MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 827/2008

Jean **VELLA**

vs

Paul u Paula konjuġi **CAMILLERI**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-13 ta' Awwissu, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li din il-Qorti (i) ssib li l-kamra tas-sodda ewlenija fl-ewwel sular flimkien mal-kamra tal-banju *ensuite* u ż-żewġt ikmamar li jinsabu hekk kif tidħol fil-fond li jġib l-isem ta' "*The Old Farmhouse*", fi Triq il-Ħarrub, fil-Madliena, miksub minnu mingħand l-imħarrkin bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-25 ta' Jannar, 2008, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Manġion, ma kinux debitament koperti bil-permessi meħtieġa fil-waqt tal-imsemmi bejgħ; (ii) issib li għalhekk huwa għandu jedd jitlob mingħand il-bejjiegħa tiegħu (a) tnaqqis fil-prezz li bih kiseb il-post u (b) r-radd lura minnhom tal-parti mill-prezz hekk imnaqqas; (iii) tillikwida, jekk meħtieġ billi tqabbad perit għal dan il-għan, l-ammont li jmissu jitnaqqas mill-prezz imħallas minħabba l-fatt li parti mill-binja ma kinitx koperta bil-permessi kif trid il-liġi; u (iv) tikkundanna lill-imħarrkin biex flimkien iħallsuh is-somma hekk likwidata. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Awwissu, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fl-14 ta' Ottubru, 2008[1], dwar ix-xhieda li kien fi ħsiebu jtella';

Rat in-Nota mressqa mill-attur fl-20 ta' Novembru, 2008[2], li magħha hemeż ix-xhieda tiegħu bl-affidavit;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin miżżewġin Camilleri fid-19 ta' Awwissu, 2009, li biha laqgħu billi qalu li l-azzjoni attriċi mhijiex

[1] Paġ. 18 tal-proċess
[2] Paġġ. 19 sa 22 tal-proċess

sostenibbli għaliex jonqos element ewlieni tal-azzjoni estimatorja jew *quanti minoris* imnedija mill-attur billi l-allegat fatt li post ma jkunx kopert minn permessi tal-bini ma jikkostitwix difett mistur. Żiedu jgħidu li fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ huma ma ntrabtux mal-attur xerrej li l-post mibjugħ kien kopert mill-permessi tal-bini, u għalhekk lanqas li kieku l-azzjoni attriċi kienet waħda dwar nuqqas ta' twettiq ta' rabtiet kuntrattwali ma jista' l-attur jitlob tnaqqis fil-prezz minħabba l-inadempiment. Bla ħsara għal dak li ngħad qabel, qalu li jekk kemm-il darba l-azzjoni estimatorja saret sewwa, ma jistax jingħad li n-nuqqas ta' permessi kien difett mistur għaliex l-eżistenza tal-permessi kienet ħaġa li l-attur xerrej sata' bla xkiel isir jafha matul il-konvenju u qabel ma resaq għall-kuntratt li kieku kien għaqli u għamel it-tiftix li kien meħtieġ u ladarba qabel sar il-kuntratt kien ġab perit biex jara l-post, jaħti hu nnifsu għal dak li jilminta minnu f'din il-kawża. F'dan ir-rigward, qalu li r-rabta legali bejnhom u l-attur hi definita b'dak li jingħad fil-kuntratt u mhux f'dak li seta' ngħad fl-att tal-konvenju. Temmew jgħidu li, f'kull każ, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova li l-post jew xi partijiet minnu nbnew mingħajr il-permessi meħtieġa tal-awtoritajiet, u għalhekk it-talbiet tal-attur ma għandhomx jintlaqgħu;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2009[3], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju, liema ħatra tħassret b'degriet tat-12 ta' Jannar, 2010;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, quddiem il-Qorti u bil-mezz tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2010[4], li bih ħatret lill-Avukat Ingrid Bianco bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' x-xhieda tal-Perit Maurice Captur;

[3] Paġ. 33 tal-proċess
[4] Paġ. 38 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Diċembru, 2011[5], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Frar, 2012[6], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba biex jirrelata dwar it-tielet talba attriċi u jiddetermina xi tnaqqis kien jixraq mill-prezz miksub mill-attur li kieku kien minnu li l-post kien milqut min-nuqqasijiet mistura li jallega;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fit-3 ta' Awwissu, 2012[7], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tas-17 ta' Ottubru, 2012;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Jannar, 2013[8], li bih tat lill-attur il-fakulta' li jressaq lill-perit tekniku b'xhud tiegħu in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fis-26 ta' Marzu, 2013[9], bil-mistoqsijiet tal-attur lill-perit tekniku eskuss;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku waqt is-smigħ tal-15 ta' April, 2013[10], bit-tweġibiet maħlufa għall-mistoqsijiet li sarulu mill-attur in eskussjoni;

Semgħet lill-perit tekniku jixhed quddiemha ulterjorment meta mressaq mill-ġdid mill-attur b'xhud tiegħu in eskussjoni[11];

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ġunju, 2013, li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu n-Noti ta' Sottomissjonijiet tagħhom;

[5] Paġ. 149 tal-proċess
[6] Paġ. 153 tal-proċess
[7] Paġġ. 168 sa 176 tal-proċess
[8] Paġ. 190 tal-proċess
[9] Paġġ. 191 – 2 tal-proċess
[10] Paġġ. 193 – 5 tal-proċess
[11] Paġġ. 200 – 2 tal-proċess

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-3 ta’ Settembru, 2013[12];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Camilleri fil-5 ta’ Settembru, 2013[13], bi tweġiba għal dik tal-attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta’ Ottubru, 2013, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni estimatorja. L-attur jgħid li wara li xtara post mingħand l-imħarrkin u ġie biex jagħmel xi bidliet strutturali fih u talab il-ħruġ tal-permessi, ħareġ li xi kmamar mill-post li xtara ma kinux inbnew skond il-permessi maħruġa. Huwa jrid li jintraddlu lura parti mill-prezz li huwa ħallas lill-bejjiegħa;

Illi għall-imsemmija azzjoni, l-bejjiegħa mħarrkin laqgħu billi qalu li l-azzjoni attriċi mhijiex sostenibbli għaliex jonqos element ewlieni tal-azzjoni estimatorja jew *quanti minoris* imnedija mill-attur billi l-allegat fatt li post ma jkunx kopert minn permessi tal-bini ma jikkostitwix difett mistur. Żiedu jgħidu li fil-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ huma ma ntrabtux mal-attur xerrej li l-post mibjugħ kien kopert mill-permessi tal-bini, u għalhekk

[12] Paġġ. 204 sa 212 tal-proċess
[13] Paġġ. 213 sa 222 tal-proċess

lanqas li kieku l-azzjoni attriċi kienet waħda dwar nuqqas ta' twettiq ta' rabtiet kuntrattwali ma jista' l-attur jitlob tnaqqis fil-prezz minħabba l-inadempiment. Bla ħsara għal dak li ngħad qabel, qalu li jekk kemm-il darba l-azzjoni estimatorja saret sewwa, ma jistax jingħad li n-nuqqas ta' permessi kien difett mistur għaliex l-eżistenza tal-permessi kienet ħaġa li l-attur xerrej sata' bla xkiel isir jafha matul il-konvenju u qabel ma resaq għall-kuntratt li kieku kien għaqli u għamel it-tiftix li kien meħtieġ u ladarba qabel sar il-kuntratt kien ġab perit biex jara l-post, jaħti hu nnifsu għal dak li jilminta minnu f'din il-kawża. F'dan ir-rigward, qalu li r-rabta legali bejnhom u l-attur hi definita b'dak li jingħad fil-kuntratt u mhux f'dak li seta' ngħad fl-att tal-konvenju. Temmew jgħidu li, f'kull każ, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova li l-post jew xi partijiet minnu nbnew mingħajr il-permessi meħtieġa tal-awtoritajiet, u għalhekk it-talbiet tal-attur ma għandhomx jintlaqgħu;

Illi l-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> juru li l-attur kien imħajjar li jikseb proprjeta' u kien qabbad aġent biex isiblu proprjeta' xierqa[14]. L-aġent li kien qabbad, wieħed Pierre Faure' kien sablu post fil-Madliena li fih kienu joqogħdu l-imħarrkin miżżewġin Camilleri u li kienu qegħdin ifittxu li jbiegħuh. L-attur mar jara l-post lejn l-aħħar tal-2006, u minn tal-anqas tliet darbiet qabel ma resaq għall-konvenju: kien jieħu nies miegħu, fosthom lil ommu u lill-istess aġent[15];

Illi fit-30 ta' Ġunju, 2007[16], l-attur resaq fuq l-att ta' konvenju li bih wiegħed li jikseb u jixtri mingħand l-imħarrkin, li min-naħa tagħhom wegħduh li jbiegħulu, r-razzett u l-pertinenzi tiegħu bl-isem ta' "*The Old Farmhouse*" fi Triq il-Ħarrub, fil-Madliena, limiti tas-Swieqi, "*tale quale* kif raha u aċċetta l-kumpratur", u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet miftehma. Il-bejgħ kien miftiehem għall-prezz ta' tliet mija u ħamsa u tletin elf lira Maltin (Lm 335,000)[17], li l-attur ħallas parti minn għaxra ($^{1}/_{10}$) minnha akkont fuq l-istess konvenju. Fost ir-rabtiet, l-imħarrkin iggarantew lill-attur li kull tibdil strutturali li sar fil-fond kien kopert bil-

[14] Affidavit tal-attur Dok "J", f'paġ. 20 tal-proċess
[15] Xhieda ta' Pierre Faure' f'paġ. 73 tal-proċess
[16] Dok "A", f'paġġ. 4 – 6 tal-proċess
[17] Li jġibu € 780,340.09 fi flus tal-lum

permessi meħtieġa maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti, filwaqt li l-istess attur irriżerva l-jedd li jieħu perit imqabbad minnu fuq il-post sal-20 ta' Lulju, 2007, biex jispezzjona l-proprjeta'. Il-konvenju kellu jagħlaq fit-30 ta' Jannar, 2008;

Illi matul iż-żmien tal-konvenju, l-attur kien kiseb il-faċilita' bankarja meħtieġa bħala waħda mill-kundizzjonijiet risolutivi tal-konvenju u kien ħa *surveyor* u perit tal-għażla tiegħu fil-post biex jeżaminawh. Minħabba li l-attur kellu l-ħsieb li jagħmel xi żidiet fil-post, kien ressaq ukoll talba permezz tal-perit tiegħu mal-awtorita' kompetenti biex jingħata l-permess li jagħmel it-tibdiliet strutturali li xtaq;

Illi l-partijiet resqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fl-20 ta' Jannar, 2008[18]. Sa dak inhar l-attur kien ħallas mitt elf lira Maltin (Lm 100,000) akkont tal-prezz sħiħ miftiehem;

Illi l-attur jgħid li l-awtorita' mhux talli ma laqgħetx it-talba tiegħu biex jagħmel il-bidliet minnu mixtieqa, talli jgħid li saħansitra għarrfitu li hemm xi partijiet mir-razzett li ma kinux koperti bil-permessi. Huwa jgħid li dan kien jirrigwarda s-salott, il-kamra tas-sodda ewlenija u l-kamra tal-banju ta' magħha, u kif ukoll il-pixxina. Fil-fatt, l-Awtorita' kienet kitbitlu f'Marzu tal-2008[19], b'riferenza għall-applikazzjoni li hu kien ressaq biex itella' kamra ("*washroom*") fl-ewwel sular;

Illi huwa qabbad avukat biex ikellem lill-bejjiegħa u jara jistgħux jaslu għal xi arranġament. Minkejja li saret laqgħa fid-dar tal-imħarrkin, baqa' ma nstabx tarf tal-kwestjoni u l-imħarrek kien naqas li jibgħatilhom kopja tal-permessi tal-bini[20];

[18] Dok "B", f'paġġ. 7 sa 14 tal-proċess
[19] Dok "JV1", f'paġ. 40 tal-proċess
[20] Affidavit tal-Avukat Manuel Mallia f'paġ. 55 tal-proċess

Illi f'Lulju tal-2008, l-attur qabbad perit biex jistma l-prezz xieraq tal-post li xtara u dan ħallielu stima[21];

Illi f'Awwissu tal-2008, l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru l-każ li għandha quddiemha. Ladarba l-attur għażel li jieħu r-rimedju stimatorju, mogħti lix-xerrej, il-konsiderazzjonijiet li jridu jsiru huma tabilfors marbutin mas-sura ta' rimedju ġudizzjarju li huwa fittex. Huwa jgħid li din l-azzjoni stimatorja ressaqha fuq il-bażi li partijiet mill-ġid li huwa kiseb mingħand l-imħarrkin ma kellux il-permessi regolari tal-bini. Huwa jagħmilha ċara li l-azzjoni tiegħu mhijiex mibnija fuq xi ħsarat, nuqqasijiet jew difetti oħrajn strutturali li ma kinux jidhru fil-waqt li kien sar il-kuntratt u li mbagħad irriżultaw wara x-xiri. Minbarra dan, fir-Rikors Maħluf tiegħu[22], l-attur isemmi ambjenti partikolari tal-post u huwa dwarhom li jressaq it-talbiet tiegħu. Għalhekk, il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi fuq dak li jintalab. Dan qiegħed jingħad għaliex, meta 'l quddiem l-attur ta x-xhieda tiegħu, jew semma ambjenti oħrajn (bħall-pixxina) li ma kienx semma fl-istess att promotur, jew ma baqax jisħaq aktar (ara l-affidavit tiegħu[23]) fuq kmamar minnhom. F'dan ir-rigward, ghamel sewwa ħafna l-perit tekniku maħtur mill-Qorti li żamm dan kollu quddiem għajnejh meta wettaq il-ħatra tiegħu;

Illi qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-mertu tal-azzjoni tal-attur, il-Qorti jidhrilha xieraq u meħtieġ li qabel kull ħaġ'oħra tqis l-**ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrkin. B'din l-eċċezzjoni tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex fiha jonqos element essenzjali għall-għamla ta' azzjoni li ressaq l-attur;

[21] Dok "JV", f'paġ. 23 tal-proċess
[22] Ara r-raba' (4) premessa u l-ewwel (1) talba li tirreferi għaliha, f'paġ. 2 tal-proċess
[23] § 7 f'paġ. 21 tal-proċess

Illi, b'mod aktar ċar (kif imfisser fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[24]), l-imħarrkin jgħidu li l-fatt li bini mibjugħ jista' ma jkunx kopert minn permessi tal-bini ma jikkostitwix difett mistur, u għalhekk pretensjoni bħal dik ma tista' ssejjes qatt l-azzjoni estimatorja. Min-naħa tiegħu, l-attur jisħaq li n-nuqqas ta' permessi tal-bini ma huwa xejn anqas minn difett, kif mifhum mid-duttrina, u li tali difett ma huwiex wieħed li jkun jidher b'mod li x-xerrej jista' jsir jaf bih waħdu;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-għażla ta' liema azzjoni xi parti trid tressaq quddiem il-qorti hija prerogattiva tagħha. Hija ħaġa ċerta li l-għażla ma tagħmilhiex il-parti mħarrka u lanqas huwa mħolli li l-istess parti mħarrka tgħid x'messha kienet l-azzjoni li l-attur għażel li jiftaħ[25]. Iżda, ladarba l-parti attriċi tagħmel l-għażla tagħha, imbagħad trid toqgħod għal dik l-għażla u dik l-għażla toħroġ mill-kliem (u t-talbiet) fl-att promotur li bih il-kawża tinfetaħ u mir-regoli u l-elementi li jikkaratterizzaw l-għamla ta' azzjoni magħżula[26];

Illi l-azzjoni stimatorja (jew kif magħrufa wkoll bħala *quanti minoris*) hija rimedju mogħti mil-liġi lix-xerrej fir-rabta li l-bejjiegħ tiegħu għandu li jiggarantixxi li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa li jagħmluha mhix tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar li kieku kien jaf bihom[27];

Illi l-imsemmija azzjoni hija mħarsa b'dak li jgħid l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u li jagħti lix-xerrej l-għażla ta' waħda minn żewġ azzjonijiet f'każ li joħorġu difetti mistura fil-ħaġa mixtrija: jew l-għażla li jħoll il-kuntratt u jitlob ir-radd lura tal-prezz imħallas, jew li jżomm il-ħaġa mixtrija imma jitlob lura l-biċċa mill-prezz li l-Qorti tistabilixxi. Din l-azzjoni tgħodd kemm jekk il-ħaġa mixtrija tkun mobbli u kif ukoll, bħal f'dan il-każ, jekk tkun immobbli;

[24] §§ 5 – 9, f'paġġ. 213 – 4 tal-proċess
[25] P.A. **6.12.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Axisa vs Galea*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1198**)
[26] App. Ċiv. **15.12.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Rizzo noe vs Żammit*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.944)**
[27] Art. 1424 tal-Kap 16

Illi minn kliem il-liġi, jidher ċar li mhux kull difett jgħodd biex isejjes l-azzjoni. Ibda biex, irid ikun difett li ma jkunx jidher fil-waqt li jkun sar il-bejgħ[28]. Minbarra dan, irid ikun ukoll nuqqas li jagħmel il-ħaġa mixtrija mhux tajba għall-użu li għaliha nxtrat jew li jnaqqas hekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas;

Illi biex nuqqas f'ħaġa jitqies bħala difett għall-finijiet tal-azzjoni estimatorja, jeħtieġ li jkun "*annormalita' jew imperfezzjoni, gwast jew avarija li tiġi riskontrata fil-ħaġa u li, aktar jew anqas, tneħħilha l-attitudini għall-użu jew il-bonta' jew l-integrita' tagħha*"[29]. Minbarra dan, dawk il-vizzji jridu jkunu gravi u kienu jinsabu fil-ħaġa mibjugħa sa minn qabel il-bejgħ u baqgħu hekk jeżistu fil-waqt tal-bejgħ. Fuq kollox, dawk id-difetti jridu jkunu tali li x-xerrej ma setax jintebah bihom meta jagħmel eżami serju u għaqli tal-ħaġa meqjusa l-ħila u l-għarfien tiegħu fiċ-ċirkostanzi[30]. Huwa stabilit ukoll li l-piż tal-prova li d-difett kien wieħed moħbi jaqa' fuq l-attur xerrej u jekk ikun hemm dubju, dan imur favur il-bejjiegħ imħarrek[31];

Illi ma hemmx dubju li l-azzjoni mibdija mill-attur ma hijiex azzjoni dwar l-inadempiment min-naħa tal-imħarrkin bejjiegħa, iżda hija l-azzjoni speċifika li dwarha saru l-konsiderazzjonijiet ta' hawn fuq. Din iċ-ċirkostanza jerġa' jtenniha l-attur fis-sottomissjonijiet tiegħu;

Illi tajjeb jingħad li huwa stabilit u aċċettat li meta l-ħaġa mibjugħa ma tkunx taqbel mal-ftehim, ma jfissirx tabilfors li din tkun milquta minn xi difett redibitorju[32]. F'każ bħal dak, x'aktarx li jkun li n-nuqqas jissarraf f'inadempiment kuntrattwali li ma jidħol xejn fih l-għoti tal-garanziji li l-liġi torbot lill-bejjiegħ bihom. Hekk ukoll jiġri fejn ġid mibjugħ ikun mgħobbi b'xi piżijiet, hemm ukoll ma jgħoddux ir-regoli li jirrigwardaw id-difetti

---

[28] P.A. NC **23.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** (mhix appellata)
[29] App. Ċiv. **29.1.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.279**)
[30] P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1134**)
[31] P.A. NC **28.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Farruġia et vs Michael Arthur Williams et*** (mhix appellata)
[32] App. Ċiv. **16.2.1945** fil-kawża fl-ismijiet ***Buttiġieġ vs Hirst noe*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.163**)

mistura, iżda jirregolaw il-garanziji l-oħrajn li l-bejjiegħ jintrabat bihom dwar it-tgawdija bil-kwiet mix-xerrej tal-ħaġa li jkun xtara mingħandu[33];

Illi l-kwestjoni ta' bejgħ ta' ġid immobbli li ma jkunx kopert bil-permessi tal-bini qamet kemm-il darba quddiem il-Qrati tagħna u dan ukoll fil-qafas ta' azzjonijiet marbuta mas-siwi ta' kuntratt bħal dak. Iżda, fuq is-saħħa tat-tifsir li jingħata lil-liġi u li jinstilet mid-duttrina fir-rigward, huwa wkoll stabilit li l-fatt waħdu li bini ma jkunx kopert bil-permessi meħtieġa għall-użu tiegħu skond il-fehma tal-partijiet komparenti ma jġibx li dak il-bini huwa milqut minn difett mistur fis-sens tal-liġi, għalkemm nuqqas bħal dak jista' jwassal għal konsegwenzi oħrajn[34]. Ir-rimedji li jingħataw lix-xerrej f'ċirkostanzi bħal dawn huma bosta[35], iżda ma jidhirx li dawn jistgħu jinġabu taħt azzjoni estimatorja jew waħda redibitorja minħabba d-difetti mistura tal-ħaġa mibjugħa;

Illi jidher li din il-fehma għadha torbot u tipprevali, kif joħroġ minn pronunċjament ġudizzjarju ta' dawn l-aħħar jiem[36];

Illi dan ifisser li, minħabba li l-attur għażel li jressaq it-talba tiegħu fuq azzjoni partikolari taħt il-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ, din il-Qorti ma tistax taqtagħha fuq kawżali oħrajn, lanqas jekk trid tħaddem il-prinċipju tal-ekwipollenza, bla ma tkun qiegħda taqta' lil hinn minn dak minnha mitlub;

Illi dan ifisser li l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Camilleri hija tajba u għandha tintlaqa'. Dan minħabba li, kien hemm jew ma kienx hemm permessi għall-bini fl-ambjenti kollha tal-post mibjugħ minnhom lill-attur, tali nuqqas mhuwiex meqjus bħala difett mistur, u għalhekk din

[33] P.A. **8.6.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja vs Gatt noe et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.ii.397**)
[34] App. Ċiv. **29.5.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldassere Buġeja et vs George Muscat et***
[35] Ara App. Ċiv. **7.7.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Renato Iannace et vs J & T Co Ltd*** (fejn l-azzjoni kienet waħda taħt il-garanzija għall-paċifiku pussess); App. Inf. PS **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Karl Francica vs Luke Piscopo et*** (fejn l-azzjoni ssejset fuq ir-rimedju li l-ħaġa mibjugħa ma kenitx taqbel mal-kwalita' miftehma); u App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et*** (fejn l-azzjoni tqies li setgħet tissejjes fuq ir-rimedju kuntrattwali tal-inadempiment)
[36] Ara App. Ċiv. **30.5.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Franco Dipasquale vs Gaetano Galea***

il-kawżali waħdanija li fuqha l-attur jibni l-kawża tiegħu tallum twaqqa’ l-istess azzjoni;

Illi, ladarba l-Qorti qiegħda tasal għal din il-fehma, ma jiswa xejn li toqgħod tistħarreġ ukoll it-talbiet attriċi l-oħrajn;

Ghal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Camilleri u ssib li l-azzjoni stimatorja mibdija mill-attur mhijiex sostenibbli fuq il-kawżali speċifika mressqa minnu li l-post minnu miksub mingħand l-imħarrkin ma kienx kollu kopert bil-permessi tal-bini meħtieġa;

Tiċħad it-talbiet attriċi minħabba li ma jirriżulta l-ebda difett mistur fil-ħaġa mixtrija mill-attur; u

Tordna li l**-ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-attur.

< Sentenza Finali >

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