



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 354/2005

**Franco Dipasquale**

*Versus*

**Gaetano Abela**

1. F'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex rimedju għax qiegħed igħid illi fond mibjugħ lilu mill-konvenut ma kienx tal-kwalità miftiehma.
2. L-attur fisser illi b'kuntratt tal-14 ta' Novembru 1991 huwa xtara mingħand il-konvenut il-fond numru 18 fi Triq il-Bramel, is-Swieqi, "bħala fond għal skopijiet ta' abitazzjoni". FI-2004, iżda, l-attur kien mgħarraf mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ["l-Awtorità tal-Ippjanar"] illi l-fond kellu biss permess għal *basement* u ma kellux permessi għal skopijiet ta' abitazzjoni. Billi qiegħed igħid illi b'dan huwa garrab danni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tgħid illi bil-għemil tal-konvenut – li bigħlu għal skopijiet ta' abitazzjoni fond li ma kellux il-permessi meħtieġa għalhekk – l-attur ġarrab danni;

ii. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni li ġarrab l-attur;

iii. tillikwida dawn id-danni; u

iv. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati, flimkien mal-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar 2005, u l-imgħax.

3. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-azzjoni ma saritx sew u ma tiswiex, għax mill-istitut tal-bejgħ jitnisslu biss żewġ azzjonijiet: dik għal rexisjoni u l-*actio aestimatoria*, iżda mhux dik ta' "semplici danni";

ii. l-azzjoni f'kull każ waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

iii. it-talbiet tal-attur għandhom jiġi miċħuda għax ma ġarrab ebda danni; u

iv. f'kull każ il-konvenut ma jweġibx għad-danni li seta' ġarrab l-attur.

4. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet kienu miċħuda b'sentenza tad-9 ta' Mejju 2008.

5. Il-fatti rilevanti safejn jolqtu l-meritu seħnew hekk: B'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1991 il-konvenut bigħ proprjetà immobbli lill-attur bil-prezz ta' tnaħ-il elf lira (Lm12,000) u tah garanzija "*of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment*" tal-proprjetà mibjugħa. FI-2004 kien sejjer isir żvilupp fi proprjetà ta' terzi fl-arja ta' fuq il-proprjetà tal-attur. Billi ried jagħmel oġġezzjoni għal dak l-iżvilupp, l-attur mar l-uffiċċji tal-Awtorità tal-Ippjanar. Meta l-uffiċċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar marru fuq il-post għarrfu lill-attur illi l-proprjetà tiegħu ma kinitx tajba għall-abitazzjoni. Fid-9 ta' Lulju 2004 inħareġ avviż ta' twettiq. L-attur mar għall-parir għand l-A.I.Ċ. Mark Borg u dan kien tal-fehma illi n-nuqqas ma kienx wieħed sanabbli. Għalhekk fetaħ il-kawża tallum.

6. Din l-azzjoni hija waħda taħt l-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili:

**1390.** Jekk il-ħaġa li l-bejjigħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda ... .. ix-xerrej jista' jagħzel

jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti

7. Fil-każ tallum tassew illi l-proprjetà mibjugħa mill-konvenut lill-attur ma kellhiex il-kwalità miftiehma għax huwa impliċitu f'kull ftehim ta' bejgħ illi x-xerrej jista' jinqeda bil-ħaġa mibjugħa, aktar u aktar meta, bħal fil-każ tallum, il-bejjigħ iggarantixxa "*the free and unrestricted enjoyment*" tal-ħaġa mibjugħa. Li l-proprjetà ma tistax tintuża b'dan il-mod jirriżulta mill-avviż ta' twettiq u mix-xieħda ta' Ivor Robnich, ufficjal tal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-proprjetà għalhekk ma kinitx tal-kwalità miftiehma.

8. Għalkemm l-attur qiegħed jitlob "danni", ir-rimedju li tagħtih il-liġi, ladarba għażel li jżomm il-ħaġa mixtrija, huwa t-tnaqqis fil-prezz, u meta l-liġi speċjali li tirregola l-materja tagħti rimedju speċifiku ma jistax l-attur jippretendi li jingħata rimedju ieħor. Għalhekk id-"danni" li għandu jedd għalihom l-attur huma biss it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ.

9. L-A.I.Ċ. John Attard, imressaq bħala xhud espert mill-attur, xehed illi, meta għamel l-istima fis-17 ta' Mejju 2007, il-proprjetà kienet tiswa ħamsa u tletin elf lira (Lm35,000), waqt li, li kieku kellha l-permessi meħtieġa, kienet tkun tiswa tmienja u sebgħin elf lira (Lm78,000). Il-konvenut ma ressaqx xhud espert biex jikkontesta x-xieħda tal-Perit Attard, u lanqas talab il-ħatra ta' periti ġudizzjarji. Il-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq l-istima tal-Perit Attard, mnejn jidher illi minħabba n-nuqqas ta' permessi l-valur tal-proprjetà jinżel għal ħamsa u tletin sehem minn tmienja u sebgħin ( $\frac{35}{78}$ ) tal-valur sħiħ tagħha. Bl-istess kalkolu, il-prezz ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) imħallas mill-attur għandu jinżel għal ħamest elef, tliet mija u ħamsa u tmenin lira (Lm5,385). Il-konvenut għalhekk għandu jrodd id-differenza ta' sitt elef, sitt mija u ħmistax-il lira (Lm6,615) jew ħmistax-il elf, erba' mija u tmien euro u tmenin ċenteżmu (€15,408.80).

10. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tipprovdi dwar it-talbiet tal-attur billi tgħid illi l-proprjetà mibjugħa ma kinitx tal-kwalità miftiehma, tillikwida t-tnaqqis fil-prezz minħabba f'dan in-nuqqas fis-somma ta' ħmistax-il elf, erba' mija u tmien euro u tmenin ċenteżmu (€15,408.80) u tikkundanna lill-konvenut irodd lill-attur is-somma hekk

Kopja Informali ta' Sentenza

likwidata, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet  
relativi minn dakinhar li saret talba għall-ħlas b'att  
gudizzjarju.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----