MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 726/2003

Baldassare u Monica konjugi Bugeja

vs

George Muscat u Carmen Muscat fil-kwalita` taghhom personali kif ukoll fil-kwalita` taghhom bhala diretturi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Fiorella Company Limited, Joseph Abela u Emanuel Cortis fil-kwalita` taghhom personali kif ukoll fil-kwalita` taghhom bhala diretturi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Corab Properties Limited.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata 18 ta' Lulju 2003 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif

diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi fl-1 ta’ Dicembru 1992 l-atturi xtraw minn ghand il-konvenuti permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Anthony Abela (Dok “A”) l-appartament internament immarkat bl-ittra “A” u n-numru ghaxra (A10), formanti parti minn blokk ta’ sitta u ghoxrin (26) appartament, liema blokk huwa minghajr numru u jgib l-isem “Sea Heaven Apartments” fi Triq is-Simar, fix-Xemxija, San Pawl il-Bahar, Malta, imiss mit-Tramuntana ma’ l-imsemmija triq, mil-Lvnat ma’ propjeta` tal-familja Fenech u min-nofsinhar ma’ propjeta` tal-familja Borg, Chase u ohrajn, jew irjieh ohra verjuri liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertenzi kollha tieghu nkluz sehem wiehed minn sitta u ghoxrin (1/26) sehem indiviz tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni fl-imsemmi blokk generalment konsisteni fl-entrata principali, *foyer,* bir tat-tarag, *lift*, xaft tal-*lift* u l-bjut tal-appartamenti internament markati 25 u 26 formanti parti mill-istess blokk, kif ukoll is-sistema tad-drenagg, versu l-prezz ta’ sbatax-il elf u erba’ mitt lira Maltin (Lm17,400) u bil-partijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra kollha pattwiti bejn il-partijiet fosthom id-dikjarazzjoni da parti tal-vendituri konvenuti illi l-permess tal-bini ghall-kostruzzjoni ta’ l-imsemmi blokk kien debitament inhareg.

Illi fit-13 ta’ Novembru 1998 inhareg Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettiq mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar (Dok “B”) fir-rigward tal-fond in kwistjoni sabiex ma jsirx bdil ta’ uzu minn *store* ghal post residenzjali, liema avviz gie notifikat lill-atturi.

Illi l-atturi kienu strahu fuq ‘il fuq imsemmija dikjarazzjoni kontrattwali maghmula mill-konvenuti, huma ma kienux jafu illi l-permess tal-fond mixtri minnhom kien limitat ghal ‘*store*’.

Illi rrizulta lill-atturi illi l-konvenut George Muscat kien diga` ghamel *ad insaputa* taghhom appell lill-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar fir-rigward ta’ diversi appartamenti fl-istess blokk ta’ appartamenti, fosthom l-appartamenti ta’ l-atturi dwar tibdil ta’ l-uzu minn *‘store’* ghal residenza.

Illi fic-cirkustanzi illi sabu ruhhom fihom l-atturi ghamlu appell mill-avviz fuq imsemmi fil-25 ta' Jannar 1999, kif ukoll ghamlu applikazzjoni separata bin-numru PA 1005/02 lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal tibdil ta' l-uzu ta' l-imsemmi appartament taghhom minn *'store'* ghal residenza fil-5 ta' Frar 2002, u kien l-istess konvenut George Muscat illi hallas huwa stess parti sostanzjali mill-'*building levy'* pagabbli lill-istess Awtorita` u minnha stess mitluba in konnessjoni ma' din l-applikazzjoni (ara kont Dok. "C").

Illi fit-30 ta' Mejju 2002 il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell maghmul mill-atturi fir-rigward ta' l-avviz fuq imsemmi, bl-ordni illi l-avviz ghandu jigi fis-sehh zmien tletin (30) gurnata mid-data tar-rifjut ta' l-applikazzjoni fuq imsemmija, jew ir-rikonsiderazzjoni jew l-appell taghha (Dok. "D").

Illi fit-28 ta' Gunju 2002 l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (gia` l-Awtorita` ta' l-Ippjanar) cahdet l-applikazzjoni fuq imsemmija (Dok. "E"), kif ukoll fis-6 ta' Novembru 2002 l-istess Awtorita` cahdet it-talba ghar-rikonsiderazzjoni ta' l-istess applikazzjoni (Dok. "F").

Illi rrizulta wkoll lill-atturi illi l-blokk ta' appartamenti in kwistjoni mibni mill-konvenuti lanqas ma kien mibni skond il-permess mahrug mill-Awtrorita` ta' l-Ippjanar.

Illi l-konvenuti qarrqu bl-atturi meta hbewlhom il-limitazzjoni materjali fir-rigward ta' l-uzu illi ghalih l-appartament mixtri mill-atturi kien gie limitat bil-permess ta' l-izvilupp mahrug mill-Awtorita` ta' l-ippjanar, kif ukoll meta hbewlhom il-fatt illi l-istess blokk ta' appartamenti ma kienx inbena in ottemporanza ma' l-istess permess ta' l-izvilupp illi nhareg mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar – u b'hekk b'dan l-agir qarrieqi taghhom l-istess konvenuti kkagunaw danni ngenti lill-atturi.

Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Dicembru 2002 l-atturi talbu lill-konvenuti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni minnhom sofferti, izda baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara lill-konvenuti, jew min minnhom, responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi meta l-istess konvenuti qarrqu bl-atturi meta hbewlhom il-limitazzjoni materjali fir-rigward ta' l-uzu illi ghalih l-appartament mixtri mill-atturi mertu tal-kawza odjerna kif fuq deskritt kien gie limitat bil-permess ta' l-izvilupp mahrug mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kif ukoll meta hbewlhom il-fatt illi l-istess blokk ta' appartamenti ma kienx inbena in ottemporanza ma' l-istess permess ta' l-izvilupp illi nhareg mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar;

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi *okkorrendo* permezz ta' l-opera ta' periti nominandi; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat u dan *in solidum* bejniethom;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Dicembru 2002, u bl-imghax legali mid-data ta' l-istess ittra ufficjali sal-hlas effettiv kontra l-konvenuti ngjunti minn issa stess sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3, 4 u 5 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti minn fol. 5 sa fol. 22 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tal-14 ta' Novembru 2003.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 13 ta' Awissu 2003 a fol. 28 tal-process fejn gie eccepit:

1. Preliminarjament, l-eccipjenti George Muscat, Carmen Muscat, Joseph Abela u Emanuel Cortis fil-kwalita` taghhom personali m'ghandhom ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati

mill-osservanza tal-gudizzju *stante* illi l-kuntratt ta’ bejgh u trasferiment ‘*de quo agitur*’ sehh bejn is-socjetajiet ‘Fiorella Company Limited” u ‘Corab Properties Limited’ bhala vendituri u l-atturi Baldassare Bugeja bhala akkwirent.

2. Preliminarjament ukoll, l-attrici Monica Bugeja m’ghandha ebda nteress guridiku *stante* illi ma kinetx partecipi ghall-kuntratt mertu ta’ din il-kawza u ghaldaqstant ghandha tigi estromessa minn dawn il-proceduri.

3. Preliminarjament ukoll, l-irritwalita` u n-nullita’ tac-citazzjoni promotrici *stante* illi giet intavolta fil-konfront ta’ direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetajiet kummercjali ‘Fiorella Company Limited’ u ‘Corab Properties Limited’ mentri l-proceduri kellhom jigu ntavolati, salv ghal dak illi se jinghad fir-raba’ (4) eccezzjoni, kontra s-socjetajiet kummercjali nnifishom illi ghandhom personalita` guridika separata u distinti mill-azzjonisti u d-diretturi membri ta’ l-istess socjetajiet.

4. Preliminarjament ukoll, *in vista* tal-fatt illi s-socjeta` konvenuta “Corab Properties Limited” giet likwidata, in-nullita` u l-irritwalita` tac-citazzjoni promotrici in kwantu intavolata kontra l-imsemmija socjeta` ‘*ut sic*’.

5. *In linea* preliminari wkoll, l-azzjoni attrici, in kwantu qed jigu reklamati danni ‘*ex contractu*’, hija perenta bil-preskrizzjoni kwinkwennali.

6. Illi, *in linea* preliminari, l-atturi ghandhom jiddikjaraw fuq liema provvedimenti tal-Kodici Civili huma qeghdin isejsu t-talbiet taghhom.

7. *In linea* preliminari wkoll, in-nullita` tac-citazzjoni promotrici in kwantu qed tintalab dikjarazzjoni illi gie preparat (allegatament) qerq da parti tal-konvenuti ghad-dannu ta’ l-atturi u fl-istess waqt qed tintalab dikjarazzjoni ta’ responsabbilta` ghal danni, meta r-rimedju skond il-ligi kellu jkun talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt u mhux ghad-

danni, u dan ukoll bi ksur tal-principju kardinali ‘*electa una via non datum recursus ad alteram’*.

8. Illi, preliminarjament ukoll, it-talbiet attrici huma manifestament neboluzi ghaliex ma jindikawx x’inhuma l-allegati danni minnhom allegatament sofferti u li huma qeghdin jirreklamaw permezz ta’ l-azzjoni minnhom intentata.

9. Preliminarjament ukoll, in-nullita` u l-irritwalita` tac-citazzjoni ta’ l-azzjoni attrici *stante* illi l-atturi qed jitolbu sabiex il-konvenuti jigi kkundannati ghall-hlas tad-danni ‘huma jew min minnhom’ u fl-istess waqt qed jitolbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati ghall-hlas ta’ l-imsemmija danni ‘*in solidum bejniethom*’, u dan certament meta bejn il-konvenuti, jew ta’ l-inqas bejn uhud mill-konvenuti, kif sottolineat fl-eccezzjoni numru wiehed (1) ta’ din in-nota, ma tezisti l-ebda forma ta’ solidarjeta`.

10. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi *stante* illi mhumiex minnu illi gie perpetrat ebda forma qerq da parti tal-konvenuti ghad-dannu ta’ l-atturi, u fil-kuntratt ta’ bejgh u trasferiment *‘de quo agitur’* il-konvenuti socjetajiet Fiorella Company Limited u Corab Properties Limited iggarantew biss illi kien inhareg il-permess tal-bini ghall-kostruzzjoni tal-blokka ta’ bini illi minnu l-immobbli mixtri mill-attur Baldassare Bugeja kien jifforma parti, liema permess tal-bini kien effettivament mahrug.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri illi jistghu jirrizultaw mehtiega u li jistghu jigu ammessi bil-permess ta’ din l-Onorabbli Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 30 u 31 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-14 ta’ Novembru 2003 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Kevin Dingli ghall-atturi prezenti u rrileva

a skans ta' ekwivoku li ghalkemm il-konvenuti Joseph Abela u Emanuel Cortis *proprio et nomine* pprezentaw nota ta' eccezzjonijiet illi r-riferti fil-konfront taghhom huma negattivi. Il-Qorti awtorizzat l-atturi jipprezentaw xhieda bl-affidavit. Il-kawza giet differita ghall-affidavits ta' l-atturi ghas-26 ta' Marzu 2004; u tas-26 ta' Marzu 2004.

Rat in-nota ta' l-atturi datata 25 ta' Marzu 2004 a fol. 36 tal-process li biha esebew l-affidavit ta' Baldassare Bugeja li huwa mmarkat bhala Dokument "BB".

Rat in-nota ta' l-atturi datata 17 ta' Mejju 2004 a fol. 53 tal-process li biha esebew l-affidavit ta' Monica Rita Bugeja li huwa mmarakt bhala Dokument "MB".

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-25 ta' Mejju 2004; u tat-22 ta' Gunju 2004.

Rat in-nota ta' l-atturi datata 10 ta' Gunju 2004 a fol. 62 tal-process li permezz taghha esebew l-affidavit tal-Perit Joseph Formosa li huwa mmarkat bhala Dokument "JF".

Rat in-nota ta' l-atturi datata 28 ta' Lulju 2004 li permezz taghha esebew zewg dokumenti li huma mmarkati bhala Dok "L" u Dok "M" kif jidher minn fol. 71 sa fol. 102 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-22 ta' Ottubru 2004 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Kevin Dingli ghall-atturi. Xehed Ivor Robinich ghan-nom ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Il-kawza giet differita ghall-1 ta' Dicembru 2004 ghall-konkluzjoni tal-provi ta' l-atturi.

Rat in-nota ta' l-atturi datata 25 ta' Ottubru 2004 (fol. 109) li permezz taghha esebew certifikat rilaxxjat mir-Registru tas-Socjetajiet datata s-6 ta' Lulju 2004 liema certifikat jikkonferma illi s-socjeta` konvenuta Corab Properties Limited giet xjolta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-1 ta' Dicembru 2004 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Kevin Dingli ghall-atturi u Dr. Chris Cilia ghall-konvenuti. Dr. Dingli ghall-atturi prezenta nota ta' cessjoni limitatament ghas-socjeta` Corab Properties Limited u ghan-nom ta' l-atturi ddikjara li m'ghandux provi aktar. Il-kawza giet differita ghad-9 ta' Frar 2005 ghall-prezentata ta' l-affidavit tal-konvenuti; tad-9 ta' Frar 2005; u tas-6 ta' April 2005.

Rat iz-zewg noti ta' l-atturi datata 14 u 18 ta' April 2005 (fol.123 u 124), u 24 ta' Mejju 2005 rispettivament (fol. 126).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-18 ta' Mejju 2005; tal-25 ta' Mejju 2005; tat-12 ta' Ottubru 2005; u tal-25 ta' Novembru 2005.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tat-8 ta' Frar 2006 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Lara Lanfranco ghall-atturi. Il-konvenuti u d-difensuri taghhom Dr. Chris Cilia u Dr. Katia Azzopardi ssejhu diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-Qorti nnotat li l-konvenuti ma pprezentaw l-ebda affidavit min-naha taghhom. Dr. Lanfranco ndikat li d-danni li qed titlob huma d-differenza bejn is-somma ta' Lm18,000 u s-somma ta' Lm55,000 skond Dokument "L" a fol. 51 tal-process. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-27 ta' April 2006. Aktar tard deher Dr. Chris Cilia ghall-konvenut li ha konjizzjoni tal-verbal.

Rat ir-rikors tal-konvenuti datata 8 ta' Frar 2006 (fol.134) fejn l-esponenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka *'contrario imperio'* d-digriet taghhom tat-8 ta' Frar 2006 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghall-finali trattazzjoni u minflok thalli l-kawza ghas-smiegh tal-provi ndikati f'paragragu 3 ta' dan ir-rikors. Il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti bi zmien jumejn ghar-risposta.

Rat ir-risposta relatata mar-rikors tat-8 ta’ Frar 2006, u l-istess rikors, fejn il-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli sabiex b’ordni tal-Qorti tiffissa zewg seduti sabiex il-konvenuti jezawrixxu l-provi taghhom kif indikat fir-rikors tat-8 ta’ Frar 2006, l-istess seduti jinzammu fil-mori tad-differiment, u l-kawza tibqa’ ghall-finali trattazzjoni ghas-27 ta’ April 2006.

Rat in-nota tal-konvenuti pprezentata fir-Registru fl-20 ta’ Marzu 2006 (fol. 147) li permezz taghha rtiraw il-hames (5) eccezzjoni taghhom kif dedotta fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet minnhom ipprezentata (a fol. 29 tal-process) ghat-talbiet attrici.

Rat is-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli tal-11 ta’ April 2006 fejn xehed Ivor Robinich rapprezentant tal-MEPA prodott mill-konvenuti, u in kontro-ezami xehdu Baldassare Bugeja u Monica Rita Bugeja; tat-18 ta’ April 2006 fejn rega’ xehed Ivor Robinich prodott mill-konvenuti, Joseph Borg Cardona rapprezentant tal-Bank of Valleta plc prodott mill-konvenuti, u l-Perit Joseph Formosa in kontro-ezami.

Rat il-verbali tas-seduti tas-27 ta’ April 2006 (fol. 171) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Chris Cilia ghall-konvenuti u Dr. Tonio Grech u Dr. Lara Lanfranco ghall-atturi. Prezenti l-attrici Monica Bugeja. Dr. Grech irremetta ruhu ghar-rikors tal-konvenuti tal-20 ta’ Marzu 2006. Il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat il-prezentata ta’ l-istess eccezzjoni ulterjuri kif annessa ma’ l-istess rikors tal-20 ta’ Marzu 2006 dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni abbazi ta’ l-**artikolu 2153 tal-Kap 16.** Id-difensuri nformaw lill-Qorti li l-provi huma konkluzi. Dr. Tonio Grech u Dr. Lara Lanfranco, ghall-atturi, talbu li jipprezentaw nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta’ erbghin (40) gurnata lill-atturi biex jipprezentaw n-nota ta’ osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollhom erbghin (40) gurnata biex jirrispondu, mid-data tan-notifika tan-nota ta’ osservazzjonijiet, b’dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tal-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-

attrici. Dr. Grech talab li l-kawza tibqa' ghall-finali trattazzjoni. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-10 ta' Ottubru 2006.

Rat ir-rikors tal-konvenuti datat 20 ta' Marzu 2006 fejn talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex filwaqt illi kontestwalment ma' dan ir-rikors huma qeghdin jipprezentaw nota illi permezz taghha huma qeghdin jirtiraw il-hames (5) eccezzjoni taghhom kif dedotta fin-nota ta' l-eccezzjonijiet minnhom ipprezentata (a fol. 29 tal-process) ghat-talbiet attrici, tawtorizzahom jipprezentaw nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri ta' preskrizzjoni *a tenur* ta' l-**artikolu 2153** tal-Kodici Civili (skond in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri hawn annessa ma' dan l-umli rikors).

Rat li l-istess rikors kif debitament notifkat izda ma saret ebda risposta. Il-Qorti laqghet it-talba kif dedotta u skond nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri dwar preskrizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fit-2 ta' Gunju 2006 fejn gie eccepit:

1. Illi l-azzjoni attrici u t-talbiet attrici, in kwantu msejsa fuq allegat qerq perpetrat mill-konvenuti, huma preskritti *a tenur* ta' l-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili**.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi pprezentata fir-Registru fid-9 ta' Gunju 2006.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 30 ta' Gunju 2006 a fol. 189 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Ottubru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Tonio Grech ghall-atturi u Dr. Chris Cilia ghall-konvenuti. Id-difensuri prezenti trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2007.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jirrikjamaw d-danni minghand il-konvenuti minhabba li qed jallegaw li dawn ta' l-ahhar qarqu bihom meta bieghulhom l-fond mertu tal-vertenza odjerna billi hbewlhom il-limitazzjoni materjali fir-rigward tal-uzu li ghalih kien mixtri, kif ukoll ghaliex il-blokk ta' appartamenti ma nbeniex skond il-permess mahrug mill-Awtoritajiet.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom ressqu diversi eccezzjonijiet preliminari kif ukoll dawk fil-mertu li se jigu trattati aktar 'il quddiem.

Illi qabel xejn pero' din il-Qorti se telenka l-fatti tal-kawza kif irrizultaw mill-provi prodotti processwalment u cjoe':-

Illi l-attur Baldassare Bugeja xtara minghand George Muscat li kien qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' Fiorella Company Limited u Corab Properties Limited *"flat"* internament immarkat bl-ittra "A" u n-numru ghaxra (A10), formanti parti minn blokk ta' sitta u ghoxrin (26) appartament bl-isem ta' Sea Haven Apartments fi Triq is-Simar, Xemxija, San Pawl il-Bahar u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 11 ta' Dicembru 1992 (Dok "A" a fol.7 tal-process).

Illi l-konvenju sar fis-26 ta' Ottubru 1992 u l-post kien lest cioe' bis-servizzi kollha nkluzi dawl, ilma, madum, bibien, twieqi (*vide* a fol.151 tal-process).

Illi biex inxtara dan il-post l-attur kien anki ha self bhala *bridging finance* mill-Bank of Valletta plc. Dan kif jirrizulta kemm mis-*sanction letter* (a fol.44 tal-process) kif ukoll mix-xhieda li ta Joseph Borg Cardona, rapprezentant tal-

Bank of Valletta plc, fejn xehed li dan fil-fatt tali facilita' kienet deskritta li kienet tikkonsisti fi *"bridging finance to purchase future residence".*

Illi wara li kien inxtara dan il-fond l-atturi kienu marru jirrisjedu fih bhala r-residenza taghhom. Il-blokka kienet gdida u diga' kien hemm nies jirrisjedu fiha (a fol.155 tal-process).

Illi fit-13 ta' Novembru 1998 inhareg Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq mill-Awtorita' tal-Ippjanar (Dok. "B" a fol.15 tal-process) fir-rigward tal-fond in kwistjoni ghaliex kienet saret l-akkuza mill-Awtoritajiet kompetenti li kien sar zvilupp mhux skond il-pjanti approvati fil-permess PB 4017/89 liema zvilupp appuntu kien jikkonsisti fi bdil ta' uzu minn *store* ghal post residenzjali.

Illi l-attur appella minn dan l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq u fit-30 ta' Mejju 2002 il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell u konferma l-Avviz bl-ordni li l-Avviz kellu jigi fis-sehh zmien tletin (30) gurnata mid-data tar-rifjut tal-applikazzjoni jew rikonsiderazzjoni ta' l-appell taghha.

Illi barra minn dan l-attur applika wkoll ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar ghal tibdil tal-uzu tal-imsemmi appartament minn *store* ghal residenza, liema applikazzjoni giet michuda. Anki r-rikonsiderazzjoni tal-istess applikazzjoni giet michuda (Dok. "E" u "F" a fol 20 u 21 tal-process).

Illi konsegwenti ghal dan l-atturi m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, ghalkemm tul dan iz-zmien kollu l-atturi qatt ma kellhom problema bis-servizzi ta' dawl u ilma. Inoltre' proceduri effettivi ta' twaqqiegh ma ttiehdux.

<u>(A) L-EWWEL ECCEZZJONI.</u>

Illi l-konvenuti eccepew li George Muscat, Carmen Muscat, Joseph Abela u Emanuel Cortis fil-kwalita' taghhom personali m'ghandhom ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* illi l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment sehh bejn is-socjetajiet Fiorella Company

Limited u Corab Properties Limited bhala vendituri u l-attur Baldassare Bugeja bhala akkwirent.

Illi mill-kuntratt ezebit bhala Dok. “A” (a fol.7 *et sequiturl* tal-process) jirrizulta b’mod car li George Muscat meta deher fuq il-kuntratt huwa kien qed jidher bhala direttur tal-kumpanija u ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Fiorella Company Limited u Corab Properties Limited. Carmen Muscat, Joseph Abela u Emanuel Cortis imkien qatt ma ssemmew u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Ghal dak li jirrigwarda George Muscat jinghad pero’ li ghalkemm huwa minnu li fuq l-att ta’ bejgh u trasferiment huwa deher ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpaniji msemmija jirrizulta pero’ li l-permess sabiex tkun tista’ tinbena l-blokka ta’ appartamenti in kwistjoni harget fuq ismu personali. Dan kif jirrizulta minn Dok. “P1” (a fol.107 tal-process). Ghalhekk m’ghandux jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

(B) IT- TIENI ECCEZZJONI.

Illi l-konvenuti eccepew li l-attrici Monica Bugeja m’ghandha ebda interess guridiku *stante* li ma kenitx partecipi ghall-kuntratt mertu ta’ din il-kawza u ghalhekk ghandha tigi estromessa minn dawn il-proceduri.

Illi din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda. Huwa minnu li fuq il-kuntratt deher biss l-attur. Pero’ jinghad li dan il-kuntratt gie redatt fl-1992 u cioe’ qabel l-emendi li gew introdotti fl-1993 fejn il-prezenza tal-mara saret rikjesta *ad validitatem.* M’hemmx dubju li l-fond jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u ladarba hija ghandha s-sehem ta’ nofs il-komunjoni hija ghandha kull interess li tkun parti fil-kawza odjerna.

(C) IT- TIELET ECCEZZJONI.

Illi l-konvenuti eccepew l-irritwalita’ tac-citazzjoni *stante* li giet intavolata fil-konfront ta’ diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetajiet kummercjali Fiorella Company Limited u Corab Properties Limited mentri l-

proceduri kellhom jigu ntavolati kontra s-socjetajiet kummercjali nnifishom illi ghandhom personalita' guridika separata u distinti mill-azzjonisti u d-diretturi membri tal-istess socjetajiet.

Illi din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda. Huwa minnu li s-socjetajiet ghandhom personalita' guridika separata u distinta mid-diretturi izda l-mod kif inhu l-okkju ma jimpurtax in-nullita' u xorta wahda l-istess kawza saret kontra l-istess socjetajiet indikati. Infatti kif issottomettew l-atturi fin-nota taghhom bizzejjed issir referenza ghall-kuntratt ta' bejgh kif ukoll li skond il-*Memorandum & Articles* tas-socjeta' Fiorella Company Limited jinghad li *"the legal and judicial representation of the company shall vest in any one of directors of the company"* u fil-fatt l-istess kawza giet istitwieta korrettament. Fuq kollox tali eccezzjoni ma twassalx ghall-eccepita nullita' tac-citazzjoni attrici.

(D) IR-RABA' ECCEZZJONI.

Illi fir-rigward tar-raba' eccezzjoni, l-atturi pprezentaw nota fl-14 ta' April 2005 li permezz taghha cedew l-atti kollha tal-kawza fil-konfront tas-socjeta' Corab Properties Limited u dan minhabba li s-socjeta' Corab Properties Limited giet xolta filwaqt li zammew ferm l-istess kawza fil-konfront tal-konvenuti l-ohra kollha. Ghalhekk din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-istess eccezzjoni.

(E) IL-HAMES ECCEZZJONI.

Illi fil-hames eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni ta' hames snin. Izda huma rtiraw din l-eccezzjoni b'nota datata 20 ta' Marzu 2006 (fol.147).

(F) ECCEZZJONI ULTERJURI.

Illi sussegwentement, eccepew il-preskrizzjoni ta' sentejn abbazi ta' l-**artikolu 2153 tal-Kap.16**.

Illi l-**artikolu 2153 tal-Kap.16** jipprovdi li:

“L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ sentejn”.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“John Bugeja vs Joseph Gauci”** (P.A. (JRM) – 28 ta’ Novembru 2002 - Cit.Nru: 1603/01/JR) intqal:-

“Illi, ghall-finijiet ta’ preskrizzjoni, il-ligi taghraf tliet ghamliet ta’ azzjoni ghad-danni, u jigifieri: (a) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f’liema kaz, iz-zmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt (l-hekk imsejha culpa aquiliana), f’liema kaz il-preskrizzjoni hija ta’ sentejn (principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili); u (c) azzjoni ghall-hsarat imnissla minn nuqqas ta’ twettieq ta’ obbligazzjoni li mhix imfissra f’att pubbliku, f’liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta’ hames snin (Ara per ezempju, App 27/04/1953, fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph Micallef nomine vs Carmelo Cassar*** *[Kollez.Vol.XXXVII.i.140]”);*

“Illi, ghalhekk, il-preskrizzjoni ta’ sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta’ patt kuntrattwali jew obbligazzjoni li tixbahha (Ara P.A. 9/01/1953 fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph Stivala vs Prof. Joseph Colombo*** *[Kollez. Vol. XXXVII.ii.622]);”*

Illi hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Albert Mizzi nomine vs John Baptist Aquilina et”** (P.A. (RCP) – 7 ta’ Dicembru 2006) u fil-fatt is-sentenza fl-ismijiet **“John Grech vs Ivan Mifsud et”** (P.A. (JRM) -1 ta’ April 2003) tikkonferma dan kollu. F’din il-kawza l-fatti huma simili ghal dawk tal-kawza odjerna ghaliex l-allegazzjoni wkoll kienet fis-sens li wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-bejgh irrizulta li l-fond ma kienx konformi mal-permess u l-pjanti approvati mill-Awtorita’ tal-Ippjanar. Il-Qorti f’dak il-kaz riedet tiddeciedi dwar l-eccezzjoni mressqa li l-azzjoni kienet preskritta *ai termini* ta’ l-**artikolu 2153 tal-Kap.16** u

kkonkludiet li din ma kenitx il-preskrizzjoni applikabbli tant li sostniet:-

"Illi, madankollu, mhux kull hsara li ggarrab persuna minn ghemil jew nuqqas ta' haddiehor waqt it-twettieq ta' kuntratt tikkostitwixxi htija kuntrattwali: izda biex tkun htija akwiljana, kif imfisser hawn fuq, jehtieg jintwera li l-ghemil li minhabba fih issir il-hsara jkun ghal kollox miftum u awtonomu mir-rabta mnissla mill-kuntratt……..";

Illi fil-fatt fl-istess decizjoni nghad ukoll:-

"Illi wara li qieset dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet legali kollha, il-Qorti ssib li ladarba l-hsara li l-attur jghid li garrab tinstilet proprju mill-patti kuntrattwali li huwa jghid li l-imharrek naqas li jhares, il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz m'hijiex dik imsemmija mill-imharrek, imma ohra itwal. Dan ifisser li, ghalkemm l-imharrek ghandu kull ragun jinsisti li z-zmien tal-preskrizzjoni kellu jibda jitqies minn dak inhar tal-kuntratt, ma kienx applikabbli t-terminu tas-sentejn taht l-artikolu 2153, billi d-danni reklamati mill-attur m'humiex dawk ta' natura akwiljan".

Illi din il-Qorti, kif presjeduta, taqbel kompletament ma' tali insenjament u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni billi l-**artikolu 2153 tal-Kap.16** mhuwiex applikabbli ghall-kaz in kwistjoni in kwantu riferibbli ghas-socjeta' konvenuta li kienet marbuta b'relazzjoni kuntrattwali ma' l-attur fil-kuntratt ta' bejgh imsemmi.

Illi fir-rigward tal-konvenut George Muscat anke jekk wiehed jikkonsidra li fil-konfront tieghu r-relazzjoni hija dik ibbazata fuq agir illegali tieghu lill'hinn mir-rappresentanza tieghu tas-socjetajiet venditrici, jirrizulta li l-istess konvenut kien konxju tal-fatt li ma kienx hemm permess sabiex tali appartament jintuza bhala residenza, tant li ma qal lil hadd meta nharget kontra tieghu *enforcement notice* fuq il-blokk kollu ta' *flats* mibni minnu u fil-fatt huwa jidher li kkontesta flimkien ma' l-atturi u proprjetarji ta' l-istess *flats* tali avviz u wkoll ippartecipa fil-proceduri sabiex l-istess bini jigi sanzjonat, tant li dak li xehdu l-atturi, gie kkonfermat mix-xhieda tal-Perit Joseph Formosa fl-affidavit tieghu datat 9

ta’ Gunju 2004, u fejn dan ikkonferma li l-istes konvenut personalment kien qed jagixxi ma’ l-atturi fl-istess proceduri ma’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar b’dan ukoll li huwa hallas ghall-applikazzjoni li ghamlu l-atturi u l-istess Perit Joseph Formosa sabiex tali bdil fl-uzu jigi sanzjonat, u dan il-hlas sar fis-26 ta’ Marzu 2003 u b’hekk anke jekk tali azzjoni titiehed fil-konfront tal-konvenut George Muscat personalment bhala wahda *ex delicto* din il-Qorti thoss li b’dan l-agir tieghu l-konvenut irrinunzja ghall-preskrizzjoni skond kif indikat fis-sentenza **“Korporazzjoni ghas-Servizz ta’ l-Ilma vs Joseph Quattromani”** (A.I.C. (PS) – 19 ta’ April 2004) u dan apparti li jidher li tali atti huma nkompatibbli ma’ l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni llum eccepita mill-konvenut personalment **“Eucharistic Gauci vs Jesmond Borg”** (A.I.C. (PS) – 14 ta’ Lulju 2004), **“Austin Psaila vs Lothar Slabick”** (A.I.C. (PS) – 9 ta’ Frar 2005), **“Domenic Dep. Stores (DDS) Ltd vs Malta Dairy Products”** (A.C. (VDG) – 30 ta’ Mejju 2003 - Citaz.Numru 150/1988) fejn inghad li kif intqal fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc Cannee nomine”** (A.C. – 30 ta’ Mejju 1952 u b’riferenza ghal dak li hemm indikat fl-**artikolu 2133 tal-Kap 16** gie affermat:-

“Illi r-rikonjizzjoni interuttiva ghar-rinunzja ghall-preskrizzjoni kompita tista’ tkun diretta u espressa, b’dikjarazzjoni formali tal-volonta’ li jigi rikonoxxut id-dritt; tista’ tkun diretta u tacita, b’fatti li fihom infushom immedjatament juru l-volonta’; u tista’ tkun indiretta jew prezunta, dedotta minn fatti konkludenti nkompatibbli mal-volonta’ tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizzju tad-dritt. Il-kwistjoni tacita hi kwistjoni tal-volonta’ prezunta tad-debitur, u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi b’mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonoxxix id-dritt”.

Illi f’dan il-kaz u mill-provi prodotti l-involviment tal-konvenut George Muscat kien tali li jindika li huwa kien konxju tar-responsabbiltajiet tieghu fil-hrug tal-permess, u wkoll li kien konxju tal-fatt li ma kienx hemm permess ta’ zvilupp ghall-uzu dikjarat u ntenzjonat ta’ l-atturi ta’ l-istess

appartament, u ghalkemm jidher li agixxa b'*mala fede* billi zamm kollox mistur mill-atturi, wara u f'diversi okkazzjonijiet huwa rrikonoxxa l-effetti ta l-agir tieghu, b'dan li kemm minn wara dahar l-istess atturi u kemm flimkien ma' l-atturi huwa pprova jirranga s-sitwazzjoni li dahhal lill-atturi fiha, u dan fil-kuntest anke ta' proceduri li ttiehdu minnu u mill-atturi u mill-perit Joseph Formosa quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u dan kif jirrizulta ampjament mix-xhieda prodotta mill-istess attur, agir li huwa nkompattibbli ma' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni minnu llum sollevata. Din is-sitwazzjoni tapplika addirittura anke jekk tali terminu ta' preskrizzjoni jkun ghadda kif gie ritenut fis-sentenzi **"Joseph Abela vs Francis Cassar et"** (A.C. – 14 ta' Jannar 2002) u **"Ramel u Zrar Ltd. vs Mixer gja Planka Ltd et"** (P.A. (JRM) – 22 ta' April 2004). B'hekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda anke fil-konfront tal-konvenut George Muscat.

(G) IS-SITT ECCEZZJONI.

Illi din l-eccezzjoni giet sorvolata minhabba li l-atturi pprezentaw nota fl-24 ta' Mejju 2005 (a fol.126 tal-process) fejn indikaw li huma qeghdin jibbazaw il-kawza fuq l-artikoli **993 u 1031 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** u hawn il-Qorti tirreferi ghal dak kollu li nghad f'din is-sentenza fir-rigward ta' l-istess.

(H) IS-SEBA' ECCEZZJONI.

Illi l-konvenuti eccepew in-nullita' tac-citazzjoni in kwantu qed tintalab dikjarazzjoni li allegatament gie perpetrat qerq da parti taghhom ghad-dannu tal-atturi u fl-istess waqt qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabbilta' ghal danni, meta r-rimedju skond il-ligi kellu jkun talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt u mhux ghad-danni, u dan ukoll bi ksur tal-principju kardinali *electa una via non datum recursus ad alteram.*

Illi huwa minnu li hemm diversi sentenzi fejn inghad li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-*actio aestimatoria* u/jew *redhibitoria* jew l-azzjoni skond l-**artikolu 1390** (Ara **"Anthony McKay vs Alfred Cassar"**

, (K. (JF) 10 ta’ Dicembru 1992; u **“JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited” (**P.A. (RCP) 28 ta’ Gunju 2001)).

Illi fil-fatt fl-istess sentenza gew affermati s-segwenti principji u cjoe’ li: (a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-unici permessibbli lix-xerrej fil-kaz ta’ azzjoni ghall-difett latenti u ta’ azzjoni li l-oggett mhux tal-kwalita’ pattwieta; (b) it-talbiet tax-xerrej ibbazati fuq dawk il-lanjanzi huma limitati ghal dak li jipprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b’dan ghalhekk li f’kawza ibbazata fuq il-kawzali li l-oggett mhux ta’ kwalita’ pattwieta din tista’ ssir biss abbazi tal-**artikolu 1390** u fil-kaz ta’ difett latenti skond id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 1427 tal-Kap.16** u ghalhekk talbiet kellhom jindikaw *ine qua non* li (i) l-oggett mhux tal-kwalita’ pattwita jew dikjarazzjoni ta’ difett latenti; (ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta’ parti mill-prezz li tirrizulta li hija in eccess ta’ dak stabbilit mill-Qorti fil-kaz ta’ *action aestimatoria* jew *redhibitoria* jew fil-kaz ta’ kawza li l-oggett mhux tal-kwalita’ pattwieta abbazi tal-**artikolu 1390** jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta’ periti kollox skond l-artikoli appositi.

Illi pero’ fil-kawza fl-ismijiet **“Renato Iannace et vs J & T Company Limited”** (P.A. (AJM) - Cit. Nru: 815/99/AJM – 20 ta’ Mejju 2002) li kellha l-fattispecie tal-kaz simili ghal dawk odjerni, din il-Qorti diversament presjeduta rritteniet li:-

“Dawn l-azzjonijiet li jinsabu mnizzla fl-artikolu 1427 tal-Kodici Civili huma marbuta mal-garanzija li jaghti 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 il-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’ min beghlu. 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'dan pero' dawn l-azzjonijiet mhux eskluzzivi ta' kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta minn beghlu jkun naqas minn xi obbligu specifikatament kontemplat fil-kuntratt"

.

"Fil-kaz in ezami kien hemm il-possibbilta' li l-atturi jsofru evizzjoni mill-fond minnhom akkwistat billi dan ma kienx mibni skond il-permessi u dan 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 mit-teddidha li tkun inholqot bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni 'falza' tal-konvenuti fuq il-kuntratt ta' trasferiment u ghalhekk ma jkollhomx il-htiega u sahansitra lanqas ma jkollhom id-dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt jew tnaqqis fil-valur tat-trasferiment. B'dan kollu x-xerrej ikun intitolat li jagixxi ghar-risarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupraw dawk l-ispejjes u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta' konvenuta".

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Renate u Klaus konjugi Zawisla vs V. Debono & Sons Company Ltd"** (P.A. (JA) – 24 ta' Ottubru 2005 - Cit.Nru:- 1379/02/JA) intqal:-

"Illi din il-Qorti trid tiddeciedi l-ewwel jekk l-atturi setghux jimpostaw l-azzjoni taghhom bil-mod kif ghamlu, inkella ghandhiex ragun is-socjeta' konvenuta li hija riedet bil-fors timxi skond l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili. Kif sewwa rrimarkaw il-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, dan l-artikolu jorbot lix-xerrej biex jekk jitlob id-danni minhabba li l-kwalita' tal-oggett mibjugh ma tkunx skond kif imwieghed irid fi kliem il-ligi, jirrifjuta l-haga. Fi kliem iehor irid jannulla l-kuntratt u jitlob id-danni. L-azzjoni aestimatoria fejn tintalab riduzzjoni fil-prezz. Din l-alternattiva, kif sewwa ukoll irrimarkaw il-konvenuti m'hijiex precizament azzjoni ghad-danni – ara s-sentenza <u>Bonnici vs Francica</u> deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju, 2003 citata mill-konvenuti".

"Fil-fehma tal-Qorti parti mill-problema gejja mill-fatt li ghalkemm illum wiehed jipprova jinkwadra kawzi simili taht xi kappa ezistenti fil-Kodici Civili, wiehed ghandu japprezza li l-legislatur fis-seklu dsatax zgur ma kellux f'mohhu permessi edilizji meta tkellem dwar kwalita' pattwita jew vizju okkult. Infatti dawn it-tip ta' kawzi bdew ifeggu meta bdew ifaqqsu ligijiet kumplikati gestiti minn awtoritajiet awtonomi jew semi-awtonomi li hafna drabi jkomplu jikkomplikaw iktar l-affarijiet".

"Ghalhekk wiehed ma jlumx il-konvenuti li fin-nota taghhom inkwadraw l-azzjoni taht il-kappa tal-kwalita' pattwita ghaliex probabbilment hija l-iktar kawzali li tixbah azzjoni mpostata fuq allegat nuqqas ta' permess ta' bini. Jekk wiehed jaccetta dan it-tezi tas-socjeta' konvenuta hija b'sahhitha u dan ghaliex l-ewwelnett il-kliem tal-ligi fl-artikolu msemmi huwa pjuttost car u anke ghaliex il-gurisprudenza fil-maggoranza assoluta taghha hija favur din it-tezi. Jekk wiehed imur lura ghall-kawza deciza fid-19 ta' April, 1940 fl-ismijiet <u>Raffaele Barbara vs Tommaso Vella</u> per ezempju, il-Qorti tal-Appell preseduta mill-Prim Imhallef Mercieca qalet: id-danni f'kaz ta' bejgh jew ta' enfitewsi jistghu jigu mitluba biss bhala konsegwenza tal-azzjoni redibitoria jew l-azzjoni estimatoria".

"Din il-Qorti in sostanza taqbel ma' dan. Madankollu wiehed ghandu jenfasizza li l-konvenuti f'din il-kawza, kif qalu l-atturi fic-citazzjoni, ddikjaraw fil-kuntratt tal-akkwist illi l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Ghandu wiehed allura jichad it-talba ta' l-atturi (jekk jirrizulta li din id-dikjarazzjoni ma kinitx veritijiera) ghax l-atturi ghazlu li jzommu l-proprjeta' u jitolbu d-danni meta f'kull kuntratt iehor ma hemm ebda dubbju li kull parti hija passibbli ghad-danni jekk tiddikjara xi haga li ma tirrizultax?"

"Fil-fehma tal-Qorti jekk bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej li dan huwa fatt u jista' jitlob id-danni bid-differenza li fil-waqt li fl-azzjonijiet kontemplati fl-artiklu 1390 l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalita' ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgh, jekk jitlob biss id-

danni skond il-principji normali tad-dritt kontrattwali, irid igib il-prova skond l-istess principji ossija li d-danni gew ikkawzati b'nuqqas tal-konvenut. Dan anke ghaliex il-kliem tal-artikolu 1390 jindika li qed jikkontempla sitwazzjoni differenti fejn jghid li x-xerrej jista' jirrifjuta l-haga. Wiehed isibha difficli jimmagina sitwazzjoni fejn ix-xerrej jirrifjuta l-oggett mibjugh meta jinduna bin-nuqqas wara li jkun xtrah u ha l-pussess tieghu".

"Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fil-waqt li tapprezza li l-kwistjoni hija mill-punto di vista legali dibattibbli ……thoss li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma ghandhom iwiegbu ghal tali assigurazzjoni, u l-atturi ghandhom dritt jitolbu biss id-danni minghajr ma jitolbu t-thassir tal-kuntratt, jekk l-allegazzjoni taghhom tirrizulta pprovata."

Illi din il-Qorti taqbel ma' tali konkluzjoni u dan peress li skond l-istess kuntratt inghad li l-bini ta' l-istess sar skond il-permessi tal-bini u jidher li ma hemm ebda dubju li l-istess fond gie akkwistat mill-attur bhala post ta' residenza, u ghalhekk din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz ghandha tichad din l-eccezzjoni tal-konvenuti billi l-kawza odjerna kif interposta hija permissibbli ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Illi fuq kollox jidher li l-azzjoni giet istitwieta abbazi ta' l-**artikolu 993 tal-Kap 16** li jipprovdi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti *in bona fidi* u li jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazjoni skond ix-xorta ta' ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

Illi fil-fatt kif inghad fis-sentenza **"Lawrence Fenech nom Limited vs Simon Interiors Limited et"** (P.A. (RCP) – 27 ta' Gunju 2002) m'hemmx dubju "*li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in bona fede*" (**"Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et" -** W.G. P.A. 30 ta' April 1987).

Illi f'dan il-kuntest ma hemm l-ebda dubju li mill-provi prodotti li l-attur kellu l-hsieb li juza l-istess fond bhala

residenza tieghu, izda jidher car anke mill-premessi tac-citazzjoni u mix-xhieda li s-socjeta' konvenuta venditrici li baqghet f'din il-kawza kienet konxja tal-permessi ezistenti fuq l-istess post fis-sens li dan setgha jigi wzat biss bhala *store* u mhux bhala post ta' residenza; dwar dan ovvjament il-konvenut George Muscat proprju kien jaf b'kollox; kien jaf li l-attur xtara l-post sabiex joqghod fih u kien jaf ukoll li l-uzu permess ghall-istess appartament kien biss bhala *store* – u dan ghaliex huwa kien involut fl-applikazzjoni ghall-hrug tal-permess mill-Awtorita' koncernata u wkoll ghaliex kien huwa wkoll li pprova jirregolarizza l-posizzjoni, kollox kif jirrizulta mill-affidavit ta' l-attur u d-dokumenti mieghu annessi. Dwar l-iskop li ghalih xtrah l-attur – ma hemm ebda dubju li l-istess fond inxtara mill-attur bhala post ghar-residenza tieghu u l-vendituri u l-istess George Muscat kienu jafu dan – u dan jirrizulta car mi-xhieda ta' l-istess attur u wkoll mid-dokumenti relattivi sabiex l-istess attur ha finanzjament mill-bank sabiex jixtri l-istess fond. Ix-xhieda tal-konvenut George Muscat li jsostni li l-attur kellu jaghmel il-verfiki tieghu u fejn jghid li huwa ggarantixxa biss li l-bini kien kopert bil-permess, fl-isfond tal-kawza kollha juru li l-istess socjeta' konvenuta u l-imsemmi konvenut kienu u aggixxew *in mala fede* u b'hekk huma responsabbli ghad-danni *verso* l-atturi u dan ghaliex aggixxew *in mala fede* u f'dan il-kuntest huwa sintomatiku dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **"Edward Enriquez et vs Avukat Dr. Anthony Farrugia *senior et nomine*"** (P.A. (GCD) 12 ta' Ottubru 1995):-

"*Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'. Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-'mala fides' huwa mehtieg li l-Qorti tipprexindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiehu dan il-pass*".

Illi din il-Qorti hija tal-istess fehma, anke f'dan il-kaz ghaliex hija konvinta, apparti dak li nghad, li r-relazzjoni kienet bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta Fiorella

Company Limited, din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju li f'dan il-kaz kien jahti ghalih ukoll George Muscat personalment li kien konxju personalment ta' dak kollu li kien qed isir u li fil-fatt ma kienx hemm permess ta' zvilupp relattiv li jkopri l-uzu li l-istess appartament kien intenzjonat li jintuza mill-attur u l-atturi.

Illi f'dan il-kuntest wiehed jirreferi wkoll ghas-sentenza **"Dr. Jose' Herrera nomine vs Tancred Tabone et nomine"** (A.K. 22 ta' Jannar 1992) fejn il-Qorti rriteniet illi ghalkemm meta gie redatt il-ftehim is-socjeta` konvenuta ma kenitx tezisti, xorta kellha tosserva l-obbligazzjonijiet ta' dak il-ftehim, *nonostante* l-ezistenza ta' socjeta` ohra, a bazi tal-principju "*Qui per alium facit ipse fecisse videtur*". Kompliet illi "*Skond l-artikolu 993 tal-Kodici Civili l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fidi u jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda dawk li l-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita` bl-uzu jew bil-ligi". (*"**Joseph Falzon vs Calcedonio Cuschieri**" - A.C. 23 ta' Ottubru 1936 - XXIX.i.1408).

Illi dawn il-principji kollha gew ikkonfermati fis-sentenza **"Malta Development Limited vs Zet Limited"** (A.C. (JSP) 5 ta' Ottubru 2001) u din il-Qorti thoss li minhabba l-*mala fede* tal-konvenut George Muscat, personalment ghandu wkoll jinzamm responsabbli lejn l-atturi minhabba r-rwol ovvju tieghu fil-hrug tal-permessi, u li huwa, bhas-socjetajiet venditrici li huwa stess kien qed jipprezenta, kien jaf li ma kienx hemm permessi necessarji sabiex l-attur jew l-atturi juzaw l-istess fond ghall-iskop li huma xtrawh; sitwazzjoni li ghadha hekk sallum.

(I) IT-TMIEN ECCEZZJONI.

Illi l-konvenuti eccepew ukoll li t-talbiet attrici huma manifestament neboluzi ghaliex ma jindikawx x'inhuma l-allegati danni minnhom allegatament sofferti u li huma qeghdin jirreklamaw permezz tal-azzjoni minnhom intentata.

Illi din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda *stante* li dak sottomess mill-konvenuti mhux korrett. Fl-ewwel lok johrog car mic-citazzjoni li l-atturi qeghdin jallegaw li d-danni sofferti minnhom jikkonsistu fil-fatt li huma xtraw il-post in kwistjoni bhala appartament mentri fil-fatt kellu permess li jillimita l-uzu tieghu ghal *store.* Fit-tieni lok l-atturi pprezentaw ukoll rapport imhejji mill-Perit taghhom fejn jindikaw l-ammont ta' danni li qeghdin jippretendu.

<u>(J) ID-DISA' ECCEZZJONI.</u>

Illi l-konvenuti eccepew ukoll in-nullita' u l-irritwalita' tac-citazzjoni attrici *stante* li l-atturi qed jitolbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati ghall-hlas tad-danni 'huma jew min minnhom' u fl-istess waqt qed jitolbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati ghall-hlas tal-imsemmija danni '*in solidum* bejniethom', u dan certament meta bejn il-konvenuti, jew tal-inqas uhud mill-konvenuti ma tezisti l-ebda forma ta' solidarjeta'.

Illi anki din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda ghaliex ma gie ndikat l-ebda artikolu tal-ligi li fuqu qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom.

<u>(K) L-GHAXAR ECCEZZJONI.</u>

Illi fil-mertu l-konvenuti eccepew li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhux minnu li gie perpetrat xi forma ta' qerq da parti taghhom ghad-dannu tal-atturi, u fil-kuntratt ta' bejgh u trasferiment gie garantit biss li kien inhareg il-permess tal-bini ghall-kostruzzjoni tal-blokka ta' bini li minnu l-immobbli mixtri mill-atturi kien jifforma parti, liema permess tal-bini kien effettivament mahrug.

Illi kif diga' nghad l-atturi qeghdin isostnu li huma gew imqarrqa meta sar il-kuntratt ta' bejgh tal-fond mertu tal-vertenza odjerna. Dan peress li ghalkemm il-konvenuti kienu jafu li l-permess ghall-fond kien ghal *store* u mhux ghall-appartament residenzjali huma baqghu siekta u ma nfurmawhomx b'dan.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom isostnu li dan il-qerq ma jirrizultax. Huma jsostnu li sar konvenju normali bejn il-partijiet ghall-perjodu normali ta' zmien, il-kuntratt gie pubblikat xahrejn wara, l-atturi kienu hadu finanzjament bankarju u kellhom kull opportunita' li jivverifikaw mal-Awtoritajiet kompetenti. *Inoltre'* l-attur huwa ntiz fl-industrija tal-bini. *Di piu`* ssottomettew fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li s-socjetajiet konvenuti vendituri ma taw ebda garanzija li l-immobbli huwa kopert bil-permess ghall-uzu bhala appartament. George Muscat fl-affidavit tieghu a fol.117 tal-process xehed li fil-kuntratt iggarantew illi *"the building permit has been issued for the construction of the said block",* u fil-fatt huma kellhom il-permess tal-bini ghall-kostruzzjoni ta' dan il-blokk.

Illi dwar il-materja ta' qerq *ossia* ghemil doluz japplikaw il-principji li huma applikabbli ghall-**artikolu 981 tal-Kodici Civili**. Dan il-qerq qatt ma ghandu jigu prezunt imma ghandu jigi ppruvat minn min jallegah. Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza **"Carmel Farrugia vs Alexandra Farrugia"** (Cit.Nru: 924/97/RCP – 6 ta' Marzu 2003) fejn intqal:

Illi fl-ewwel lok jinghad li fis-sentenza **"G. Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici"** (A. K. 4 ta' Gunju 1910 – Vol.XXIC.ii.63) il-Qorti tenniet li: -

"… e' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa "Leges vigilantibus prosunt" imperocche' se cosi non fosse, la stessa mala fede trarrebbe profitto dalla facilita' di far rescindere le convenzioni, per esimersi dall'obbligo di rispettare i patti che sarebbero i piu' legittimi."

Kif ukoll:-

"Se non e' stata impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo'

asoltare la voce di colui che non puo’ la slealta’ altrui senza gettare sopra se’ stesso la taccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatible fiducia poteva molto facilmente essere istruita.”

Illi hawn il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad iktar il-fuq dwar ir-responsabbilta’ tas-socjeta’ konvenuta min-naha u l-agir tal-konvenut George Muscat min-naha l-ohra. Jidher car li f’dan il-kaz l-attur ma kellux ghalfejn jiddubita mill-agir tas-socjeta’ konvenuta u tal-konvenut George Muscat. Fil-fatt fil-kaz in kwistjoni jidher bic-car li l-attur irpoza l-fiducja tieghu fl-istess konvenut u s-socjetajiet minnu rappresentati. Il-konvenju sar fis-26 ta’ Ottubru 1992 fejn il-fond in kwistjoni gie riferut bhala *flat.* Il-kuntratt finali sar fil-11 ta’ Dicembru 1992 fejn saret l-istess referenza. Fil-kuntratt, fost affarijiet ohra, gie dikjarat (a fol.11 tal-process) *“that the building permit has been issued for the construction of the said block”.*

Illi in kontro-ezami l-atturi gew mistoqsija jekk huma kienux ivverifikaw mal-Awtorita’ dwar permessi u huma rrispondew fin-negattiv. B’hekk jista’ jigi argumentat, kif qed jaghmlu l-konvenuti, li huma kienu negligenti. Pero’ ghalkemm bhala principju huwa minnu li kull min ikun se jixtri jrid ikun prudenti, jridu jitqiesu wkoll ic-cirkostanzi kollha tal-kaz. Jigi rilevat li bejn il-konvenju u l-kuntratt ghaddew ftit gimghat li fihom saret ir-ricerka necessarja u l-preparamenti sabiex jigi redatt il-kuntratt. Fil-kaz in kwistjoni rrizulta li ttiehed ukoll *loan* minn bank lokali, pero’ jidher li l-ebda permessi ma ntalbu u dan skond kif irrizulta mix-xhieda ta’ Joseph Borg Cardona. Fattur iehor importanti huwa li meta l-atturi marru biex jaraw il-fond qabel ma sar il-konvenju dan kien diga’ tlesta minn kollox u kellu s-sevizzi tad-dawl u ilma u qatt ma nqatawlhom dawn is-servizzi u meta dahlu joqghodu fih, diga` kien hemm nies li kienu jirrisjedu fil-blokka ta’ appartamenti. B’hekk l-indikazzjoni kienet li kollox kien kif suppost u ma jidher li kien hemm l-ebda problema dwar l-uzu ta’ l-istess fond, iktar u iktar meta l-istess socjetajiet venditrici u l-konvenut George Muscat indikaw li kollox, inkluz l-bini kien kopert bil-permessi ta’ zvilipp relattiv.

Illi kif gja nghad ukoll hawnhekk ghandu japplika fil-konfront tal-konvenut Bugeja u s-socjeta' konvenuta l-principju tal-*fraus omnia corrumpit.* Hija regola generali li l-kuntratti dejjem ghandom jigu ezegwiti in *bona fede* (Ara **"Malta Development Corporation vs Zet Limited" – (**Cit.Nru : 2123/97/RCP – 5 ta' Ottubru 2001 kkonfermata fl-appell kif fuq indikat); u **"Avukat Reno Borg noe vs Joseph Borg et –** Cit.Nru :121/90/TM –3 ta' Ottubru 2002). Infatti gia saret referenza ghas-sentenza **"Lawrence Fenech Limited vs Simon Interiors Limited et"** (P.A. (RCP) – 27 ta' Gunju 2002) u dak li gie konkluz fir-rigward ta' l-indikati nsenjamenti.

Illi gie ppruvat soddisfacentement li l-konvenut George Muscat mhux talli m'agixxiex *in bona fede,* talli xjentement qarraq bl-attur. Infatti skond ix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA, Ivor Robinich, li ta fis-seduta tat-18 ta' April 2006 il-permess originali rigward il-blokka appartamenti in kwistjoni hareg fil-21 ta' Ottubru 1991, u l-permess rigward l-appartament mixtri mill-attur hareg bhala *store. Inoltre*' dawn il-permessi nhargu f'isem George Muscat. Il-kuntratt ta' bejgh tal-fond in kwistjoni sar f'Dicembru 1992, aktar minn sena wara l-hrug tal-permess. Ghalhekk isegwi li l-konvenut kien jaf ben tajjeb li l-fond in kwistjoni ma kienx kopert b'permess ghall-appartament izda huwa baqa' sieket u ma nfurmax lill-attur b'dan. Mhux talli hekk talli l-fond kif mibni huwa ghall-uzu bhala appartament u mhux bhala *store.* Dan l-agir jikkwalifika bhala li huwa raggir kif rikjest mil-ligi ghaliex filwaqt li l-attur li xtara appartament fil-fatt kien qieghed jixtri *store* u l-konvenut kien konsapevoli ta' dan l-istat ta' fatt u ghalhekk din il-Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet indikati.

Illi ghar-rigward tas-sottomissjoni tal-konvenuti li huma ggarantew il-permess tal-bini ghall-kostruzzjoni tal-blokka ta' bini liema permess kien effettivament mahrug, jinghad li fis-sentenza **"Marquita Borg Bonaci et vs R.J.C. Caterers Limited"** (Cit. Nru: 3478/96/PS – 18 ta' Frar 2004) inghad li l-bejgh jikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oggett vendut anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (**Vol.XXIX.PII p 854)**. Dan jipprecizah espressament l-**artikolu 1398 tal-Kodici Civili**

li a propozitu jistipula illi “fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta’ l-accessorji u ta’ dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta’ dejjem tal-haga nfisha”. Ghalhekk isegwi li l-fond in kwistjoni kellu jkollu l-permess li huwa appartament u cioe’ li jista’ jintuza bhala residenza. Dan ghaliex l-attur xtara dan il-fond bl-intenzjoni li huwa u martu jirrisjedu fil-fond bhala residenza taghhom.

Illi dwar il-*quantum* tad-danni l-atturi ndikaw li huma qeghdin jippretendu d-differenza bejn il-valur tal-fond kif stmat illum u l-valur tal-istess proprjeta’ in kwistjoni li kieku l-affarijiet saru kif suppost. Ghal dan l-iskop gie pprezentat rapport maghmul mill-Perit Aldo Caruana datat 23 ta’ Marzu 2004 (Dok. “L” a fol.51 tal-process) li kkonkluda li:-

“the premises as freehold to the value of Lm18,000 (eighteen thousand Malta Liri). Once the premises will endorse a permit for a finished residential appartment the value of the property will increase to approximately Lm55,000 (fivty five thousand Malta Liri)”. Ghalhekk id-danni reklamati mill-atturi huma fl-ammont ta’ seba’ u tletin elf lira Maltin (Lm37,000).

Illi l-konvenuti min-naha taghhom ma pprezentawx xi prova kuntrarja ghal dan u b’hekk qed jigi likwidat l-ammont kif pretiz mill-atturi ghaliex din il-Qorti hija konvinta li dawn huma danni reali li soffrew l-atturi. Ma kienx hemm bzonn li l-atturi jridu jgibu xi prova li huma riedu jbieghuh u ma rnexxielhomx minhabba din il-kwistjoni, jew li l-avviz ta’ twettieq gie enforzat ghaliex l-istat ta’ fatt innifsu li l-fond m’ghandux il-permess necessarju li jintuza’ bhala residenza huwa bizzejjed f’dan il-kaz li skond il-provi prodotti wassal ghal dan id-dannu soffert mill-atturi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici biss fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta Corab

Properties Limited u dan peress li l-atturi cedew il-kawza kontra l-istess socjeta, u a bazi tal-premess u ta’ dak hawn deciz tillibera lill-konvenuti Carmen Muscat, Joseph Abela u Emanuel Cortis fil-kwalita’ taghhom personali b’dan li fil-konfront taghhom tilqa’ l-ewwel eccezzjoni, izda tichad l-istess l-ewwel eccezzjoni fil-konfront tal-konvenut George Muscat, u fil-fatt tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha fil-konfront tas-socjeta’ Fiorella Company Limited u George Muscat u wkoll tichad l-eccezzjoni ulterjuri ta’ l-istess konvenuti hemm indikati fejn ecceppew il-preskrizzjoni a tenur tal-**artikolu 2153 tal-Kap 16** u dan *stante* li l-istess eccezzjonijiet kollha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, b’dan li **tilqa’ t-talbiet attrici fis-sens biss hawn deciz fil-konfront biss ta’ l-istess George Muscat u s-socjeta’ Fiorella Company Limited** b’dan illi konsegwentement:-

1. Tiddikjara lil George Muscat fil-kwalita’ tieghu personali, kif ukoll fil-kwalita’ tieghu bhala direttur flimkien ma’ Carmen Muscat ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta’ Fiorella Company Limited responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi meta l-istess konvenuti bil-mod fuq indikat qarrqu bl-atturi meta hbewlhom il-limitazzjoni materjali fir-rigward tal-uzu li ghalih l-appartament mixtri mill-atturi mertu tal-kawza odjerna kien gie limitat bil-permess tal-izvilupp mahrug mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kollox fis-sens hawn fuq deciz.

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi fl-ammont ta’ seba’ u tletin elf lira Maltin (Lm37,000).

3. Tikkundanna lill-konvenut George Muscat f’ismu *proprio* u l-istess George Muscat u Carmen Muscat bhala diretturi tas-socjeta’ Fiorella Company Limited sabiex ihallas lill-atturi l-ammont ta’ seba’ u tletin elf lira Maltin (Lm37,000) hekk likwidat.

Bl-ispejjez kollha nkluzi tal-konvenuti l-ohra kontra l-konvenut George Muscat f’ismu *proprio* u l-istess George Muscat u Carmen Muscat bhala diretturi tas-socjeta’ Fiorella Company Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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