuqqas ta' permessi relattivi ghall-penthouse in kwistjoni. Hija qatt ma kellha intenzjoni li taghmel dikjarazzjoni falza u li tikkawza danni u ghalhekk hija m'ghandhiex tinstab responsabbli ghalihom. Din id-dikjarazzjoni saret *in buona fede* u kienet tirrifletti klawsola simili li kienet tinstab fil-kuntratt ta' l-akkwist taghha minghand is-socjeta` APR limited. Is-socjeta` appellanti allura qeghdha ssostni li l-argument ta' l-ewwel Qorti li d-dikjarazzjoni tas-socjeta` appellanti hija "falza" hija ingusta u erronja ghall-ahhar. Is-socjeta` appellanti zzid tghid li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti hija bbazata fuq fatti u kriterji irrelevanti u ingusti fil-konfront tas-socjeta` appellanti u dan billi ma jistax jinghad li d-danni sofferti kienu konsegwenza ta' xi nuqqas tas-socjeta` konvenuta. L-argument adoperat mill-ewwel Qorti fis-sens li s-socjeta` appellanti kellha tara l-affari taghha sew qabel ma ghamlet dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1995 u cioe` li l-fond kien kopert bil-permessi tal-bini relattivi, japplika wkoll ghall-atturi appellati li allura messhom instabu li kienu obbligati li jaghmlu l-istess ricerki qabel ma dahlu fil-konvenju ma' Victoria Spiteri fl-14 ta' Settembru 1998.

9. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-anologija li qeghdha tipprova tohloq is-socjeta` appellanti bejn it-trasferiment li sar minnha lill-appellati u bejn il-konvenju li ghamlu l-appellati ma' Victoria Spiteri, assolutament ma tregix. Jirrizulta li din Victoria Spiteri skopriet li l-penthouse ma kenitx koperta bil-permessi relattivi tal-bini <u>qabel</u> ma hija ffirmat il-kuntratt tat-trasferiment. Infatti jirrizulta li l-ftehim bejn l-atturi appellati u Victoria Spiteri thassar u b'hekk din Victoria Spiteri ma kienet involuta fl-ebda danni konsegwenzjali ghan-nuqqas ta' permessi ta' bini fuq il-fond in kwistjoni. Anke jekk stess id-diretturi tas-

socjeta` appellanti ma kienux jafu li l-penthouse in kwistjoni ma kenitx debitament koperta bil-permessi tal-bini, meta huma ghamlu t-trasferiment lill-appellati fl-20 ta' Marzu 1995, xorta wahda, madanakollu, huma assiguraw lil dawn ix-xerrejja li l-fond trasferit kien jinsab debitament kopert bil-permessi. Jekk din id-dikjarazzjoni tas-socjeta` appellanti ma kenitx wahda falza, certament, din kienet dikjarazzjoni li saret b'certa nuqqas ta' kura, ghaliex irrizulta li kienet inveritjiera, fis-sens li ma kenitx tirrispekkja l-verita` tal-fatti u dan fuq aspett ferm importanti konness ma' l-obbligazzjoni kontrattwali assunta mis-socjeta` appellanti. Kienet allura korretta l-ewwel Qorti meta ddecidiet li x-xerejja kienu intitolati li jagixxu ghar-rizarciment tad-danni, ta' l-ispejjez u telf iehor sofferti bhala konsegwenza tan-nuqqas imsemmi tas-socjeta` konvenuta appellanti.

10. F'dan l-appell is-socjeta` appellanti qeghdha tikkontesta wkoll l-ammont tad-danni li gew likwidati mill-ewwel Onorabbli Qorti. Is-socjeta` appellanti qeghdha tissottometti hekk fuq dan l-aspett:
"Di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ammont ta' danni likwidati mill-ewwel Onorabbli Qorti u li l-appellant gie kkundannat ihallas lill-appellat huwa wiehed eccessiv. Dan oltre ghall-fatt li d-danni m'ghandhom ebda rabta guridika jew konnessjoni mal-bejgh tal-proprjeta` li sehh bejn il-partijiet. Huwa irragonevoli, li l-appellant ibati l-ispejjez konnessi "…mal-konvenju originali…imghaxijiet fuq il-prezz tal-bejgh li ma sehhx u differenza fil-prezz bejn dak konvenut ma' Victoria Spiteri u Mario Cassar li eventwalment xtara l-penthouse b'kuntratt tat-23 ta' Gunju, 2000" (Pagna 5 tas-sentenza). Meta l-konvenju ma' Victoria Spiteri waqa', il-proprjeta` xorta baqghet f'idejn l-appellat b'mod li kien f'posizzjoni li jgawdi l-istess fond, jokkupah jew jaghmel li jrid bih ghaliex kien fil-jedd u l-poter tieghu li jaghmel dan. Huwa ferm ingust li l-appellat jippretendi li jithallas mill-appellant ghat-telf ta' bejgh, u tali azzjoni ma tipprezenta xejn hlief tentattiv min-naha tieghu ghall-arrikkiment indebitu. Jigi sottomess inoltre illi l-appellant m'ghandux ibati d-differenza tal-prezz tal-bejgh tal-fond li sehh sussegwentement meta huwa lanqas biss kellu x'jaqsam ma' tali bejgh, u dan iktar u

iktar in vista tal-fatt li l-appellati mhux talli m'ghamlux telf fuq il-prezz li xtraw, izda qed jallegaw profit inqas minn terz kumpratur ghall-iehor."

11. Il-Qorti tosserva li l-atturi, fix-xiehda li taw, spjegaw dettaljatament l-ispejjez u d-danni li dahlu fihom minhabba li kien irrizultalhom li l-penthouse in kwistjoni ma kenitx koperta bil-permessi tal-bini neccessarji. Huma pprezentaw prospett dettaljat tad-danni li kienu qeghdin jippretendu (ara fol. 24) u inoltre huma esebew diversi dokumenti li jikkoraboraw il-pretensjoni taghhom ghal dawn id-danni.

12. Is-socjeta` appellanti qeghdha tghid li meta l-konvenju ma' Victoria Spiteri waqa', il-proprjeta` xorta baqghet f'idejn l-appellati, b'mod li dawn kienu f'posizzjoni li jgawdu l-istess fond, jokkupawh jew jaghmlu li jridu bih. Madanakollu, irrizulta li din ma kenitx l-intenzjoni ta' l-istess atturi appellati. Dak li riedu dawn l-atturi appellati kien li huma jbieghu l-istess penthouse, proprju ghaliex kienu xtraw fond iehor u ghalhekk ma kellhom ebda interess li jibqghu jgawdu u jokkupaw il-penthouse in kwistjoni. Li kieku l-permessi kienu in regola, skond l-assikurazzjoni li taghthom is-socjeta` appellanti fil-kuntratt tat-trasferiment tal-20 ta' Marzu 1995, allura l-atturi kienu jistghu jiffinalizzaw il-bejgh ta' l-istess penthouse lil Victoria Spiteri u b'hekk, mhux biss kienu jgibu prezz ahjar (elfejn u hames mitt lira Maltin [Lm2,500] aktar), izda kienu wkoll jibbenefikaw minn *rebate* ta' seba' mitt lira (Lm700). Din ir-*rebate* giet imfissra fl-affidavit ta' l-attur appellat, ezattament fil-paragrafu 13 ta' l-istess affidavit a fol. 22 tal-process. L-appellati tilfu din is-somma proprju minhabba n-nuqqas tas-socjeta` appellanti. Ma hijiex korretta s-socjeta` appellanti li tghid li ma kellha x'taqsam xejn mal-konvenju ta' Victoria Spiteri. Il-bejgh lil Victoria Spiteri tal-penthouse in kwistjoni sfaxxa proprju ghaliex instab li din il-penthouse ma kenitx koperta bil-permessi tal-bini neccessarji u allura kien jirrizulta li l-assikurazzjoni li kienet tat is-socjeta` appellanti lill-atturi appellati kienet kompletament bla bazi u inveritjiera. Ghalhekk jezisti ness kawzali car bejn in-nuqqas tas-socjeta` appellanti u d-danni sofferti mill-atturi appellati. Ghalhekk, din il-Qorti

ma tistax tilqa' dan l-aggravju tas-socjeta` appellanti u jidhrilha li l-kull partita tad-danni pretiza mill-atturi appellati giet gustament milqugha mill-ewwel Qorti.

13. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu kollha a karigu tas-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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