MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 731/2012

Andrew **SAMMUT** u Maria Falzon

vs

C & M CONTRACTORS LIMITED (C-30803)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-20 ta' Lulju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-kumpannija mħarrka naqset milli twettaq fiż-żmien miftiehem ir-rabtiet kuntrattwali tagħha li tfornihom b'post lest mix-xogħlijiet kollha miftehma u billi biegħetilhom post li ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa; (b) ssib li dawn in-nuqqasijiet min-naħa tal-

kumpannija mħarrka huma ksur tal-garanzija ta’ pussess paċifiku li hija tathom meta sar il-bejgħ tal-post; (ċ) issib li l-kumpannija mħarrka taħti għad-danni materjali u konsegwenzjali li ġarrbu minħabba l-ksur tal-garanzija tal-pussess paċifiku minnha lilhom magħmula; (d) tillikwida d-danni mġarrbin minnhom, jekk meħtieġ bil-ħidma ta’ perit minnha maħtur; u (e) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta’ Awissu, 2012, li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat li l-kumpannija mħarrka, minkejja li laqgħet l-atti tal-kawża kif imiss, naqset li tressaq Tweġiba Maħlufa fiż-żmien mogħti lilha mil-liġi u b’hekk baqgħet kontumaċi;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-28 ta’ Settembru, 2012, bl-ismijiet tax-xhieda li kien fi ħsiebhom iressqu;

Rat in-Nota mressqa fit-12 ta’ Ottubru, 2012, li magħha l-atturi ressqu l-affidavit bix-xiehda tagħhom;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-atturi u kif ukoll ix-xiehda tal-perit arkitett imqabbad minnhom *ex parte*;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta’ Marzu, 2013[1], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma’ xhud dipartimentali partikolari tal-atturi;

Rat ix-xiehda mressqa mill-atturi quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi;

[1] Paġ. 59 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Mejju, 2013, li bih tat żmien lill-kumpannija mħarrka tressaq is-sottomissjonijiet li jidhrilha li xtaqet tagħmel għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kap 12 u ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Rat li l-kumpannija mħarrka ma ressqet l-ebda sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' garanzija ta' paċifiku pussess u għad-danni. L-atturi xtraw appartament u *garage* mingħand il-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejħa "C&MC") u qegħdin jgħidu li l-bejjiegħ naqset milli żżomm mal-garanzija tat-tgawdija bil-kwiet ta' dak li biegħetilhom u kif ukoll li kisret id-dikjarazzjoni li l-bini kif imtella' kien imħares bil-permessi kollha meħtieġa. Minħabba li C&MC baqgħet ma temmitx ix-xogħlijiet imwegħda u, minbarra dan, ħareġ li xi xogħlijiet li saru ma kenux skond il-permessi maħruġa, qegħdin ifittxu għad-danni li ġarrbu minħabba li ma jistgħux jużaw il-post li xtraw u minħabba li l-post fih xogħlijiet li m'humiex koperti b'permess. Talbu li C&MC tħallashom id-danni li ġarrbu;

Illi C&MC ma ressqet l-ebda eċċezzjoni għall-azzjoni attriċi u lanqas dehret jew bagħtet rappreżentant tagħha kull meta ssejħet il-kawża;

Illi mil<u>l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Manġion tal-5 ta' Ottubru, 2009[2], l-atturi kisbu mingħand C&MC (i) appartament bin-numru wieħed (1) blokka "D" fil-livell ta' *semi basement* li jagħmel parti minn żvilupp ta' ħames (5) blokok bini li C&MC kienet qiegħda ttella' fi proġett ta'

[2] Dok "A", f'paġġ. 5 – 20 tal-proċess

binjiet residenzjali fi Triq Birbal, Ħal Balzan, u li kellu jkun magħruf bħala "*Il-Pjazza*" u kif ukoll (ii) remissa bin-numru tnejn u erbgħin (42) fil-livell ta' taħt wiċċ it-triq, mill-istess proġett, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Dak il-bejgħ sar bil-prezz ta' mija u sittax-il elf u ħames mitt euro (€ 116,500) li l-bilanċ tagħhom tħallas fuq l-imsemmi kuntratt. L-atturi xtraw il-post bil-ħsieb li jgħixu fih;

Illi fiż-żmien li sar il-kuntratt il-proġett kien fil-biċċa l-kbira tiegħu għadu biss ippjantat u kien għad irid jittella'. Fil-każ tal-ġid miksub mill-atturi, l-appartament kien fi stat ta' ġebel u saqaf[3];

Illi fost il-patti u kundizzjonijiet li taħthom sar l-imsemmi kuntratt kien hemm dik fejn C&MC iggarantiet it-tgawdija paċifika tal-ġid mibjugħ lill-atturi[4] u kif ukoll id-dikjarazzjoni li l-ġid mibjugħ inbena skond permessi ta' żvilupp validi u li kull kontribuzzjoni għall-ħruġ tal-permessi kienet tħallset[5]. Minbarra dan, C&MC iggarantiet lix-xerrejja li l-materjal li ntuża fil-bini u fl-irfinitura ("*finishing*") tal-post kien ta' kwalita' tajba[6] u li x-xogħlijiet kollha kienu twettqu u ntemmu skond l-aħjar sengħa u ħila[7]. C&MC intrabtet max-xerrejja li l-partijiet komuni tal-binja u kif ukoll it-tisbiħ tal-madwar ikun lest b'kollox sa mhux aktar tard minn sentejn (2) minn dak inhar tal-kuntratt[8];

Illi l-atturi żżewġu f'Settembru tal-2010, imma ma setgħux jidħlu joqogħdu fl-appartament li xtraw għaliex, għalkemm ħafna mix-xogħol ta' ġo fih kien tlesta (għalkemm wara ż-żmien miftiehem) ma setgħux jidħlu fih u l-għamara baqgħet stivata f'biċċiet ġo kaxxi fil-post biex tkun tista' tingħaqad u tintrama meta jintemmu x-xogħlijiet li għad fadal isiru fih. Minbarra dan, ma hemmx provvista ta' dawl u ilma u drenaġġ, filwaqt li bnadi komuni tal-blokka bini – bħalma hija l-bokka tal-*lift* – huma ta' periklu għaliex għadhom miftuħa bla lqugħ. L-atturi kellhom imorru jgħixu

[3] Affidavit tal-attur f'paġ. 31 tal-proċess
[4] Klawsola 2(a)
[5] Klawsola 2(b)
[6] Klawsola 2(ħ)
[7] Klawsola 2(i)
[8] Klawsola 12

f'post f'Ħal Balzan li kien mikri lil Carmel Manġion (wieħed mid-diretturi ta' C&MC) li silifulhom bla ħlas biex joqogħdu fih sakemm isiru x-xogħlijiet meħtieġa fil-blokka u jkunu jistgħu jidħlu jgħixu fl-appartament mixtri minnhom;

Illi ħareġ li l-binja tal-blokka kif imtella' toqgħod għal dak li kien inħareġ il-permess dwaru: iżda fil-każ tar-rampa li tagħti għall-*garages*, din ma saritx kif ordnat minħabba li ngħatat pendil ("*gradient*") aktar qawwi minn dak li l-permess jgħid li kellu jkollha[9]. L-Awtorita' kompetenti ordnat lil C&MC biex tibdel ir-rampa b'mod li tkun aktar paxxuta, u sakemm isir ix-xogħol kollu minnha ordnat m'hijiex ser toħroġ il-"*compliance certificate*"[10] u dan qiegħed iżomm il-ħruġ taċ-ċertifikat relattiv fir-rigward ukoll tal-appartament numru wieħed (1) tal-Blokka "D" miksub mill-atturi[11]. Fin-nuqqas tal-imsemmi ċertifikat, il-provvista tad-dawl u tal-ilma ma tingħatax[12];

Illi l-atturi fetħu din il-kawża f'Lulju tal-2012, u sa dak iż-żmien kienu għadhom joqogħdu fil-post li silifhom id-direttur ta' C&MC. Fil-bidu ta' Awissu tal-2012, qabbdu perit biex tgħid f'liema qagħda jinsab il-post u l-inħawi tal-madwar, f'liema stat waslu x-xogħlijiet u x'fadal isir, u kemm hu maħsub li tkun in-nefqa biex isiru x-xogħlijiet li fadal u biex jissewwew xi ħsarat (tnixxija ta' ilma u umdita') li ħarġu fil-post minħabba xogħlijiet li jew kienu saru ħażin jew kienu baqgħu ma sarux[13] ;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet legali li jolqtu l-każ</u> jitolbu stħarriġ xieraq tal-azzjoni attriċi. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li l-ewwel talba tal-atturi tinbena fuq in-nuqqas ta' twettiq f'waqtu min-naħa ta' C&MC li biegħet lill-atturi l-ġid immobbli b'rabta li ttemm ix-xogħlijiet kollha sa ċertu żmien, it-tieni talba titkellem dwar il-ksur tal-garanzija tal-pussess paċifiku. Ma hemm l-ebda dubju li r-rabta bejn l-atturi u C&MC nħalqet minħabba l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Wieħed irid jara jekk il-kawżali tan-nuqqas ta' twettiq f'ħinu ta' dak li l-bejjiegħ ikun wiegħed li jagħmel jissarrafx fi ksur

[9] Xhieda ta' Joseph Aġius 7.3.2013, f'paġ. 59E tal-proċess
[10] *Ibid.* f'paġ. 59F tal-proċess
[11] *Ibid.* 15.3.2013, f'paġ. 72 tal-proċess
[12] Xhieda ta' Eric Montfort 15.3.2013, f'paġ. 74 tal-proċess
[13] Rapport f'paġġ. 39 sa 50 tal-proċess

tal-garanzija ġenerali li l-istess bejjiegħ ikun ta lix-xerrej dwar it-tgawdija paċifika tal-ħaġa lilu mibjugħa;

Illi ma hemmx dubju li C&MC kienet marbuta bl-imsemmija garanzija. Ma hemmx lanqas dubju li t-titolu li C&MC għaddiet lill-atturi, bħala x-xerrejja mingħandha, kien wieħed tajjeb. Ma ntweriex matul is-smigħ tal-kawża li xi terza persuna qiegħda tippretendi dwar xi waħda miż-żewġ immobbli miksuba mill-atturi xi jedd fuqhom. Jidher għalhekk (ukoll kieku wieħed joqgħod fuq dak li tniżżel fil-premessi tar-Rikors Maħluf) li l-ilment waħdieni tal-atturi li jsejjes it-tieni talba tagħhom huwa l-fatt li C&MC ma temmitx kulma ntrabtet mal-atturi li ttemm u li, minħabba f'hekk, huma jinsabu sallum imċaħħda milli jistgħu jibdew igawdu l-post li kellu jkun id-dar taż-żwieġ tagħhom;

Illi l-liġi tagħraf li l-imsemmija garanzija tgħodd – ukoll jekk ma tkunx ġiet miftehma fil-kuntratt tal-bejgħ – kemm dwar l-evizzjoni li ttellef lix-xerrej mill-ħaġa mibjugħa u kif ukoll dwar servitujiet jew piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq il-ħaġa mibjugħa u li ma jkunux issemmew fil-kuntratt[14]. L-evizzjoni li l-bejjiegħ hu marbut li jħares lix-xerrej minnha m'hemmx għalfejn tkun waħda sħiħa: biżżejjed jekk ix-xerrej isofri evizzjoni f'parti mill-ħaġa minnu mixtrija;

Illi fid-duttrina li tgħodd għal-liġi tagħna, il-firxa tal-garanzija tat-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa mibjugħa hija maħsuba li tilħaq żewġ għanijiet: fl-ewwel lok, dik li tħares lix-xerrej minn evizzjoni minħabba pretensjonijiet ta' dritt ġejjin minn terza persuna; u fit-tieni lok, minn egħmejjel ta' dritt u ta' fatt ġejjin mill-bejjiegħ innifsu. Kemm hu hekk, huwa mgħallem li "*the seller must abstain from any molestations on his part. He must abstain from any act which deprives the purchaser, in whole or in part, of the thing or any rights over it, or which prevents him from exercising all the rights of ownership, or forbids him the exercise of such rights, or distrubs him or molests him in such exercise*"[15]. Iżda l-molestja li titkellem dwarha l-liġi biex iġġib fis-seħħ il-garanzija trid tkun molestja ta' dritt "*and if it is of fact it must be accompanied by a claim to a*

[14] Art. 1409 tal-Kap 16
[15] Caruana Galizia <u>*Civil Law: Sale*</u>, paġ. 554

right. Molestations of fact do not deprive nor threaten to deprive the purchaser of the ownership or of any other right over the thing; they do not presuppose a right in the person who is the cause of such molestation, and therefore they do not presuppose a vice or defect in the ownership of the purchaser. Eviction means to deprive the purchaser of the thing acquired by him, or of some right over it, by means of a lawsuit: 'evincere est aliquid vincendo afferre'"[16]. Minbarra dan, huwa miżmum ukoll li l-garanzija dwar it-tgawdija paċifika tgħodd dwar evizzjonijiet (sħaħ jew parzjali) li l-għan jew il-kawża tagħhom tkun teżisti sa minn qabel il-kuntratt tal-bejgħ;

Illi, kif ingħad, mill-provi mressqa quddiem din il-Qorti, jidher li la C&MC u lanqas xi terza persuna ma qiegħda tressaq xi pretensjoni fuq il-jedd tat-titolu miksub mill-atturi. Madankollu, ħareġ mill-istess provi li f'dan il-każ, hi u C&MC kienet għaddejja bil-proġett ma setgħetx tibqa' twasslu sat-tmiem, minħabba li sabet ruħha f'saram ta' nuqqas ta' finanzi. Kemm hu hekk, il-fatti juru li C&MC waqfet mix-xogħlijiet għaliex ma kellhiex flus aktar biex tħallas lill-ħaddiema li kienu mqabbda biex itemmu x-xogħlijiet. Minbarra f'hekk, tressqet prova[17] li saħansitra l-MEPA aċċettat li jinħareġ "*compliance certificate*" dwar il-bejgħ ta' appartament fl-istess blokka tal-appartament mixtri mill-atturi biex bid-dħul mill-bejgħ tiegħu C&MC tkun tista' ttemm u tħallas ix-xogħlijiet meħtieġa li kien għad fadal isir. Issa fid-dawl ta' dak li ssemma qabel, huwa mgħallem ukoll li "*Per l'ipotizzabilita` della evizione e` necessario che l'evento che l'ha determinata, anche se verificatosi in concreto successivamente, debba attribuirsi ad una causa preesistente alla conclusione del contratto. Si e`, pertanto, in tema di evizione nel caso in cui questa, anche se verificatasi in concreto dopo la vendita, sia stata determinata dalla preesistente situazione debitoria del venditore, il quale con la sua insolvenza abbia determinato il sequestro conservativo dell'immobile oggetto della vendita, trascritto prima della trascrizione del contratto della vendita medesima*"[18];

---

[16] *Ibid.*, paġ. 558
[17] Xhieda ta' Joseph Aġius 15.3.2013, f'paġ. 71 tal-proċess
[18] Pescatore & Ruperto Codice Civile Annotato (7[a] Ediz, 1978), f'paġ. 1516

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, ma ntwera li kienet saret l-ebda miżura kawtelatorja fuq il-ġid miksub mill-atturi qabel dakinhar li sar il-kuntratt jew qabel ma l-kuntratt kien reġistrat fir-Reġistru Pubbliku. X'aktarx li kieku dan kien il-każ, il-bank ma kienx jagħti lill-attur il-faċilita' tas-self li tah fuq il-kuntratt tax-xiri biex iħallas lil C&MC biċċa mill-prezz tal-bejgħ. Jista' jkun ukoll li l-qagħda finanzjarja ta' C&MC ma kenitx mill-aħjar dak inhar li sar il-kuntratt ta' bejgħ lill-atturi, iżda l-Qorti ma jidhrilhiex li dan waħdu joħloq element ippruvat tajjeb biżżejjed biex iwassal għall-fehma li l-kawża tal-insolvenza tal-istess C&MC kienet kawża li tippreċedi l-kuntratt;

Illi, madankollu, ħareġ ukoll mill-provi mressqa, li parti mill-binja ma taqbilx mal-permessi tal-iżvilupp maħruġa mill-Awtorita' kompetenti u li dan kien minħabba li C&MC ma qagħditx għall-kundizzjonijiet stabiliti minn dik l-istess awtorita'. Minħabba f'hekk ukoll, sallum ma nħariġx il-"*compliance certificate*" li huwa meħtieġ biex ikunu jistgħu jiddaħħlu s-servizzi essenzjali fl-appartament mixtri mill-atturi. Huwa minnu li n-nuqqas ta' konformita' jinsab f'banda oħra tal-proġett (fir-rampa li tinżel għal-livell fejn hemm il-*garages*, iżda dan huwa biżżejjed biex qiegħed iżomm il-ħruġ tal-imsemmi ċertifikat għal kull biċċa mill-ġid mixtri mill-atturi);

Illi l-Qorti tqis li huwa stabilit li meta bini mibjugħ ma jkunx imtella' bi qbil mal-permessi tal-bini maħruġa dwaru, dan il-fatt iġib miegħu ksur kemm tal-obbligu tal-bejjiegħ li jiggarantixxi t-tgawdija bi kwieta tal-ħaġa mibjugħa lix-xerrej[19], u kif ukoll ksur tal-obbligu tal-bejjiegħ li jikkunsinna ħaġa tal-kwalita' miftehma[20], jekk mhux saħansitra raġuni ta' qerq min-naħa tal-bejjiegħ[21]. In-nuqqas ta' qbil bejn bini mibni u l-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti jnissel qagħda ta' inadempiment tal-kuntratt li ġġib magħha jedd għad-danni favur ix-xerrej, ukoll jekk ix-xerrej ma jressaqx azzjoni taħt l-artikolu 1390

---

[19] App. Ċiv. **7.7.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Iannace et vs J & T Co Ltd***
[20] App. Inf. PS **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Karl Francica vs Luke Piscopo***
[21] P.A. JA **10.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Pisani et vs Joseph Mifsud et*** (mhix appellata)

tal-Kodiċi Ċivili[22], jew fejn azzjoni taħt l-artikolu msemmi ma tkunx tista' ssir[23];

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li tista' tilqa' t-talba tal-atturi safejn din tinbena fuq in-nuqqas ta' ħarsien tal-garanzija tat-tgawdija paċifika min-naħa tal-bejjiegħ. Għalhekk, it-tieni talba attriċi sejra tintlaqa';

Illi, lil hinn minn dan, kif ingħad, l-ewwel talba attriċi tissejjes speċifikatament fuq in-nuqqas ta' twettiq min-naħa ta' C&MC tar-rabtiet kuntrattwali tagħha mal-attur. L-inadempiment jew nuqqas ta' twettiq tar-rabtiet kuntrattwali min-naħa ta' xi waħda mill-partijiet f'kuntratt m'huwiex nieqes mill-effetti tiegħu kemm fil-fatt u kif ukoll fil-liġi;

Illi mill-atti tal-kawża ma hemm l-ebda dubju li C&MC ma wettqitx dak kollu li wiegħdet lill-atturi fil-ħaġa li xtraw u li dan in-nuqqas għadu hekk sallum. Il-fatt waħdu li C&MC (permezz tad-direttur ewlieni tagħha) silfet akkomodazzjoni temporanja oħra lill-atturi biex dawn ikollhom fejn idaħħlu rashom wara li żżewġu jgħid l-istorja kollha. B'dak l-għamil, C&MC wriet fl-istess nifs li l-ħaġa mibjugħa ma kenitx lesta kif imwiegħed fil-kuntratt tal-bejgħ u kif ukoll li hija ħassitha marbuta lejn l-atturi għal dan in-nuqqas. Fuq kollox, dan in-nuqqas ta' wegħda wassal biex l-atturi baqgħu mċaħħda mit-tgawdija tal-ħaġa li xtraw u li fil-ħsieb tagħhom kellha tkun id-dar taż-żwieġ tagħhom;

Illi bħal f'kull każ ta' kuntratt bilaterali ieħor, hu magħruf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali tal-bejjiegħ lejn ix-xerrej iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat[24];

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma tagħmilhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-

[22] App. Ċiv. **27.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine sive Josette Caruana vs Emanuel Vella et***
[23] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et***
[24] Art. 1125 tal-Kap 16

obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni)[25]. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[26] u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[27], liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment[28];

Illi, fil-każ tal-lum, l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas tad-danni. L-azzjoni tagħhom waħda mibnija fuq il-ksur tar-rabtiet kuntrattwali tal-bejjiegħ f'kuntratt ta' bejgħ imsejsa fuq in-nuqqas ta' twettiq tal-ftehim bejnhom u C&MC. L-effett tan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jnissel il-jedd tal-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni li jitlob id-danni mingħand il-parti l-oħra li tkun naqset milli twettaq dik ir-rabta tagħha[29]. Dan jgħodd ukoll fil-kuntratt tal-bejgħ-u-xiri[30];

Illi minn dak li ssemma aktar qabel, joħroġ ċar li C&MC ma seħħilhiex iżżomm il-kelma tagħha. Ma temmitx dak li tħallset tiegħu. Ma tatx lill-atturi dak li xtraw mingħandha. Iżda l-atturi m'humiex qegħdin jitolbu t-tħassir tal-kuntratt;

Illi l-atturi wrew li diġa' daħlu f'nefqa b'riżultat dirett tan-nuqqas tal-bejjiegħ. Taw ukoll ħjiel tan-nefqa li jeħtieġ li ssir biex kulma huwa nieqes u kulma tgħarraq isir jew isir mill-ġdid. F'dan ir-rigward, it-tagħlim l-aktar milqugħ illum il-ġurnata fejn wieħed jitkellem dwar id-dannu kuntrattwali miġjub min-nuqqas ta' twettiq, juri li "*la tesi oggi prevalente e` quella che riconosce il risarcimento al contraente che ha subito l'inadempimento, commisurandolo all'interesse positivo, cioe` all'interesse del resolvente all'adempimento della prestazione violata; con l'evidente obiettivo di porre il contraente risolvente in*

---

[25] Art. 1127 tal-Kap 16
[26] P.A. **13.12.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Calleja*** (Kolez. Vol: **XXXVI.ii.578**)
[27] Kumm. **13.2.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Petroni vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVI.iii.629**)
[28] Art. 1135 tal-Kap 16
[29] Artt. 1125 u 1133 tal-Kap 16
[30] Art. 1390 tal-Kap 16

una posizione economica equivalente a quella che il medesimo avrebbe conseguito se il contratto avesse avuto regolare e puntuale esecuzione, per eliminare la differenza tra la situazione in cui la parte incolpevole si sarebbe trovata in caso di regolare esecuzione e la situazione in cui si e` venuta a trovare per l'inadempimento di controparte, tenendo conto naturalmente del fatto che il contraente 'fedele' e` liberato dalla sua prestazione"[31];

Illi fil-qafas ta' dan kollu, l-Qorti ssib li l-atturi tassew ġarrbu danni minħabba n-nuqqasijiet kuntrattwali ta' C&MC. Ladarba dik il-ħsara hija l-effett dirett tal-inadempiment kuntrattwali tal-bejjiegħ, mhux biss l-ewwel talba attriċi, iżda wkoll it-tielet waħda, sejrin jitqiesu li huma mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjoni dwar jekk l-atturi tassew ġarrbux danni, l-Qorti temmen li, f'qasam tad-dritt bħalma huwa l-likwidazzjoni tad-danni, ma għandhiex twarrab mill-prinċipji dettati mil-liġi dwar l-għan u l-qies tal-kumpens. B'mod partikolari, l-Qorti tqis li kien jaqa' fuq l-atturi li (i) jippruvaw kif jixraq it-telf li ġarrbu u (ii) li juru li għamlu kulma setgħu biex inaqqsu l-ħsara li ġarrbu;

Illi ħareġ ippruvat sewwa li l-atturi kellhom jidħlu f'nefqiet, minbarra li hemm nefqiet oħrajn konsistenti oħrajn li għadhom iridu jagħmlu iżda li huma miżmuma milli jwettqu kemm għaliex baqa' ma nħariġx il-"*compliance certificate*" iżda wkoll għaliex għadhom marbutin bil-ħlas tas-somma li kellhom jissellfu mingħand bank biex setgħu jixtru l-appartament u l-*garage* . Li kieku ma kienx hemm in-nuqqasijiet li ssemmew qabel li ssarrfu f'inadempiment kuntrattwali, l-atturi ma kienx ikollhom għalfejn jidħlu għalihom;

Illi għal dak li jirrigwarda n-nefqiet pruvati, l-Qorti sejra toqgħod fuq l-istima magħmula mill-perit *ex parte* u fuq ix-xhieda maħlufa. Minbarra dan, l-imħarrkin ma

[31] G Alpa *Corso di Diritto Contrattuale* (2006) § 15.2 f'paġ. 162

jikkontestaw bl-ebda mod il-fehmiet tal-perit *ex parte* dwar in-nefqa li l-atturi kellhom jagħmlu biex isewwu l-ħsara jew nuqqasijiet li irriżultaw fil-post minħabba n-nuqqasijiet imsemmija. Fuq kollox, ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lil qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti, minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha[32], dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru "fonti oġġettiva ta' prova"[33];

Illi l-Qorti ma dehrilhiex, fiċ-ċirkostanzi, li kellha għalfejn taħtar perit tekniku biex jikkostata liema xogħlijiet baqgħu ma sarux jew ma ntemmux għal kollox. Dan kien iservi biss biex ikabbar l-ispejjeż tal-kawża u x'aktarx jikkonferma dak li ġie kostatat mill-espert *ex parte* li qabbdu l-atturi. Minbarra dan, C&MC ma meriet xejn minn dak li qalu l-atturi;

Illi l-Qorti tirrileva biss li l-perit imqabbda mill-atturi ressqet żewġ stimi: waħda għan-nefqiet meħtieġa fil-partijiet komuni, u l-oħra fl-appartament mixtri mill-atturi. Ma semmietx li hemm xi nefqiet meħtieġa li jsiru fil-garaxx. Huwa minnu li l-atturi jeħtieġu t-twettiq tax-xogħlijiet ukoll fil-partijiet komuni, iżda huwa daqstant ieħor minnu li dik in-nefqa ma ssirx għall-benefiċċju biss tagħhom, iżda wkoll tas-sidien l-oħrajn tal-appartamenti l-oħra. F'dan ir-rigward, il-Qorti qiegħda tqis li l-kumpens likwidabbli għandu jkun *pro rata*. Minħabba li l-blokka fiha disa' (9) fondi abitabbli, għalhekk, il-Qorti sejra tillikwida favur l-atturi ammont ratiżżat tan-nefqa sħiħa li stmata li trid issir fil-partijiet komuni. Minħabba li l-perit stmat din in-nefqa fis-somma ta' ħamsa w erbgħin elf u mitejn u ħamsin euro (€ 54,250). Dan l-ammont ratiżżat iġib sehem l-atturi għas-somma ta' sitt elef u tmienja u għoxrin euro (€ 6,028). Minbarra dan, il-perit stmat li n-nefqa li trid issir fl-appartament mixtri mill-atturi titla' għal sitt elef tmien mija u ħamsin euro (€ 6,850). B'hekk b'kollox, id-danni

[32] Art. 563A tal-Kap 12
[33] App. Inf. PS **29.5.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Middlesea Insurance p.l.c. noe vs Joseph Zaffarese***

likwidabbli u likwidati mġarrba mill-atturi jammontaw għal tnax-il elf tmien mija u tmienja u sebgħin euro (€ 12,878). Il-Qorti sejra tieħu qies ta' kontinġenza ta' għaxra fil-mija (10%) biex tagħmel tajjeb għaż-żidiet li jista' jkun hemm fir-rati tax-xogħol u fil-prezz tal-materjal;

Illi dan iġib l-ammont ta' danni mġarrba mill-atturi għas-somma ta' erbatax-il elf mija u sitta u sittin euro (€ 14,166). Dawn id-danni taħti għalihom C&MC u trid tagħmel tajjeb għalihom favur l-atturi;

Illi għal dawn ir-raġunijiet ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi sejrin jintlaqgħu wkoll;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi, fil-kontumaċja tal-kumpannija mħarrka:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka naqset milli twettaq ir-rabtiet kuntrattwali li daħlet għalihom mal-atturi fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-5 ta' Ottubru, 2009, fl-atti tan-Nutar Malcolm Manġion, u dan billi ma temmitx ix-xogħlijiet kollha miftehma minkejja li għalaq iż-żmien li fih kellhom isiru;

Tilqa' wkoll it-tieni talba attriċi billi ssib li l-binja ma ttellgħetx kif approvat fil-permessi maħruġa u b'hekk qiegħda tipperikola t-tgawdija li l-atturi jippretendu fi ħwejjiġhom;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka taħti għad-danni mġarrba mill-atturi minħabba n-nuqqasijiet fuq imsemmija;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u qiegħda tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi fis-somma ta' erbatax-il elf mija u sitta u sittin euro (€ 14,166);

Tilqa' l-ħames talba attriċi u qiegħda tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas lill-atturi s-somma ta' erbatax-il elf mija u sitta u sittin euro (€ 14,166) bħala danni likwidati, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna lill-kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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