MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 726/2003/2

Baldassare u Monica konjugi Bugeja

v.

George Muscat u Carmen Muscat fil-kwalita` taghhom personali kif ukoll fil-kwalita` taghhom bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza 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 rapprezentanza tas-socjeta` Corab Properties Limited

Il-Qorti:

Preliminari

1.1 Din li gejja hija sentenza dwar rikors ta' ritrattazzjoni li gie pprezentat mill-konvenuti appellanti George Muscat fil-kwalita` tieghu personali u kif ukoll l-istess George Muscat u Carmen Muscat fil-kwalita` taghhom bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Fiorella Company Limited minn sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif diversament komposta, fid-29 ta' Mejju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet premessi u li fiha giet kkonfermata s-sentenza tal-ewwel Qorti hlief ghal dik il-parti biss koncernenti l-interessi, fis-sens li din il-Qorti ordnat li l-imghax fuq l-ammonti ta' danni li gew likwidati kellu jibda jiddekorri mid-data tat-28 ta' Frar 2007 sal-pagament effettiv.

1.2 Il-konvenuti ritrattandi qeghdin jitolbu li din il-Qorti thassar l-imsemmija sentenza u tordna t-trattazzjoni mill-gdid tal-Appell kif fuq inghad ghar-ragunijiet li huma gabu fir-rikors promotur u dan *ai termini* tal-paragrafi (e), u/jew (f), u/jew (l) tal-Artikolu 811 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement tilqa' l-appell maghmul mill-konvenuti appellanti George Muscat fil-kwalita` tieghu personali u kif ukoll l-istess George Muscat u Carmen Muscat fil-kwalita` taghhom bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Fiorella Company Limited u tichad ghalhekk it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi u tal-prezenti procedura kontra l-atturi ritrattati.

1.3 Ghal intendiment ahjar ta' din is-sentenza, qeghda tigi riprodotta *in toto* d-decizjoni li taghha qeghda tintalab r-revoka, kif ukoll ir-ritrattazzjoni tal-appell:
"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-18 ta' Lulju 2003 li tghid hekk:

"Peress illi fl-1 ta' Dicembru 1992 l-atturi xtraw minghand 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-Lvant ma' proprjeta` tal-familja Fenech u min-Nofsinhar ma' proprjeta` 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 tal-imsemmi blokk kien debitament inhareg.

"Peress illi fit-13 ta' Novembru 1998 inhareg Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq mill-Awtorita` tal-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.

"Peress 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*'.

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

"Peress illi fic-cirkostanzi 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` tal-Ippjanar ghal tibdil tal-uzu tal-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”).

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

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

“Peress 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` tal-Ippjanar.

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

“U peress 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.

“Jghidu l-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli 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 tal-uzu illi ghalih l-appartament mixtri mill-atturi mertu tal-kawza odjerna kif fuq deskritt kien gie limitat bil-permess tal-izvilupp mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar, kif ukoll meta hbewlhom il-fatt illi l-istess blokk ta’ appartamenti ma kienx inbena in ottemporanza ma’ l-istess permess tal-izvilupp illi nhareg mill-istess Awtorita` tal-Ippjanar;

“2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi *okkorrendo* permezz tal-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 tal-ittra ufficjali tat-2 ta’ Dicembru 2002, u bl-imghax legali mid-data tal-istess ittra ufficjali sal-hlas effettiv kontra l-konvenuti ngunti minn issa stess sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha (fol. 28) li in forza taghha eccepew illi:

“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 kienetx 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 intavolata 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 tal-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 tal-atturi u fl-istess waqt qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabbilta` ghal danni, meta r-rimedju skond il-ligi kellu jkun talba ghar-rexxissjoni 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 tal-azzjoni minnhom intentata.

"9. Preliminarjament ukoll, in-nullita` u l-irritwalita` tac-citazzjoni tal-azzjoni attrici *stante* illi 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 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 tal-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 in-nota tal-konvenuti tal-20 ta’ Marzu, 2006 (fol. 147), li in forza taghha rtiraw il-hames eccezzjoni taghhom (dik tal-preskrizzjoni);

“Rat li fl-udjenza tal-1 ta’ Dicembru, 2004 (fol. 111 u 112), l-atturi pprezentaw nota ta’ cessjoni tal-kawza fil-konfront biss tas-socjeta` konvenuta Corab Properties Limited;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti (fol. 175) li in forza taghha eccepew illi:

““Illi l-azzjoni attrici u t-talbiet attrici, in kwantu msejsa fuq allegat qerq perpetrat mill-konvenuti, huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.”

“Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Frar, 2007, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:

“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 tal-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 tal-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 rapprezentanza 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` tal-Ippjanar kollox fis-sens hawn fuq deciz.

“2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi fl-ammont ta’ sebgha 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’ sebgha 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.”

“Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jirrikjamaw id-danni minghand il-konvenuti minhabba li qed jallegaw li dawn tal-ahhar qarqu bihom meta bieghulhom il-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 cioe`:-

“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 tal-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma l-Avviz bl-ordni li l-Avviz kellu jigi fis-sehh zmien tletin (30) gurnata mid-data tar-rifjut tal-applikazzjoni jew rikonsiderazzjoni tal-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.

“(A) L- EWWEL ECCEZZJONI.

“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 esebit bhala Dok. "A" (a fol.7 *et sequitur* 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.

"<u>(B) IT- TIENI ECCEZZJONI.</u>

"Illi l-konvenuti eccepew li l-attrici Monica Bugeja m'ghandha ebda interess guridiku *stante* li ma kienitx 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.

"<u>(C) IT- TIELET ECCEZZJONI.</u>

"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 istitwita 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 tal-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 tal-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-gheluq ta’ sentejn”.

"Illi fil-kawza fl-ismijiet "John Bugeja v. 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 v. 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 v. Prof. Joseph Colombo [Kollez. Vol. XXXVII.ii.622]);"

"Illi hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "Albert Mizzi nomine v. John Baptist Aquilina et" (P.A. (RCP) – 7 ta' Dicembru 2006) u fil-fatt is-sentenza fl-ismijiet "John Grech v. 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* tal-Artikolu 2153 tal-Kap.16 u kkonkludiet li din ma kienitx 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 dakinhar 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-rapprezentanza 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 tal-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` tal-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 tal-Ilma v. 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 v. Jesmond Borg” (A.I.C. (PS) – 14 ta’ Lulju 2004), “Austin Psaila v. Lothar Slabick” (A.I.C. (PS) – 9 ta’ Frar 2005), “Domenic Dep. *Store*s (DDS) Ltd v. Malta Dairy Products” (A.C. (VDG) – 30 ta’ Mejju 2003 - Citaz.Numru 150/1988) fejn inghad li kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “Carmelo Micallef v. 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 tal-atturi tal-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 tal-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` tal-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 v. Francis Cassar et” (A.C. – 14 ta’ Jannar 2002) u “Ramel u Zrar Ltd. v. Mixer gia` 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 tal-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-rexxissjoni 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 v. Alfred Cassar” , (K. (JF) 10 ta’ Dicembru 1992; u “JC Hydraulics Ltd v. Waste Control Services Limited” (P.A. (RCP) 28 ta’ Gunju 2001)).

“Illi fil-fatt fl-istess sentenza gew affermati s-segwenti principji u cioe` 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` pattwita; (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` pattwita din tista’ ssir biss abbazi tal-Artikolu 1390 u fil-kaz ta’ difett latenti skond id-disposizzjonijiet tal-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’ pattwita 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 v. 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 v. 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 wkoll irrimarkaw il-konvenuti m'hijiex precizament azzjoni ghad-danni – ara s-sentenza Bonnici v. Francica 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-ewwel nett 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 Raffaele Barbara v. Tommaso Vella 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 tal-atturi (jekk jirrizulta li din id-dikjarazzjoni ma kienitx veritijiera) ghax l-atturi ghazlu li jzommu l-proprjeta` u jitolbu d-danni meta f'kull kuntratt iehor ma hemm ebda dubju 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 tal-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 tal-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 v. 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 v. 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 seta' 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 tal-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 mix-xhieda tal-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 v. 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 v. 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 kienitx 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 v. Calcedonio Cuschieri” - A.C. 23 ta’ Ottubru 1936 - XXIX.i.1408).

“Illi dawn il-principji kollha gew ikkonfermati fis-sentenza “Malta Development Limited v. 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 sal-lum.

“(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 v. 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 v. 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 rapprezentati. 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 tal-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' zvilupp relattiv.

"Illi kif gia` 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 v. Zet Limited" – (Cit.Nru

: 2123/97/RCP – 5 ta’ Ottubru 2001 kkonfermata fl-appell kif fuq indikat); u “Avukat Reno Borg noe v. Joseph Borg et – Cit.Nru :121/90/TM –3 ta’ Ottubru 2002). Infatti gia` saret referenza ghas-sentenza “Lawrence Fenech Limited v. Simon Interiors Limited et” (P.A. (RCP) – 27 ta’ Gunju 2002) u dak li gie konkluz fir-rigward tal-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 v. R.J.C. Caterers Limited” (Cit. Nru: 3478/96/PS – 18 ta’ Frar 2004) inghad li l-bejgh jikkomprendi d-drittijiet kollha tal-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 tal-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’ sebgha 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.”

“Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti George Muscat fil-kwalita` tieghu personali u l-istess George Muscat u martu Carmen Muscat fil-kwalita` taghhom bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Fiorella Co. Ltd., li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

““… … … filwaqt li tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti in kwantu astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta` konvenuta Corab

Properties Limited u in kwantu illiberat lill-konvenuti Carmen Muscat, Joseph Abela u Emanuel Cortis fil-vesti taghhom personali milll-osservanza tal-gudizzju, joghgobha tirrevoka l-istess sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-28 ta' Frar, 2007 in kwantu laqghet it-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta` konvenuta appellanti Fiorella Company Limited u l-konvenut appellant George Muscat u ddikjarathom responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi appellati, illikwidat id-danni fis-somma ta' sebgha u tletin elf Lira Maltija (Lm37,000) u kkundannat lis-socjeta` konvenuta appellanti Fiorella Company Limited u lill-konvenut appellant George Muscat biex ihallsu lill-atturi appellati l-imsemmija somma ta' sebgha u tletin elf Lira Maltija (Lm37,000) in linea ta' danni, bl-ispejjez kontra taghhom, u tichad it-talbiet attrici filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati."

"Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fl-intier taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

"Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-16 ta' April 2009;

"Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;
"Ikkunsidrat:

"Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu danni minghand il-konvenuti vendituri fuq kuntratt ta' xiri u bejgh tal-1 ta' Dicembru, 1992; l-atturi, bl'imsemmi kuntratt, xtraw appartament fix-Xemxija formanti parti minn blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem ta' "Sea Heaven Apartments", u qed jitolbu d-danni peress illi fil-waqt li huma xtraw l-appartament ghar-residenza taghhom, sabu li l-permess relattiv mahrug mill-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) kien ta' uzu tal-appartament bhala "*store*", u talba li ghamlu ghal bdil ta' uzu tal-fond minn *store* ghal post residenzjali giet michuda mill-MEPA. Minhabba l-uzu residenzjali li l-atturi kienu

qed jaghmlu mill-fond, l-Awtorita` indikata harget Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq. Kien jirrizulta wkoll li l-istess blokk ta' appartamenti ma kienx inbena konformi mal-istess permess tal-izvilupp illi nhareg mill-MEPA. L-ewwel Qorti, wara li qieset li kien intendiment car li l-atturi riedu jixtru l-fond biex iservi bhala r-residenza taghhom, sabet favur l-atturi u kkundannat lill-konvenuti vendituri jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm37,000 (ossija €86,186.82) in linea ta' danni.

"Il-konvenuti kkundannati appellaw mis-sentenza u ressqu aggravji li, in riassunt u fil-qosor, huma indirizzati fil-konfront tan-natura tal-azzjoni kif proposta mill-attur, kontra c-cahda mill-ewwel Qorti tal-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni minnhom sollevata, kontra s-sejba ta' responsabbilita` personali fil-konfront ta' George Muscat, kontra s-sejba ta' qerq perpetrat mill-konvenuti ghad-danni tal-atturi, u kontra l-ordni ghall-hlas tal-imghax. Ghal kull buon fini, din il-Qorti tirrimarka li ma gie intavolat ebda appell kontra l-fatt li Carmen Muscat, Joseph Abela u Emanuel Cortis, fil-kwalita` taghhom personali, gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u lanqas kontra s-somma ta' danni likwidata mill-ewwel Qorti.

"Trattat l-aggravju dwar in-natura tal-azzjoni, il-konvenuti appellanti jargumentaw li trattandosi ta' kuntratt ta' bejgh, ir-rimedji disponibbli lill-atturi bhala xerrejja huma dawk li taghti l-ligi, u ma setghux jittentaw azzjoni generali ghad-danni. Din il-Qorti gia` kellha diversi okkazzjonijiet fejn irribadiet il-principju li f'kaz ta' bejgh fejn jigi allegat difetti mohbija fl-oggett mixtri, ir-rimedji moghtija lix-xerrej huma dawk l-azzjonijiet maghrufa bhala l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja, u mhux lecitu li xerrej li ma jitlobx dawn ir-rimedji, jipprova jmexxi b'azzjoni generali ghad-danni – ara bhala espressjoni ricenti ta' dan il-principju l-kawza L'Onda Limited v. Ocean Way Company Limited, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Frar, 2009.

"L-azzjoni prezenti, pero`, mhux bazata fuq allegat difett mohbi, u l-fatt li l-appartament in kwistjoni ma huwiex munit bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu skond l-indendiment tal-partijiet, ma jaghmilx lill-oggett bhala

milqut b'difett latenti fis-sens tal-ligi. Dan in-nuqqas jista' jwassal ghal konsegwenzi ohra, izda mhux li l-oggett, bhala tali u fih innifsu, hu affett minn difetti mohbija.
"Il-kwistjoni ta' bejgh ta' fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skond il-permessi mahruga mill-awtorita` kompetenti, hija materja li qed tqum ta' spiss ricentement, fid-dawl tal-izvilupp li qed isir u r-regolamenti u l-kontrolli amministrattivi intizi ghar-regolamentazzjoni tal-izvilupp u amministrati mill-awtorita` imwaqqfa precizament ghal dan l-iskop, cioe`, il-MEPA. Dan hu fenominu ta' dawn l-ahhar zminijiet, u mhux espressament milqugh mill-Kodici Civili li f'dawn il-materji ghadu fil-maggor parti tieghu jzomm ir-regoli kif miktuba fis-seklu dsatax. Ir-rimedji mitluba u moghtija mill-qrati taghna huma ftit jew wisq, improvvizati, u mhux dejjem kienu konsistenti fis-soluzzjonijiet. Li hu zgur hu li l-qrati minn dejjem stmerrew u kkritikaw agir ta' min ibiegh fond bi ksur tal-ligijiet u r-regolamenti tal-pajjiz dwar l-ippjanar tal-izvilupp.

"Fil-kawza Vella v. Fenech noe, deciza mill-allura Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Awwissu, 1990, materja simili giet trattata u deciza fil-kuntest ta' "oggett tal-kuntratt", fid-dawl tal-artikolu 985 tal-Kodici Civili li jghid li ma jistghux ikunu oggetti ta' kuntratt il-hwejjeg "ipprojbiti mil-ligi, jew kuntrarji ghall-eghmil xieraq, jew ghall-ordni pubbliku". Talba ghad-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-kuntratt ta' bejgh giet milqugha wara li gie meqjus li fond mibni mhux konformi ghal-ligijiet tal-pajjiz, huwa oggett "ipprojbit mil-ligi". Dan intqal fid-dawl ta' dak li josserva l-gurista Giorgi ("Teoria delle Obbligazione". Vol. III, para 311 pagna 415) dwar it-tifsira tal-illegalita`, u cioe`:

""definiamo l'illecito, una violazione possibile della legge giuridica o morale".

"Aktar 'il quddiem, f'para 316-318 l-istess Giorgi ikompli jispjega:

""prima, in ragione d'importanza, vengono fra le prestazioni illecito per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che si comprendano nella

denominazione generico di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale.”

“Fil-kawza Iannace et v. J & T Co. Ltd., deciza minn din il-Qorti fis-7 ta’ Lulju, 2006, li wkoll kienet tirreferi ghal kaz ta’ fond mibjugh li ma kienx mibni skond il-permessi relattivi, giet accettata azzjoni bazata fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku tal-haga mibjugha. Fil-fatt, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha li wara giet konfermata minn din il-Qorti, kienet ghamlet din l-osservazzjoni fir-rigward:

““Fil-kaz in ezami kien hemm l-possibilita` li l-atturi jsofru 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 mit-theddida 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'dana kollu x-xerrej ikun intitolat li jagixxi ghar-rizarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupra dawk l-ispejjez u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta` konvenuta.”

“Mhux eskluz rimedju taht l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili li jqis bhala rilevanti l-kwalita` jew kwalitajiet essenzjali ghall-uzu tal-haga jew li jiffurmaw l-oggett ta’ xi impenn kontrattwali specifiku, u li, in mankanza, jintitolaw lix-xerrej li jagixxi ghar-rizoluzzjoni jew ghar-riduzzjoni tal-prezz. Fil-fatt, fil-kawza Francica v Piscopo, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fid-9 ta’ Jannar, 2009, din il-Qorti abbraccjat it-teorija ta’ <u>Bianca</u> (“La vendita e la permuta”) fis-sens li azzjoni taht dan l-artikolu hi esperibli kull meta

jkun hemm "*irregolarita` giuridica del bene*", u dan fis-sens ta'

""non conformita` del bene a prescizioni giuridiche poste a tutela di interessi privati o pubblici".

"F'dik il-kawza, li kienet tirrigwarda kaz ta' karozza b'magna li kellha numri li ma jaqblux ma' dawk imnizla fid-dokument ufficjali taghha, din il-Qorti osservat hekk:

""Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi, minghajr ma teskludi possibiltajiet guridici ohra, il-materja tista' tigi ben vizwalizzata fl-ipotesi tal-mankanza tal-kwalita`, ankorke` mhux espressament imweghda bejn il-kontraenti, ghar-raguni illi, fil-fattispeci, tonqos dik il-karatteristika essenzjali li taghmel il-vettura mixtrija bhala wahda idoneja biex tintuza fic-cirkolazzjoni."

"L-atturi fil-kawza odjerna ma resqu ebda wahda minn dawn l-azzjonijiet, izda talbu rimedju generali u ressqu kawza ghad-danni minhabba ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali. Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f'zewg sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2003, il-venditur instab responsabbli ghad-danni meta biegh fond meta kien jaf jew kellu jkun jaf li l-appartament in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi relattivi. Fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi:

""Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali. Bhala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbazata fuq l-Aritkolu 1125 tal-Kodici Civili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodici. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:

"1125. Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat ghad-danni.

"1127. Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur."

"Din l-ahhar xejra gurisprudenzjali giet ezaminata wkoll mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza Axiaq v. Galea et., deciza fit-2 ta' Mejju, 2008, u waslet ghall-konkluzjoni li, f'kaz ta' fond mibjugh mhux kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, "*ir-rimedji miftuha ghax-xerrej m'humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh.*"

"Interessanti dak li jinghad fil-ktieb ta' Guiseppe Stassano, "Codice della Compravendita`" (Pirola Editore-Milano-1988) f'pagna 268, b'riferenza ghall-gurisprudenza taljana, fis-sens illi:

""Quando la cosa consegnata, in seguito ad una vendita, sia diversa da quella contrattata per essere priva della capacita` funzionale a soddisfare in concreto i bisogni dell'acquirente con la conseguente alterazione della destinazione economico-sociale della cosa stessa, si ha consegna di aliud pro alio*[1]*, che da` luogo ad una ordinaria azione contrattuale, non soggetta ai termini di decadenza e di prescrizione stabiliti dagli artt. 1495 e 1497 c.c., e non vizio redibitorio oppure mancanza di qualita` promesse, le cui azioni sono soggette ai detti termini di decadenza e di prescrizione".

"Aktar 'il quddiem, l-istess awtur jispjega li

""La licenza di abitabilita` e` un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua intrinseca capacita` di assolvere una certa destinazione economico-sociale e quindi di soddisfare i concreti bisogni dell'acquirente;

[1] Espressjoni li litteralment tfisser "xi haga ghal xi hag'ohra".

pertanto, la mancanza di detta licenza da luogo ad un ipotesi di consegna di aliud pro alio”

“Dan l-insenjament hu konformi ma’ dak li osservat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza imsemmija, fis-sens illi:

““Fil-fehma tal-Qorti f’kaz ta’ bejgh ta’ immobbli l-permess ta’ zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b’permess ta’ zvilupp hi kwalita` essenzjali. Fil-kaz ta’ bejgh ta’ fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta’ xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilita` tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b’mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta`. F’dan il-kuntest il-permess ta’ zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita` tal-oggett.”

“Fid-dawl ta’ dawn il-principji, l-azzjoni attrici ma tistax tigi ccensurata, u la darba kien jirrizulta car li l-atturi riedu l-fond ghall-abitazzjoni taghhom, in-nuqqas tas-socjeta` venditrici li tforni fond bil-“*capacita` funzionale a sodisfare in concreto i bisogni dell’acquirente*”, jesponiha ghad-danni taht l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili.

“Hawn mhux kaz ta’ fond li nkera jew inbiegh lill-persuna li ma specifikatx l-uzu li riedet taghmel mill-fond, fejn allura jista’ jigi argumentat li l-venditur ikollu obbligu biss li jforni fond munit bil-permess tal-bini. Hawn l-iskop kien wiehed car u maghruf u jidher, anzi, li George Muscat u l-kumpanija tieghu kienu jafu bil-problema li l-appartamenti in kwistjoni ma kienux ser jghaddu minn taht l-awtorita` bhala residenza, u ghalhekk bnewhom bi struttura ta’ appartamenti residenzjali izda koprewhom bil-permess ta’ “*store*”, biex minn barra kollox jidher in regola.

“Dwar l-aggravji l-ohra, il-qerq tas-socjeta` konvenuta venditrici u ta’ George Muscat in partikolari, tirrizulta ampia meta tqis li fuq il-kuntratt gie garantit li l-bini kien kopert “bil-permess”, li whud mill-appartamenti l-ohra kienu diga` mibjugha u okkupati b’nies li kienu qed jirrisjedu fihom u li meta gew rinfaccjati bil-problema mill-atturi, mill-ewwel ippruvaw jissanzjonaw in-nuqqas b’applikazzjoni mal-MEPA. Qabel ma sar il-kuntratt, taw indikazzjoni li kollox kien sew, u ma indikawx lill-atturi li l-permess vigenti kien wiehed ghall-uzu tal-appartament bhala “*store*”, u dan meta kienu jafu li l-atturi riedu l-fond ghar-residenza taghhom. Il-permess tal-izvillup kien fuq isem George Muscat personalment, u ghalkemm in-negozju formali sar bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta, dan George Muscat kien direttament involut fin-negozjati, u meta persuna tagixxi b’qerq u b’mala fede, ma tistax tinheba wara l-personalita` guridika ta’ kumpanija biex tipprova ixxejjen il-konsegwenzi tal-agir taghha. Hu veru li socjeta` b’personalita` guridika tista’ tinstab responsabbli ghad-danni minhabba agir qarrieqi, pero`, dan ma jeskludix ir-responsabbilita` wkoll tad-diretturi li jkunu adoperaw huma r-raggieri frawdolenti. Il-qerq perpetrat kien rizultat ta’ azzjonijiet u xjenza tal-istess George Muscat, u kwindi ghandu jwiegeb huwa wkoll ghad-danni li rrizultaw. Kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Pisani v. Mifsud, deciza fl-10 ta’ Ottubru, 2005, “*trasferiment ta’ proprjeta` minghajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi* <u>*ingannar*</u> *tal-kompratur, l-aktar meta wiehed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta’ azzjonijiet kriminali*”. Kwindi, kienet korretta l-ewwel Qorti meta qieset li saret il-prova tal-qerq u sabet lil George Muscat ukoll personalment responsabbli ghad-danni konsegwenzjali ghall-agir tieghu.

“Trattat issa l-aggravju dwar ic-cahda mill-ewwel Qorti tal-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni bazata fuq l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, din il-Qorti taqbel mal-principji enuncjati mill-ewwel Qorti li in forza taghhom qieset li l-artikolu invokat mhux applikabbli meta l-azzjoni ghal hsarat tkun imnissla min-nuqqas ta’ twettiq ta’ obbligazzjoni kuntrattwali. Apparti l-gurisprudenza

msemmija mill-ewwel Qorti, din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza Chetcuti v. Gatt, deciza fil-31 ta' Ottubru, 2008, osservat li:

""Hi gurisprudenza antika li, fl-interpretazzjoni li taghti lill-precitat artikolu tal-Kodici Civili, tafferma illi dik l-azzjoni ghar-rizarciment tad-danni "corrisponde a quella che nella giurisprudenza romana si derivava direttamente o indirettamente dalla Legge Aquilia, e sarebbe una interpretazione estensiva non giustificabile, ne con leggi positive ne con principi razionali, di estendere l'applicazione di quell' articolo a ogni caso di domanda di indennita` per violazione o inadempimento di contratto" ("Camilleri -vs- Dr. Frendo", Appell Kummercjali, 22 ta' Frar, 1889). Dan il-kumment sekolari gie segwit f'bosta decizjonijiet ohra li, filwaqt li rriaffermaw illi d-dispost tal-ligi de qua hu applikabbli ghad-danni derivanti minn dolo u kolpa extra-kontrattwali, irretenew ukoll illi fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni rizultanti minn inadempiment ta' obbligazzjoni kontrattwali "è invece applicabile la prescrizione quinquennale che regola gli effetti del contratto".

"Kif intwera, l-ghoti ta' fond munit bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu skond l-indendiment tal-partijiet hija "kwalita` essenzjali" tar-*res vendita*, u kwindi in-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oggett, jolqot direttament l-ezekuzzjoni tal-impenji tieghu bhala koncessjonarju, u allura, fit-termini ta' dak li osservat din il-Qorti fil-kawza Busuttil v. Scicluna, deciza fid-19 ta' Frar, 1954, u li ghaliha ghamlu riferenza l-appellanti, dan in-nuqqas "*mhux fatt ghalih, indipendenti, b'rapport biss okkazjonali jew incidentali mal-kuntratt*". Il-konsenja tal-oggett munit bil-permessi relattivi hija, fic-cirkustanzi, obbligazzjoni principali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-htigijiet konkreti tax-xerrej.

"Kwindi, fil-konfront tas-socjeta` venditrici, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata ma tistax tigi milqugha peress li mhix applikabbli ghall-kaz. Kif intqal aktar qabel, il-permess jikkostitwixxi <u>kwalita` essenzjali</u> tal-kuntratt ta' bejgh ta' immobbli, u n-nuqqas tal-venditur li jforni fond

b'dik il-kwalita` titqies vjolazzjoni jew inadempiment tal-istess kuntratt, u la darba l-azzjoni hija derivanti proprju mill-patti kuntrattwali, il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz m'hijex dik indikata mill-konvenuti.

"Fir-rigward ta' George Muscat personalment, din il-Qorti taqbel mal-mod kif l-ewwel Qorti sabet li, f'kull kaz, kien hemm rikonjizzjoni interuttiva da parti tieghu. Kif intwera, dan George Muscat kien jaf bil-problema li kellu l-blokk tal-appartementi in kwistjoni, u wara li gie mill-attur rinfaccjat bis-sitwazzjoni, gharaf in-nuqqas tieghu u ppartecipa personalment fil-proceduri li ttiehdu biex il-bini jigi sanzjonat. Kien hu anzi li hallas ghall-applikazzjoni mal-MEPA biex il-bini jigi sanzjonat, u dan ir-rikonoxximent tal-posizzjoni tieghu bhala "debitur" tal-obbligazzjoni, twassal ghar-rinunzja tal-preskrizzjoni – ara Busuttil v. Mamo noe, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 1999, u Fenech v. Portelli, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju, 2007.

"Fil-kuntest tal-aggravju dwar l-imghax, il-konvenuti appellanti ghandhom ragun, peress li kien biss fil-kors tas-smigh tal-provi mill-ewwel Qorti li l-ammont ta' danni gie stabbilit, u dan meta l-atturi pproducew espert *ex parte* biex jixhed dwar id-danni mgarrba mill-atturi. Kwindi, in omagg ghall-principju *in illiquidis non fit mora*, l-imghaxijiet ghandhom jidekorru mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti appellanti billi tilqghu biss in parte, u filwaqt li tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, tvarjaha biss fis-sens li tordna li l-imghax fuq l-ammont ta' danni likwidat jibda jiddekorri mit-28 ta' Frar 2007 sal-gurnata tal-pagament effettiv.

"L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif decizi, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza, fic-cirkostanzi, jithallsu xorta wahda, kollha mill-konvenuti appellanti in solidum."

L-aggravji tal-konvenuti ritrattandi

2.1 Il-konvenuti ritrattandi jissottomettu li hemm lok ta' ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811 subincizi(e), u/jew (f), u/jew (l) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili kif ser jinghad in succint hawn taht:

(a) illi l-ewwel Qorti applikat il-ligi hazin billi r-rapport guridiku li fuqu l-atturi bbazaw l-azzjoni kien il-kuntratt ta' komprovendita` tal-1 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela.

Minn dan jemergi li ma kien hemm ebda relazzjoni kontrattwali bejn l-atturi u l-konvenut George Muscat proprio. L-unici danni li seta' kien ghalhekk passibbli ghalihom kienu biss "danni akwiljani".

Ghalhekk, tal-inqas di fronte dan il-konvenut, kellu jigi applikat l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, fejn hemm terminu preskrittiv ta' sentejn.

Oltre s-suespost, filwaqt li l-atturi fittxew ghal hlas "ta' danni akwiljani", l-ewwel Qorti minflok ikkundannathom ihallsu danni kontrattwali a bazi tal-Artikolu 1125 u 1133 tal-Kap. 16.

(b) aggravju iehor – redatt b'mod neboluz u konfuzjonarju ghall-ahhar – hu dak li l-ewwel Qorti naqset milli tiddeciedi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16 u llimitat ruhha biss biex ittenni li, f'kull kaz, anke li kieku din il-preskrizzjoni kienet tapplika fil-konfront ta' George Muscat proprio, kien hemm ir-rikonjizzjoni interruttiva da parti tieghu – meta dan ma kellux ikun hekk

(c) li l-ewwel Qorti kellha tillimita ruhha ghad-deteminazzjoni tat-talbiet attrici a bazi tal-kawzali kif hemm dedotti u mhux fuq ohrajn differenti kif jidher li ghamlet.

Fil-fatt l-atturi kienu indikaw l-Artikoli 993 u 1031 tal-Kap. 16 bhala l-bazi tal-kawza proposta minnhom, u mhux allura fuq l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili kif invece

gie skorrettement ritenut mill-ewwel Qorti. Ghalhekk, hawn japplika l-Art. 811(f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Il-bqija tas-sottomissjonijiet tar-ritrattandi jikkonsistu f’ripetizzjoni *ad nauseam* tal-punti hawn fuq riportati fil-qosor.

It-twegiba tal-appellati ritrattati

3.1 Ir-ritrattati wiegbu li m’huwiex il-kaz li t-talbiet tar-ritrattandi jintlaqghu taht ebda wahda mis-sub-artikoli(e),(f) u (l) tal-Art. 811 tal-Kap. 12 li gew invokati minnhom.
Ir-ritrattandi ma jghidux kif is-sentenza impunjata applikat “il-ligi hazina ghall-kaz” kif hemm provdut fil-ligi. Dak li invece jghidu hu li l-Qorti tal-Appell “evalwat il-fatti hazin”. Izda dawn huma prekluzi milli “juzaw ir-rimedju straordinarju ta’ ritrattazzjoni biex ‘jappellaw’ mis-sentenza...”.

Minbarra dan, huma naqsu milli jindikaw liema ligi suppost kellha tigi applikata u dan bi ksur tal-Art. 816 tal-imsemmi kap. Dan in-nuqqas huwa raguni ohra ghala t-talbiet ghandhom jigu michuda.

3.2 Bla pregudizzju, fil-mertu, ir-ritrattandi jadducu argumenti fallaci in sostenn tat-talbiet taghhom.

Imkien ma jissemma fis-sentenza impunjata li kienet giet kostitwita relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ghar-raguni li George Muscat deher f’ismu proprio fuq il-kuntratt. Li qalet kien li gie perpetrat qerq minn George Muscat u, kwindi, dan ghandu jwiegeb huwa wkoll ghad-danni. George Muscat hu personalment responsabbli billi, a tenur tal-Art. 993 tal-Kap. 16, l-obbligi ghandhom dejjem jigu esegwiti bil-bona fede u mhux tramite l-qerq u dan ukoll hu hekk ghall-fatt li *fraus omnia corrumpit*.

3.3 Ma kienx lanqas minnu li l-atturi fittxew lill-konvenuti biss ghall-hlas ta’ danni akwiljani imma huma pprocedew kemm fuq bazi kuntrattwali u kemm ukoll fuq bazi ta’ danni akwiljana. Jidher li l-ewwel Qorti ghazlet l-Art. 993

(i.e il-bazi kuntrattwali) billi rrizultalha li kien gie prattikat il-qerq. Kien proprju ghalhekk li l-Qorti tal-Appell m’accettatx l-eccepita preskrizzjoni tas-sentejn. Dan jemergi minn dak li gie deciz mill-Qorti tal-Appell, biz-zieda li anke kieku kellu japplika l-Art. 2153, kif eccepit, allura jirrizulta li sehhet l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni.

Fil-kaz in ezami, l-element tal-qerq “hareg mill-kuntratt innifsu”.

Il-kawza kienet wahda ghall-hlas ta’ danni bi ksur tal-Art. 993 u allura kien naturali li ssir il-kundanna a bazi tal-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kap. 16. Ma sar xejn differenti minn kif gie mitlub u kwindi l-Art. 811(f) tal-Kap. 12 ma japplikax zgur ghal kaz u bl-istess jinghad ghas-sub-artikolu(e).

3.4 Dwar is-sub-artikolu (l) tal-Art. 811, ir-ritrattandi m’ghamlu ebda sottomissjoni. F’kull kaz, mhux minnu li s-sentenza impunjata kienet l-effett ta’ zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti u ghalhekk fuq din il-bazi wkoll, it-talba ghar-ritrattazzjoni ghandha tigi michuda.

<u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

4. Il-konvenut George Muscat proprio flimkien mas-socjeta` konvenuta Fiorella Company Limited kif rapprezentata minnu u minn martu Carmen Muscat qeghdin jitolbu li ssir ir-ritrattazzjoni tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif diversament komposta, in data tad-29 ta’ Mejju 2010, fil-kawza fl-ismijiet hawn fuq premessi. Procedura ta’ ritrattazzjoni timporta fiha zewg stadji, wiehed maghruf bhala *in rescindendo* u l-iehor *in rescissorio*. It-tieni stadju jigi ttrattat biss kemm-il darba jigi akkolt l-ewwel wiehed ghar-raguni ovvja li jekk is-sentenza impunjata ma tkunx giet fl-ewwel lok imhassra u revokata, ir-ritrattazzjoni vera u proprja (i.e it-tieni stadju) ma tkunx tista’ tigi mismugha u l-appell (kif inhu l-kaz in ezami) jigi trattat u deciz mill-gdid.

Issa, kif tajjeb gie osservat fil-kawza fl-ismijiet **Leonard Muscat et v. Onor. Prim Ministru et**, Qorti

Kostituzzjonali, 31 ta’ Lulju 2000; ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Catherine Caruana et v. Anna Schembri et**, Qorti tal-Appell 20 ta’ Ottubru 2003;

“......m’hemmx ghalfejn li din il-Qorti tenfasizza li r-rimedju ta’ ritrattazzjoni hu wiehed straordinarju in kwantu jikkostitwixxi deroga tal-principju li sentenza li saret *res iudicata* ghandha forza ta’ ligi bejn il-kontendenti. Kien ghalhekk illi rimedju ta’ din ix-xorta kellu jigi interpretat b’mod restrittiv u ma setax jigi invokat jekk mhux fil-kazijiet specifici elenkati fil-ligi – ara Appell Civili, **Vincenza Mifsud et v. John Mary Grech**, 6 ta’ Ottubru 1999.”

5. Fl-ewwel lok, ir-ritrattand qieghed jinvoka l-Artikolu 811 sub-inciz (e) bhala bazi tal-aggravji tieghu, jigifieri qieghed jissottometti li s-sentenza impunjata applikat il-ligi hazin.

Jibda billi jghid li mill-kuntratt ta’ komprovendita` li sar fl-1 ta’ Dicembru 1992, ma jirrizulta ebda relazzjoni kontrattwali bejn l-atturi ritrattati u l-konvenut George Muscat personalment. Ghalhekk jekk tassew dan il-konvenut kien passibbli ghal xi danni, dawn kienu ta’ natura akwiljana, u kwindi mhux kuntrattwali, kif invece gie zbaljatament deciz mill-Qorti tal-Appell, dejjem skond ir-ritrattand. Isegwi wkoll li tal-anqas fil-konfront tieghu, kellu japplika l-Artikolu 2153 li jistipula terminu preskrittiv ta’ sentejn. Fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, imbaghad, filwaqt li l-atturi bbazaw it-talbiet taghhom fuq l-Artikoli 993 u 1031 tal-Kap. 16, il-Qorti tal-Appell qabdet u ddecidiet il-kawza a bazi tal-Artikoli 1125 u 1133. Jghidu wkoll li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn lanqas biss giet deciza mill-Qorti.

6. Din il-Qorti, wara li ezaminat sew is-sentenza impunjata ma jidhrilhiex li l-aggravju in kwantu bbazat fuq is-sub-inciz (e) tal-Art. 811 tal-Kap. 12 huwa fondat.

Apparti l-mod rigoruz kif inhija strutturata l-<u>ewwel sentenza</u>, (jigifieri dik moghtija mill-Prim Awla) jidher ferm evidenti li kull eccezzjoni, wahda wara l-ohra, giet

debitament skrutinata mill-ewwel Qorti, meta mbaghad il-kawza mxiet fi stadju ta’ appell u waslet ghas-sentenza, il-Qorti semmiet kjarament li l-aggravji tal-konvenuti,

“huma indirizzati fil-konfront tan-natura tal-azzjoni kif proposta mill-attur, kontra c-cahda mill-ewwel Qorti tal-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni minnhom sollevata, kontra s-sejba ta’ responsabbilta` personali fil-konfront ta’ George Muscat, kontra s-sejba ta’ qerq perpetrat mill-konvenuti ghad-danni tal-atturi u kontra l-ordni ghall-hlas tal-imghax.”

Mela bil-maqlub ta’ dak li gie sottomess mill-konvenuti ritrattandi, il-Qorti tal-Appell ma injorat jew ittralaxxjat assolutament xejn minn dak li tressaq quddiemha bhala aggravji. Wara li qieset imbaghad in dettall l-aspetti kollha legali dwar in-natura tal-azzjoni proposta mill-atturi hija ghaddiet biex tikkonkludi li,

“Fid-dawl ta’ dawn il-principji, l-azzjoni attrici ma tistax tigi censurata, u la darba kien jirrizulta car li l-atturi riedu l-fond ghall-abitazzjoni taghhom, in-nuqqas tas-socjeta` venditrici li tforni l-fond bil-*capacita` funzionale a sodisfare in concreto i bisogni dell’ acquirente,* jesponiha ghad-danni taht l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili”

Issa hija haga naturali li l-konvenuti baqghu ma jaqblux ma’ tali motivazzjoni, imma hawn dhalna gia` fil-kamp ta’ interpretazzjoni u l-*proviso* aggunt mas-sub-inciz (e) tal-Kap. 811, jghid espressament illi,

“Ghall-finijiet ta’ dan il-paragrafu, jitqies illi kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit, fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta’ ligi li fuqha l-Qorti tkun espressament tat decizjoni” (Sottolinear ta’ din il-Qorti).

Fi kliem iehor, m’huwiex konsentit li, fi proceduri ta’ ritrattazzjoni, jinfetah mill-gdid id-dibattitu fuq il-meritu jew fuq l-interpretazzjoni, skorretta o meno, li tkun giet moghtija mill-Qorti fil-gudikat taghha. Dwar dan il-punt

ferm delikat hemm abbondanza ta' decizjonijiet li jmorru lura ghexieren ta' snin fejn gie ritenut minghajr tlaqlieq illi,

"Le Corte in un giudizio di ritrattazione non pero` entrare, come nel caso di un regolare appello, ad esaminare se il fatto come stabilito dalla Corte sia erroneo o meno; ma per vedere se vi sia mala applicazione di legge deve prendersi per unica base il fatto stabilito dalla Corte nella sentenza impugnata" (ara Koll. Voll XXVII -1- p. 430).

7. Huwa evidenti li fil-kaz in ezami kien hemm punti ta' kontroversja x'jigu decizi bejn il-partijiet fis-sens li kellu jigi determinat ix-xorta ta' rapporti guridici li kien hemm bejniethom, x'tipi ta' obbligazzjonijiet u danni talvolta rizultanti minn xi nuqqas taghhom, jekk dawn kienux ta' natura kontrattwali u jekk kienx hemm ukoll danni aquiljani.

Dawn il-punti, <u>imqar jekk parti ghadha ssostni differentement</u> ghax tahsibha mod iehor, gew interpretati *funditus* mill-Qorti tal-Appell u wara gew decizi. Kif tajjeb jghallem l-awtorevoli Mattirolo (ara <u>Trattato di Diritto Giudiziario Civile</u>, Vol. IV, para 1042),

"… … … e` ormai pacificamente ammesso dagli scrittori e dalla giurisprudenza che i giudizi di mera interpretazione di un fatto dubbio o controverso, ossia i giudizi coi quali il Magistrato, dato il tenore di un atto, interpreta la volonta` dubbia ed oscura dei contraenti sono giudizi sovrani del Magistrato che statuisce sul merito, incensurabile in cassazione" – (ara wkoll <u>Koll. Vol XXVI, -1- p. 903</u>).

Dan apparti l-fatt li fis-sistema guridiku Malti lanqas hemm statutorjament Qorti ta' Kassazzjoni kif hemm f'diversi pajjizi ohrajn.

8. Minbarra s-suespost, ghandu jinghad li dwar ir-responsabbilta` personali tal-konvenut ritrattand George Muscat, il-Qorti tal-Appell dahlet sew u ghalhekk certament jezorbita mill-funzjoni ta' din il-Qorti, fi procedura ta' ritrattazzjoni, li tiftah dan il-kamp mill-gdid. Tirreferi biss ghalhekk ghas-silta segwenti mis-sentenza impunjata u tieqaf hemm dwar dan il-punt:-

"Hu veru li s-socjeta` b'personalita` guridika tista' tinstab responsabbli ghad-danni minhabba agir qarrieqi, pero`, dan ma jeskludix ir-responsabbilta` wkoll tad-diretturi li jkunu adoperaw huma r-raggiri frawdolenti. Il-qerq perpetrat kien rizultat tal-azzjonijiet u xjenza tal-istess George Muscat u kwindi ghandu jwiegeb huwa wkoll ghad-danni li rrizultaw."

Kull kumment iehor dwar dan l-aggravju ghalhekk ikun superfluwu.

9. Ir-ritrattandi imbaghad jillanjaw mill-fatt li, skond huma, fis-sentenza taghha, l-Qorti tal-Appell skartat ghal kollox milli tikkunsidra l-eccezzjoni taghhom a bazi tal-Artikolu 2153, jigifieri dik tal-preskrizzjoni ta' sentejn.

Din il-Qorti ma taqbilx. Is-sentenza impunjata mhux biss tirreferi ghall-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni u fil-fatt tghaddi biex tichad l-applikabilta` taghha, izda izzid tghid li, f'kull kaz, kien hemm rikonjizzjoni da parti ta' George Muscat li kienet tinterrompi tali preskrizzjoni. Certament ghalhekk ma jistax jigi lanqas argumentat li l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni tas-sentejn giet injorata mill-Qorti, kif gie sottomess mir-ritrattandi.

10. Ir-ritrattandi invokaw ukoll is-sub-inciz(g) tal-Artikolu 811 li jirreferi ghall-kaz segwenti, jigifieri "jekk is-sentenza tkun giet moghtija fuq haga mhix imdahhla fit-talba."

Issa jekk wiehed jezamina x'talbu ezattament l-atturi ritrattati fl-att tac-citazzjoni dwar ir-responsabilta` tal-kontro-parti konvenuta, insibu li gej:

"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 tal-uzu illi ghalih l-appartament mixtri mill-atturi mertu tal-kawza odjerna kif fuq deskritt gie limitat bil-permess tal-izvilupp mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar, kif ukoll meta hbewlhom il-fatt illi l-istess blokk ta' appartamenti ma kienx inbena in ottemperanza ma' l-

istess permess tal-izvilupp illi nhareg mill-istess Awtorita` tal-Ippjanar."

Fir-rigward ta' din it-talba, fis-sentenza impunjata nsibu dan li gej min-naha tal-Qorti;

"L-atturi fil-kawza odjerna ma ressqu ebda wahda minn dawn l-azzjonijiet..."

- u dan b'riferenza diretta ghad-diversi sentenzi mistharrga mill-istess Qorti fis-sentenza taghha -

"izda talbu rimedju generali u ressqu kawza ghad-danni minhabba ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali. Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f'zewg sentenzi..."

U kien proprju minn hawn li l-Qorti tal-Appell waslet biex iddecidiet li n-nuqqas da parti tas-socjeta` venditrici kien "jesponiha ghad-danni taht l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili".

Issa bil-fatt li l-Qorti tal-Appell qieset li l-azzjoni tal-atturi, minkejja li giet formulata b'mod li ma ssegwix l-istess binarju li wiehed isib f'kawzi simili ohrajn li gew decizi, xorta wahda kkonkludiet li, "l-azzjoni attici ma tistax tigi ccensurata".

Darba li dan kollu gie kkostatat, l-istess Qorti dehrilha li d-danni applikabbli ghall-kaz li kellha quddiemha kienu komprizi taht il-provvediment tal-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili. Huwa ghalhekk kollu inutli li l-konvenuti jibqghu jinsistu li b'daqsehkk saret applikazzjoni hazina tal-ligi, trattandosi ta' materja ta' interpretazzjoni pura, jew billi jghidu li s-sentenza giet moghtija fuq haga mhix imdahhla fit-talba, meta dan m'huwiex il-kaz. L-Artikolu 993 citat mill-konvenuti ma jipprovdix dwar danni imma jillimita ruhu ghall-fatt li l-kuntratti "ghandhom jigu esegwiti bil-bona figi" biz-zieda li dan ir-rekwizit jesponi lill-partijiet kontraenti "ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni" li tkun giet hekk assunta.

Frankament din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif id-diversi lanjanzi tal-konvenuti jistghu jinkwadraw ruhhom fis-sub-inicizi (e) u/jew (g) tal-Artikolu 811 tal-Kap. 12 u kwindi ma jirrizultawx li huma fondati.

11. L-ahhar aggravju bbazat fuq is-sub-inciz (l) tal-Artikolu 811 tal-Kap. 12 li gie citat mir-ritrattandi fir-rikors promotur mhux biss huwa priv minn kull fondament imma lanqas ma jidher li gie elaborat mir-ritrattandi. Dan is-sub-inciz jirreferi ghal dawk il-kazi “jekk is-sentenza kienet l-effett ta’ zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza”, bil-*proviso*, fost ohrajn, segwenti, “...basta li, fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun gie deciz bis-sentenza.”

Din il-Qorti la rravizat xi “zball” bhal dak li jissemma’ f’dan is-sub-inciz, u f’kull kaz hija inoltre tal-fehma li kull punt ta’ fatt li gie kkontestat mill-partijiet gie debitament mistharreg u deciz mill-Qorti tal-Appell.

Ghalhekk, dan l-aggravju wkoll, bhal dawk precedenti, qieghed jigi respint ghax hu infondat.

Ghal dawn il-motivi, u in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, it-talba ghar-ritrattazzjoni qeghda tigi michuda, bl-ispejjez kollha relattivi kontra l-istess rikorrenti ritrattandi.

< Sentenza Finali >

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