



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 1185/2010

Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja

vs

Albert Debono

Mary Debono

Island Dwellings Company Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attributi tas-16 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi fit-2 ta' Marzu, 2009 l-istanti Sylvia Bugeja, l-imharrkin konjugi Debono u l-kumpannija mharrka (rapprezentata mill-istess imharrek Debono u Maurice Spiteri) kienu ffirmaw konvenju;

2. Illi fuq dan il-konvenju kien gie miftihem illi:

i. fl-ewwel lok, l-istanti Sylvia Bugeja kellha tbiegh, tassenja u titrasferixxi, b'titolu ta' bejgh a favur tal-kumpratur Albert Debono li obbliga ruhha li jaccetta li jixtri, jaccetta u jakkwista l-fond ossia l-maisonette bin-numru tlieta u tletin (33) maghruf bl-isem ta' Leo Love, fi Triq Melqart gewwa Marsaxlokk bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu hekk kif soggett ghall-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju (ara "Dok. A" mal-prezenti ezibit);

ii. fit-tieni lok, fuq l-istess konvenju, il-kumpannija mharrka kienet obligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi, b'titolu ta' bejgh a favur l-istanti Sylvia Bugeja li obligat ruhha li taccetta li tixtri u takkwista il-fond ossia apartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Miegel Bahar, Marsalforn gewwa Zebbug (Ghawdex) bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, hekk kif soggett ghall-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju (hawn esebit u mmarkat bhala Dok. A) fosthom li l-kumpannija konvenuta kienet obligat ruhha li tittrasferixxi din il-proprjeta " ... hielsa minn kull ... enforcement notices mahruga mill-Awtorita ta' Malta Ghall-Ambjent u Ippjanar" u "il-proprjeta immobbli mertu tat-Tieni Parti ta' dana l-ftehim hija mibnija skond is-sengha u l-arti u in konformita mal-permessi tal-bini relattivi u l-ligijiet vigenti" (ara klawsoli numru 9 u 11 tal-konvenju Dok. A);

3. Il-partijiet kienu qablu ukoll fuq l-istess konvenju illi "fl-konvenju kontemplat f'dan il-ftehim huwa suggett illi Albert Debono jixtri l-proprjeta f'Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjeta f'Marsalforn, Zebbug, Ghawdex" u "Dawn il-konvenji kontemplati f'dan il-ftehim huma suggetti illi Albert Debono jixtri l-proprjeta f'Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjeta f'Marsalforn, Zebbug, Ghawdex" (ara tieni u t-tielet faccati tal-konvenju hawn anness u mmarkat bhala Dok. A). Illi ghalhekk, il-partijiet kienu qeghdin jintrabtu li biex isehh il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta f'Marsaxlokk, kellu jsehh il-bejgh tal-proprjeta gewwa Ghawdex. Ovvjament jekk il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta gewwa Ghawdex ma jkunx validu l-istess ma jkunx validu l-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta gewwa Malta;

4. Illi fil-21 ta' Lulju, 2009 saru zewg kuntratti ta' bejgh, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Buttigieg:

i. Fl-ewwel kuntratt ta' bejgh, is-socjeta konvenuta Island Dwellings Company Limited bieghet, cediet, assenjat u ttrasferiet lill-istanti Salvina sive Sylvia Bugeja li accettat li takkwista u tixtri l-apartament numru tmienja (8) minghajr l-arja tieghu, formanti parti minn

Kopja Informali ta' Sentenza

blokk minghajr numru u minghajr isem immarkat bl-ittra H, fi Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm fih deskritti, liema kuntratt qiegħed jigi hawn esebit u mmarkat bhala Dok. B;

ii. Fit-tieni kuntratt, l-istanti Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja bieghet, cediet, assenjat u ttrasferiet lill-konvenuti Albert u Mary konjugi Debono li accettaw, akkwistaw u xraw il-fond ossia maisonette bin-numru tlieta u tletin (33) u bl-isem ta' Leo Love, fi Triq Melqart, Marsaxlokk u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm fih deskritti, liema kuntratt qiegħed jigi hawn esebit u mmarkat bhala Dok. C;

5. Illi skond il-kuntratt li bih il-kumpanija mharrka bieghet u ittrasferiet il-proprjeta gewwa Ghawdex lill-istanti Sylvia Bugeja (Dok. B), il-kumpanija mharrka kienet, inter alia, iddikjarat li in konnessjoni mal-proprjeta in vendita "... ma hemm l-ebda litigazzjoni jew proceduri legali pendenti in konnessjoni mal-proprjeta in vendita u li m'hemm ebda cirkostanza li tista' tagħti lok għal litigazzjoni jew arbitragg ... " (vide klawsola numru 3 tad-Dok. B) u li "Il-venditur jiggarantixxi li l-proprjeta in vendita hija kostruwita skond il-ligi, skond il-permessi tal-bini validi, skond is-sengħa u l-arti u b'materjal tajjeb, kif ukoll li l-proprjeta in vendita ma hijiex milquta minn xi ordni jew avviz ta' rekwisizzjoni Jew esproprijazzjoni mill-Gvern jew Awtorita ohra kompetenti u lanqas ma huwa milqut minn xi enforcement order mill-MEPA." (vide klawsola numru 7 tad-Dok. B). Tali kundizzjonijiet huma riflessjoni ta' dawħ epilogati fil-konvenju fuq imsemmi;

6. Illi l-istanti Bugeja, recentement, u wara li kienet iffirmit il-kuntratt ta' bejgh, skopriet illi l-fond lilha mibjugh ma kienx kopert bil-permessi relattivi mahruga mill-awtoritajiet koncernati - permessi, li kienu nieqsa sa mis-sena 1998 u għadhom hekk nieqsa sal-gurnata prezenti (ara Dok. D hawn anness);

7. Illi l-istanti Bugeja saret taf ukoll, recentement, illi l-imharrek Debono għadu sal-gurnata tal-llum jagħmel l-isforzi tiegħu sabiex jissanzjona tali deficjenza mal-Awtorita koncernata, u dana dejjem minn wara dahar l-istess istanti;

8. Illi fl-isfond ta' dawn il-fatti, fl-1 ta' Ottubru, 2010 l-istanti Bugeja nterpellat fl-ewwel lok lill-kumpanija venditrici mharrka sabiex tersaq għar-rexxissjoni tal-att t'akkwist supra msemmi u fit-tieni lok interpellat lill-imharrek konjugi Debono sabiex anke huma jersqu għar-rexxissjoni tal-att t'akkwist supra msemmi (Ara Dok. E hawn anness);

9. Illi għall-imsemmija ittra ufficjali, l-kumpanija mharrka u l-konjugi Debono wiegħbu b'zewg ittri ufficjali separati, it-tnejn datati 14 ta' Ottubru, 2010 fejn irrispengew il-pretiza tal-istanti

Kopja Informali ta' Sentenza

Bugeja bhala infondati fil-fatt u fid-dritt. Inoltre, infurmaw lill-istanti li hija ma ghandhiex tkompli tivvessahom b'allegazzjonijiet frivoli u vessatorji (ara Dok. F u Dok. G rispettivament ipprezentati ma' dan ir-rikors);

10. Illi fl-isfond tad-dikjarazzjoni supra u fid-dawl tal-kronologija fattwali li minnha tohrog, l-attrici tirrileva s-segwenti lanjanzi;

a) fl-ewwel lok, ai termini tal-konvenju datat 2 ta' Marzu, 2009 l-attrici akkonsentiet ghan-negozju de qua - cioe li hi titrasferrixxi l-proprjeta taghha f'Malta lill-konvenuti konjugi Debono - bl-intiza li tinghata proprjeta idoneja mill-kumpannija konvenuta, konformi mall-pattwizzjoni espressi u garanziji lilha moghtija (ara Dok. A, Dok. B u Dok. C);

b) fit-tieni lok, johrog manifest illi fil-fazi pre-kontrattwali, f'dik il-fazi tal-konvenju, f'dik il-fazi tal-att ta' bejgh u sahsitra fil-prezent, il-konvenuti vjolak u ghadhom qed jivvjolak l-precetti ta' korrettezza u ta' bona fidi msemmija fil-ligi (ara ad exemplum l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili);

c) fit-tielet lok, ghandu jirrizulta li s-socjeta konvenuta agixxiet b'ingann u b'mala fede stante li fl-istess waqt li hija kienet qed tircievi minghand l-attrici oggett san u idoneju (i.e., proprjeta gewwa Marsaxlokk), qua venditrici kienet qed toffri garanziji li jikkompetu lill-kumpratur ex lege li kienu nveritjieri, privi minn effett u mhux reali;

d) fir-raba lok, in-negozju kollu kondott bejn il-kontendenti hu nkwinat minhabba dan l-agir tal-konvenuti u ghaldaqstant ineffikacj fit-totalita tieghu. L-istess negozju kien marbut li l-attrici tixtri u takkwista l-proprjeta gewwa Ghawdex u li l-konvenuti jixtru u jakkwistaw il-proprjeta gewwa Marsaxlokk, f'Malta. Jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet tal-attrici, allura jsegwi li l-kuntratt li sar bejn l-attrici u l-konjugi Debono ukoll jisfa fix-xejn u bla ebda validita. Dan kollu skond ma hemm indikat fil-konvenju datat 2 ta' Marzu, 2009 (Dok. A);

e) illi ghalkemm imsejihin biex jirrimedjaw ghal din is-sitwazzjoni l-konvenuti baqghu nadempjenti u ghaldaqstant kellu jittiehed rikors lejn l-awtorita gudizzjarja ghal rimedju;

11. Illi ghalhekk, l-istanti kellha tiftah il-kawza tal-llum.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti l-ghaliex din l-Onorabli Qorti, previa kull dikjarazzjoni, ordni u provvediment necessarij u opportuni, m'ghandiex:

Kopja Informali ta' Sentenza

I. TIDDIKJARA li l-fond ossija l-appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn limiti ta' Zebbug (Ghawdex) mhux munit bil-permessi necessarji tal-bini mahruqa mill-Awtoritajiet kompetenti u dan kuntrarjament ghal dak dikjarat u garantit mis-socjeta konvenuta fil-kuntratt datat 21 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Buttigieg;

II. TIDDIKJARA li l-konvenuti kienu in vjolazzjoni tal-Artikolu 993 tal-Kodici Civili, u li kienu allura in malafede, meta ttrasferew lill-attrici dan l-imsemmi fond stante li ma kienx munit u kopert bl-imsemmija permessi;

III. TIDDIKJARA illi l-konvenuti vendituri kienu mankanti fl-obbligi kontrattwali taghhom versu l-attrici akkwirenta fit-trasferiment tal-fond ossija l-appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn limiti taz-Zebbug (Ghawdex) minhabba, inter alia, z-zewg ragunijiet appena dedotti;

IV. Tiddikjara ineffettiv u ineffikaci l-att ta' bejgh in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vanessa Buttigieg datat 21 ta' Lulju, 2009 tramite liema gie trasferit lill-attrici l-fond ossija l-appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn limiti taz-Zebbug (Ghawdex);

V. Konsegwentement u bhala korollarju, tiddikjara ineffettiv u ineffikaci l-att ta' bejgh in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vanessa Buttigieg datat ukoll 21 ta' Lulju, 2009 tramite liema gie trasferit lis-socjeta konvenuta l-fond ossija maisonette numru tlieta u tletin (33) Leo Love, fi Triq Melqart gewwa Marsaxlokk stante li tali trasferiment kien kundizzjoni sine qua non ghat-trasferiment tal-proprjeta f'Ghawdex kif imfisser fid-dikjarazzjoni supra u hekk kif jiddetta l-konvenju bejn il-kontendenti datat 2 ta' Marzu, 2009;

VI. TORDNA li dawn iz-zewg kuntratti, entrambi datati 21 ta' Lulju, 2009 u entrambi in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vanessa Buttigieg jigu rexissi u li l-partijiet jigu mpoggija fl-istatus quo ante ghall-konvenju datat 2 ta' Marzu, 2009;

VII. Ghal finijiet tas-sitt talba, TORDNA l-hatra ta' Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt li z-zewg proprjetajiet sovra deskritti regghu gew lura fil-patrimonju tas-sid relattiv u tahtar kuraturi deputati biex jidhru fuq l-att pubbliku appena msemmi ghall-eventwali kontumaci fuq tali att;

Kopja Informali ta' Sentenza

VIII. TIDDIKJARA u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kollha konsegwenzjali sofferti mill-attrici;

IX. TILLIKWIDA dawn id-danni, jekk hemm bzonni, bl-opera ta' periti nominandi;

X. TIKKUNDANNA lill-konvenuti biex ihallsu lill-attrici l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 1 ta' Ottubru, 2010 mressqa mill-attrici kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni taghhom; bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri li tikkompeti lill-attrici kontra l-konvenuti, jew min minnhom.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Albert u Mary Debono li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, jigi eccepit illi l-konvenuti Albert Debono u Mary Debono fil-kwalita taghhom personalment, ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-attrici u l-konjugi Debono;

2. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vanessa Buttigieg datat 21 ta' Lulju 2009 permezz ta' liema l-istess rikorrenti xtrat u akkwistat minghand s-socjeta konvenuta Island Dwellings Company Limited il-fond gewwa Marsalforn, Zebbug, Ghawdex, huwa res inter alios acta ghall-eccepjenti konjugi Debono u ghalhekk l-attrici ma ghandha ebda pretensjoni x'tivvanta fil-konfront taghhom naxxenti mill-istemmi kuntratt pubbliku. Jigi rilevat li l-obbligazzjoni naxxenti mill-istemmi att pubbliku jorbtu lill-komparenti fuq l-istess att u ghalhekk jekk l-attrici qed tivvanta ksur ta' xi obbligazzjoni naxxenti mill-istemmi kuntratt ghandha tindirizzha biss fil-konfront tal-kumpannija konvenuta u mhux kontra l-eccepjenti konjugi Debono. L-eccepjenti ma huma debituri ta' ebda obbligu fil-konfront tal-attrici u ghalhekk l-pretensjonijiet hekk vantati fil-konfront tal-eccepjenti mill-attrici huma ghal kollox privi minn fundament guridiku;

3. Illi fil-mertu jigi eccepit illi kull fejn it-talbiet attrici jirreferu ghall-eccepjenti bhala vendituri tal-fond gewwa Marsalforn, Ghawdex dawn ghandhom jigu michuda u dana stante illi l-eccepjenti konjugi Debono ma kienu qatt il-vendituri ta' dana l-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex lill-attrici. Illi ghalhekk wisq anqas jista jinghad illi l-eccepjenti agixxew in mala fides jew li l-eccepjenti kienu mankanti fl-obbligi kontrattwali naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist li permezz tieghu l-attrici akkwistat l-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex;

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti konjugi Debono qatt ma agixxew in mala fides fil-konfront tal-attrici u fuq kollox jinkombi fuq l-attrici li tipprova li l-eccipjenti agixxew in mala fides u li effettivament jissussitu l-elementi necessarji, fatt kategorikament kontestat mill-eccipjenti konjugi Debono;

5. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi l-eccipjenti konjugi Debono ma humiex mankanti fl-obbligi kontrattwali minnhom assunti u ghalhekk tali pretensjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi ukoll jigi eccepit illi kif imposta l-azzjoni odjerna hija monka u dana stante li ma tezisti ebda cirkostanza li tiggustifika azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti konjugi Debono. Il-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti konjugi Debono jissodisfa l-vot tal-ligi u ma huwa milqut minn ebda difett;

7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, ghal grazzja tal-argument - dato ma non concesso - li kieku kellhu jirrizulta li l-eccipjenti konjugi Debono huma inadempjenti minn xi obbligu kontrattwali taghhom, dana n-nuqqas kien jaghti lok ghal azzjoni ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt u mhux ghar-rexissjoni kif mitlub mill-attrici u ghalhekk ukoll-azzjoni kif impostata hija irritwali;

8. Illi jigi eccepit illi gialadarba l-konjugi Debono ma humiex inadempjenti minn xi obbligu kontrattwali minnhom assunt anqas tezisti xi raguni sabiex jigi mitlub ir-risoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti konjugi Debono;

9. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-azzjoni esperita mill-attrici in kwantu hija imsejsa fuq l-inadempiment ta' obbligu kontrattwali da parti tal-kumpannija konvenuta hija ukoll monka u dana stante li l-inadempjenza vantata mill-attrici kienet tinvoka l-azzjoni ghar-risoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kumpannija konvenuta u mhux azzjoni ghar-rexissjoni tal-istess kuntratt;

10. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-azzjoni tar-rexissjoni intavolata mill-attrici hija ukoll monka u dana stante li filwaqt li l-attrici qed titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt bejnha u l-kumpannija konvenuta baqghet u ghada qed taghmel uzu mill-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex u ghada qed tuzufuwixxi mill-istess kuntratt li tieghu qed titlob ir-rexissjoni, liema fatt huwa inkompattibli mal-azzjoni tar-rexissjoni;

11. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-hames talba attrici in kwantu tolqot il-kuntratt bejn l-eccipjenti u l-attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante li dak hemm

Kopja Informali ta' Sentenza

mitlub u l-kawzali tal-istess huma ghal kollox infondati kemm fid-dritt u kemm fil-fatt u ghalhekk ghandha tigi michuda;

12. Illi konsegwentement s-sitt u s-seba talba in kwantu jirreferu ghall-kuntratt pubbliku bejn l-eccipjenti u l-attrici ukoll ghandhom jigu michuda;

13. Illi fir-rigward tat-tmien talba attrici in kwantu diretta kontra l-eccipjenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante li l-eccipjenti ma ikkawzaw ebda dannu lill-attrici u wisq anqas huma responsabbli ghall-istess;

14. Illi konsegwentement d-disa' u ghaxar talba attrici ghandhom jigu michuda;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta Island Dwellings Company Limited li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, il-kawza kif proposta mir-rikorrenti hija nulla stante li kif intavolata ma huwiex identifikabbli liema azzjoni jew azzjonijiet qedha tressaq ir-rikorrenti;

2. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, il-kawza kif proposta mir-rikorrenti hija nulla stante li l-azzjonijiet varji inkorporati fl-att promotur huma konfliggenti u tali li wahda tannulla lill-ohra;

3. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, il-kawzali tal-pretensjonijiet vantati mir-rikorrenti gia gew mistqarra fl-ittra ufficjali datata l-1 ta' Ottubru 2010 u ghalhekk ghandhu japplika l-principju kardinali electa una via non datum recursus ad alteram;

4. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, il-kawza proposta mill-attrici in kwantu hija imsejsa fuq talba ghar-rexissjoni hija monka u dana stante li l-attrici ma tistghax minn naha titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt u fl-istess hin tkompli tuzufuwixxi mill-kuntratt li tieghu qed titlob ir-rexissjoni u tibqa' tuza l-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex li huwa l-oggett tal-kuntratt li tieghu qed titlob ir-rexissjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, ghal grazzja tal-argument - dato ma non concesso - li kieku kellhu jirrizulta li l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited hija inadempjenti minn xi obbligu kontrattwali taghha, dana n-nuqqas kien jaghti lok ghal azzjoni ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt u mhux ghar-rexissjoni kif mitlub mill-attrici u ghalhekk ukoll l-azzjoni kif impostata hija irritwali;

6. Illi wkoll III linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti jigi except illi kif imposta l-azzjoni odjema hija monka u dana stante li ma tezisti ebda cirkostanza li tiggustifika azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited. Il-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited jissodisfa l-vot tal-ligi u ma huwa milqut minn ebda difett;

7. Illi jigi except illi ghaladarba l-kumpannija eccipjenti ma hijiex inadempjenti minn xi obbligu kontrattwali minnha assunt anqas tezisti xi raguni sabiex jigi mitlub ir-risoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kumpannija eccipjenti;

8. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited qatt ma agixxiet in mala fides fil-konfront tal-attrici u fuq kollox jinkombi fuq l-attrici li tipprova li l-kumpannija eccipjenti agixxiet in mala fides u li effettivament jissussitu l-elementi necessarij, fatt kategorikament kontestat mill-eccipjenti Island Dwellings Company Limited;

9. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi except illi l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited ma hiex mankanti fl-obbligi kontrattwali minnha assunti u ghalhekk tali pretensjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u fi kwalunkwe kaz hemm lok li dina l-Qorti taghti l-fakolta lill-kumpannija konvenuta eccipjenti li tippurga l-mora;

10. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi except illi l-azzjoni esperita mill-attrici in kwantu hija imsejsa fuq l-inadempiment ta' obbligu kontrattwali da parti tal-kumpannija konvenuta hija ukoll monka u dana stante li l-inadempjenza vantata mill-attrici kienet tinvoka l-azzjoni ghar-risoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kumpannija konvenuta u mhux azzjoni ghar-rexissjoni tal-istess kuntratt;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, iz-zewg kuntratti ippubblikati minn Nutar Dottor Vanessa Buttigieg datati 21 ta' Lulju 2009 wiehed bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti Albert Debono u Mary Debono, u l-iehor bejn ir-rikorrenti u s-socjeta konvenuta Island Dwellings Limited huma validi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u jezistu indipendentement minn xulxin;

Kopja Informali ta' Sentenza

12. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi except illi l-hames talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante li dak hemm mitlub u l-kawzali tal-istess huma ghal kollox infondati kemm fid-dritt u kemm fil-fatt u ghalhekk ghandha tigi michuda;

13. Illi in vista ta' dak kollu suespost s-sitt u s-seba talba ghandhom jigu michuda;

14. Illi l-kumpanija eccipjenti ma ikkawzat ebda dannu lill-attrici u ghalhekk ma hijiex responsabbli ghal xi danni sofferti mill-attrici. Konsegwentement it-tmien talba attrici ghandha tigi michuda;

15. Illi konsegwentement d-disa' u ghaxar talba attrici ghandhom jigu michuda;

16. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici.

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u n-noti ta' sottmissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-attrici qed titlob it-thassir ta' zewg kuntratti ta' bejgh datati 21 ta' Lulju 2009 u dan peress li skond kif allegat mill-attrici huma interkonnessi u dipendenti fuq xulxin u dan jirrizulta mill-konvenju datat 2 ta' Marzu 2009. Ir-raguni tat-thassir hi li l-fond mibjugh lil attrici minn Island Dwellings Company Limited ma kienx kopert bil-permessi bi vjolazzjoni tal-ftehim espress fil-kuntratt ta' vendita relattiv liema vjolazzjoni saret bi xjenza u in mala fede da parti tas-socjeta konvenuta. La darba jithassar dan il-kuntratt ghandu jithassar il-kuntratt l-iehor ghax il-bejgh ta' wiehed kien dipendenti fuq il-bejgh tal-iehor. L-attrici qed titlob

Kopja Informali ta' Sentenza

ghalhekk li l-partijiet jigu rimessi ghal pozizzjoni antecedenti ghal konveju u li jigu likwidati d-danni minhabba n-nuqqas allegat.

Il-Qorti ser tibqa' billi tiddeciedi l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari mressqa mill-konvenuti.

Eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' identifikazzjoni tal-azzjoni attrici

Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti tqis illi l-bazi tal-azzjoni attrici hi l-frodi ossia mala fede tal-konvenuti Island Dwellings Company Limited fil-persuna ta' Albert Debono li hu direttur u azzjonist tas-socjeta fil-bejgh tal-fond ta' Ghawdex lil attrici u x-xerrej tal-proprjeta ta' Malta minghand l-attrici. Din il-mala fede tikkonsisti f'dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt ta' vendita fejn gie dikjarat li l-fond li kien qed jinbiegh lil attrici kien munit bil-premessi meta rrizulta li dan ma kienx u b'dan kien konsapevoli Albert Debono li ma nfirmax b'dan fl-ebda hin lil kompratrici.

Kif intqal fis-sentenza **Baldassare Bugeja et vs George Muscat et** (App Civ 29/05/2009):

Il-kwistjoni ta' bejgh ta' fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skond il-permessi mahruqa 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 fenomenu 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 ffit 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.

In oltre fis-sentenza **Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et** (PA 16/05/2008) intqal:

Issa, l-artikolu 985 tal-Kodici Civili jiddisponi li hwejjeg ipprojbiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku, "ma jistghux ikunu oggett ta` kuntratt.

Kopja Informali ta' Sentenza

meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli ghal proceduri amministrattivi u kriminali, izda l-oggett innifsu ikun kolpit b'illegalita` u kwindi ma jistax ikun oggett ta` obligazzjoni, (ara, f`dan is-sens ukoll, il-kawza “**Vella vs Fenech noe**”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta` Awissu, 1990, u l-kawza “**Barbara vs Camenzuli**”, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005).

Kwindi jidher car illi r-rimedji tax-xerrej illum mhux marbuta biss ma' dawk li jissemew taht l-istitut tal-bejgh izda ghandu rimedji ohrain. Il-kawzali maghzula mill-attrici hi dik tal-mala fede kontra d-dispost tal-artikolu 993 tal-Kap. 16 li jghid li l-kuntratti ghandhom isiru in buona fede u fejn is-socjeta konvenuta kif rapprezentata intrabtet b'obligazzjoni specifika relatata mal-binja li kienet taf ma kinitx veritiera, b'hekk ingannat l-attrici biex tidhol fin-negozju kolpit minn illegalita rigward il-permess tal-bini kif qed jigi allegat u kwindi japplika d-dispost tal-artikolu 985 fejn l-oggett li jkun kolpit minn illegalita ma jistax ikun oggett ta' obligazzjoni.

Kwindi ma hemm xejn mhux identifikabbli fl-azzjoni attrici.

Eccezzjoni dwar ir-rexizzjoni jew ir-risoluzzjoni tal-obbligazzjoni

L-attrici qed titlob ir-rexissjoni tal-relazzjoni kontrattwali bejn il-kontendenti, u dan jirrizulta b'mod car mis-sitt talba attrici b'konsegwenza ta' dak li nghad dwar in-natura tal-azzjoni enkapsulati fl-ewwel, tieni u tielet talbiet attrici. Il-Qorti tqis li hemm distinzjoni bejn rexissjoni u rezoluzzjoni anzi l-Qorti zzid it-tielet cioe n-nullita. In-nullita tikkontempla kuntratt li qatt ma ezista, ir-rexizzjoni tikkontempla kuntratt validu izda difettuz u ghalhekk annullabbli mentri fir-rezoluzzjoni l-kuntratt hu perfettament validu u perfett izda soggett ghax-xoljiment jekk xi wahda mill-partijiet ma tissodisfax l-obbligazzjoni taghha (ara f`dan is-sens **Vincenza Vassallo vs Edgar Caruana Montalto**, PA 23/10/2001).

F`dan il-kaz l-attrici qed titlob ir-rexizzjoni ghax il-kuntratt hu difettuz billi l-oggett in vendita kien kolpit b'illegalita (art. 985 Kap. 16) u ghalhekk a bazi tal-artikolu 1212 dan jaghti lok ghar-rexizzjoni. Dan l-artikolu jghid illi 'kull ftehim nieqes minn wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggiet ghar-rexissjoni'.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk anki din l-eccezzjoni mhix fondata.

L-eccezzjoni dwar ir-relazzjoni guridika differenti bejn il-partijiet senjatament il-konjugi Debono f'isimhom proprju u s-socjeta Island Dwellings Company Limited fil-konfront tal-attrici

Dak li qed titlob l-attrici f'dan il-kaz hu l-lifting of the corporate veil. Ghalkemm il-principju regolatur hu li socjeta ghandha personalita distinta mill-individwi li jikkompnuha u hi persuna morali distinta minn persuna fizika, il-Qrati dejjem sostnew li f'kazijiet partikolari l-mantell tal-personalita guridika ghandu jigi mnehhi fejn jirrizulta l-mala fede. Il-Qorti tqis illi l-attrici qed tallega precizament dan. Id-direttur u azzjonijist tas-socjeta Island Dwellings Company Limited li dahal fil-konvenju ta' bejgh tal-appartament f'Ghawdex lil attrici hu l-istess persuna fizika li dahlet fil-ftehim ta' xiri tal-fond appartenenti lil attrici. Albert Debono fiz-zewg vesti innegozja z-zewg ftehim mal-attrici li skond l-istess attrici kienu interdipendenti u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jevadu l-obbligu taghhom billi jistahbew wara l-corporate veil meta l-fatti kienu noti ghall-konvenuti peress illi fis-sustanza l-konvenuti kellhom l-istess wicc cioe dak ta' Albert Debono li kien jaf bil-fatti kollha u l-allegat mala fede tieghu kienet testendi ghan-negozju mehud fl-intier tieghu quid unum.

Ghalhekk kull eccezzjoni mahsuba biex tiskolpa lil wiehed mill-konvenuti kemm-il darba jigu pruvati l-elementi allegati mill-attrici bi provi konkreti ta' mala fede ma ghandhiex tigi milqugha. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Magri vs Aeroflot Russian International Airlines** (01/07/2005):

Dawn il-Qrati ghamluha wkoll cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri mala fede m'ghandux japplika l-principju tas-"separate juridical personality".

Fatti

Il-fatti li jirrizultaw pruvati ghal din il-Qorti u li taw lok ghal dan il-kaz huma s-segwenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jidher illi l-attrici riedet tbiegh il-fond taghha f'Marsaxlokk minhabba problemi li kellha fil-familja taghha u ssib post iehor Ghawdex. Tramite s-sensar Joseph Schembri gie avvicinat Albert Debono li kellu appartament Ghawdex f'isem is-socjeta Island Dwellings Company Limited li fiha kien azzjonist u direttur. L-attrici ma kellhiex flus biex tixtri u riedet tpartat fond ma' iehor. Albert Debono ra l-fond ta' Malta u ghogbu ghalkemm skond ix-xiehda tieghu ried li l-attrici tbaxxi l-prezz li kienet qed titlob peress li l-fond ma kienx abitabbli. Ghalkemm hu jixhed li kien kuntent jixtri l-fond ta' Malta biss, il-fatti juru illi l-intenzjoni tal-attrici u l-ftehim milhuq bil-konvenju kien illi l-attrici takkwista l-fond ta' Ghawdex in kontrokambju billi ma kellhiex assi. Fil-fatt hekk gara peress illi l-attrici jidher li ghogobha l-appartament ta' Ghawdex u fit-2 ta' Marzu 2009 sar konvenju bejn il-partijiet fejn gie miftiehem zewg bejgh tal-fondi rispettivi bl-istess prezz u fejn ma ghaddew ebda flejjes bhala depozitu.

Hi l-fehma shiha tal-Qorti illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet wahda cara cioe li dan in-negozju kellu l-forma ta' tpartit fis-sustanza jekk mhux fil-formalita. Dan qed jinghad ghaliex fil-konvenju hemm il-kondizzjoni cara espressa u cioe

Dawn il-konvenji kontemplati f'dan il-ftehim huma suggetti illi Albert Debono jixtri l-proprjeta ta' Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjeta f'Marsalforn, Zebbug, Ghawdex.

Dan gie konfermat mill-istess nutar La Rosa li rrediga l-konvenju fejn jixhed li ghalkemm kemm zewg xiri kontemplati pero n-negozju kien wiehed.

Ir-raguni li saru zewg wegħdjet f'konvenju wiehed johrog biss mill-formalita rikjesta peress illi l-fond ta' Ghawdex ma kienx ighajjat lil Albert Debono personalment izda lis-socjeta Island Dwellings Company Limited li kif gia gie rilevati sopra kien azzjonist u direttur fiha.

In-negozjati biex wasslu għal konvenju saru min Albert Debono biss kemm personalment u kemm fil-vesti nomine.

Kopja Informali ta' Sentenza

Hu minnu illi fil-fatt in-nutar li rredigiet l-atti finali kienet differenti pero fl-istess ufficju tan-nutar La Rosa u xehdet li l-istruzzjonijiet li kellha kienu li jsiru zewg kuntratti separati, din il-Qorti tqis li dan ma jbidel xejn mill-intendiment tal-ftehim bejn il-partijiet kollha koncernati li l-validita ta' kuntratt tiddependi mill-validita tal-kuntratt l-iehor. Il-Qorti ma tqis valida s-sottomissjoni tal-konvenuti Debono personalment meta jghidu illi l-validita tal-kuntratt taghhom hu indipendenti mill-kuntratt li sar ma' Island Dwellings peress illi l-lanjanza attrici hi biss fuq il-proprjeta mixtrija minghand Island Dwellings. La darba jirrizulta lil Qorti illi l-partijiet waslu ghal negaozju fuq ir-rabta li bejgh jigi konkluż kemm-il darba jsiru z-zewg negozji flimkien, tali rabta ma tistax tigi mahlula semplicement ghax saru zewg kuntratti separati u mhux kuntratt wiehed. L-ghazla li jsiru zewg kuntratti mhux wiehed kienet wahda diskrezzjonali x'aktarx mehuda minn nutar ghal ragunijiet li zgur ma kienux jimplikaw xi rinunzja ta' xi parti ghall-intendiment milhuq, iktar u iktar meta jirrizulta b'mod car illi ebda flus ma ghadew fuq il-kuntratti u Albert Debono jixhed biss, ghalkemm ma saret ebda prova b'mod konvincenti, illi hu ghadda cheque lil kumpanija. Tali xiehda hi kontradetta mix-xhud Geoffrey Mifsud Farrugia li hu konsulent legali tal-istess Debono fejn xehed illi l-appartament inbiegh biex Albert Debono jithallas kreditu dovut minn kumpanija ohra cioe D & S Lifts Limited fejn is-socji fiz-zewg kumpaniji kienu l-istess. Dan ikompli jikkonferma l-fehma tal-Qorti illi Albert Debono personalment kellu interess dirett fin-negozju shih li sar mal-attrici kemm personalment u qua socju u direttur ta' Island Dwellings Company Limited.

Ghalkemm il-Qorti tqis li l-intendiment tal-partijiet johrog car mill-konvenzjoni mihuqa u ghalhekk ma jehtiegx interpretazzjoni hu rilevanti dak li qalet il-Qorti fil-kawza **George Portanier noe u Charles Bezzina** (PA 03/10/3003):

meta f'kuntatt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u dina ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.”;

Ghalhekk il-Qorti tqis infondata l-eccezzjoni tal-indipendenza taz-zewg kuntratti.

Jirrizulta bhala fatt illi l-appartament li nbiegh lil attrici ma kellux permess tal-bini. Dan hu konfermat min Albert Debono stess li jixhed li sar jaf b'dan ffit wara li sar l-konvenju meta l-

Kopja Informali ta' Sentenza

perit tieghu kien infurmah bil-problema li pero qallu li setghet tigi rizolta b'applikazzjoni sanatorja mal-MEPA. Albert Debono jixhed li ma kienx konsapevoli qabel peress illi l-proprjeta giet akkwistata bhala assi ta' kumpanija ohra. Il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura sa dan l-istadju pero irid jigi precizat illi l-konvenju innifsu jistipula bhala kondizzjoni numru hdax illi

il-proprjeta ... hija mibnija skond is-sengha u l-arti u in konformita mal-permessi tal-bini relattivi u l-ligijiet vigenti

Din l-obbligazzjoni assumietha l-venditrici Island Dwellings Company Limited fil-konfront tal-attrici u l-Qorti tqis tali kondizzjoni bhala fundamentali ghall-oggett trasferit, liema kondizzjoni kellha tkun avverata jekk mhux fil-konvenju izda fil-mument tat-trasferiment fejn allura jidhol in vigore l-obbligu car assunt u realizzat mill-istess socjeta venditrici.

Li gara pero hu illi malli l-venditrici fil-persuna ta' Albert Debono ghalkemm fil-vesti formalistika ta' direttur u azzjonist tas-socjeta Island Dwellings Company Limited gie mgharraf li l-appartament ma kellux peremss ghmel applikazzjoni sanatorja PA 1296/09 fit-30 ta' Marzu 2009 cioe 28 jum wara l-konvenju u dan minghajr ix-xjenza tal-attrici kif del resto jammetti l-istess Albert Debono ghalkemm izid illi l-perit infurmah li ma kienx hemm problema dwar l-approvazzjoni tal-applikazzjoni. Jidher bhala fatt li l-perit ma kienx ghal kollox korrett ghax jirrizulta mix-xiehda ta' Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA, illi l-permess inhareg fis-16 ta' Mejju 2012 cioe aktar minn tlett snin wara l-applikazzjoni. Hu minnu li gie esebit fl-atti Dok. RF1 li hu approvazzjoni tad-DCC tal-20 ta' Jannar 2011 izda din ma tfissirx wahedha approvazzjoni tal-applikazzjoni. Tant hu hekk illi l-istess Albert Debono jixhed illi l-permess dam ma nhareg ghax kien hemm problemi fuq il-parapett tal-blokka appatamenti, li maghha ma kellux x'jaqsam u qabel ma giet rizolta dik il-kwistjoni l-peremess tieghu ma nharigx. Ma ngiebet ebda prova realistika dwar dan tant li meta Ivor Robinich gie mistoqsi mill-konvenuti jekk il-binja kollha kinitx 'approved', l-istess Ivor Robinich xehed a fol. 207 tal-process qal li l-permess PA 1296/09 juri biss il-konformita tal-appartamenti (fosthom dak in kwistjoni) u kondizzjonijiet ohra imposti fil-permess li huma konformi u ma kkumentax fuq il-blokka.

In ogni kaz hu pacifiku illi meta gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh/akkwist tal-fondi mertu tan-negozju bejn il-partijiet, Albert Debono personalment kif ukoll in rapprezentanza tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

kumpanija Island Dwellings Company Limited kien ben konsapevoli illi l-appartament mibjugh lil attrici ma kienx kopert b'permessi. In oltre jammetti illi hu ma informax b'dan lil attrici dejjem bil-pretest li l-perit qallu li l-permess kien ser jinhareg. Il-kondizzjoni dwar l-ezistenza ta' permessi relattivi fuq il-proprjeta mibjugha lil attrici giet riportata anki fil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna. Din il-kondizzjoni numru 7 hi esplicita u tghid hekk:

I-proprjeta in vendita hija konstruwita skond il-ligi, skond il-permessi tal-bini validi, skond is-sengha u l-arti u b'materjal tajjeb, kif ukoll li l-proprjeta in vendita ma hijiex milquta minn xi ordni jew avviz ta' rekwisizzjoni jew esproprijazzjoni mill-Gvern jew Awtorita ohra kompetenti u lanqas ma huwa milqut minn xi enforcement order mill-MEPA

Albert Debono jipprova jezonora ruhu billi jixhed illi l-attrici setghet kienet taf dwar l-applikazzjoni mit-twahhil taghha skond il-ligi mal-blokka pero dan rrizultax mill-provi. Lanqas fil-fatt ma rrizulta jekk l-avviz twahhalx jew le. Izid illi l-attrici kienet taf li hemm problema fuq il-meter tad-dawl. Dan hu minnu u l-attrici stess tammettih pero kif tixhed hi stess illi Albert Debono kien qalilha li d-dipartiment idum xi ftit biex jipprocessa t-talbiet u del resto l-appartament kellu dawl pero hi tammetti li ma kinitx taf mnejn Albert Debono kien igib il-provista u l-kontijiet kien ihallashom hu.

Il-Qorti tqis illi l-komportament ta' Albert Debono ma kienx wiehed idoneju ghal bona fede mehtiega mill-ligi fil-kontrattazzjoni bejn tnejn jew izjed partijiet.

Il-ftehim kellu jkun konkluz bil-pattijiet imweghda fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratti. Volutament, koxjentement u bi premeditazzjoni, Albert Debono dahhal lil attrici **f'akkwist ta' proprjeta ben konsapevoli illi dak li qed ibiegh ma kellux permessi u** kwindi sostativament ippregudikat u menomat f'dak li l-akkwient kien qed jistenna li jakkwista.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-agir jikkostitwixxi l-kuntrarju tal-bona fede rikjesta u hu agir b'ingann indott biex jattira inkonsapevolment lil attrici biex takkwista fond li kieku kienet konsapevoli tal-fatti fil-mument tal-kuntratt kienet ta' persuna ta' raguni nomrali tirrifjuta li takkwista jew almenu jkollha l-opportunita tizen ir-riskji qabel tiffirma. Albert Debono ma nfirmax b'dan lil attrici mhux biss ghax kif jixhed hu, il-perit qallu li ma hemmx problem biex jinhareg il-permess, izda ghax kien konxju li jekk javza lil attrici bil-problema, kien ser ikun

Kopja Informali ta' Sentenza

hemm ir-riskju li jithassar in-negozju kollu inkluz dak li ried jakkwista hu u li fuqu ma kien hemm ebda problema. Dan la hu agir b'bona fede rikjesta f'kull fazi ta' kontrattazzjoni u anqas agir ta' bonus pater familias, principji bazilari fir-relazzjonijiet ta' negozju bejn tnejn u aktar partijiet. Dan jikkostitwixxi n-nullita kontemplata mill-artikolu 1212 tal-Kap. 16 fejn jekk hemm nieqsa kondizzjoni essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, tali kuntratt hu suggett ghal rexissjoni.

Il-Qorti tikkwota mis-sentenza **Michael Gatt et vs Joseph Portelli** (App Inf 09/07/2008) fejn il-Qorti qalet hekk:

il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta' valutazzjoni ta' mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta' strument ta' kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F'sens wiesgha, kif anke dimostrarat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f'rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b'mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor ...

"Il-'bwona fede' ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f'sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B'mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f'dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-gudikant."

Hi l-fehma tal-Qorti illi Albert Debono fiz-zewg vesti li kien qed jidher naqas serjament bi pregudizzju serju ghall-attrici li jkun leali u korrett fi kwistjoni esenzjali marbuta mas-sustanza tal-kuntratt, u r-rimedju ghal dan hu t-tutela tad-drittijiet tal-attrici bl-opzjoni li thassar ghal kollox in-negozju mahluq u miftiehem ghax fil-mument solenni tal-konkluzjoni formali tal-ftehim giet ingannata bi xjenza mill-parti l-ohra.

Il-Qorti tqis li tkun qed tonqos mill-portata tal-obbligazzjonijiet fiducjarji bejn il-partijiet f'rapport guridiku mibni fuq il-bona fede jekk tasal biex taccetta s-sottomissjoni tassocjeta konvenuta illi la darba nhareg il-permess, tard kemm u tard, dan b'xi mod jissanzjona l-agir skorrett li wassal ghal iffimar tal-kuntratt. Jekk taghmel hekk minghajr il-kunsens tal-parti

Kopja Informali ta' Sentenza

leza, li mhux il-kaz f'din il-vertenza, il-Qorti tkun qed tassocja ruhha u tikkondona agir reprovevoli li jmur kontra principji etici u ta' gustizzja li jsibu fundament f'artikoli specifici tal-ligi kif rilevat supra. In oltre l-puncto temporis li fuqu qed jigi attakkat in-negozju hu wiehed definit mill-istess attrici cioe l-mument tat-trasferiment meta l-obbligazzjoni giet dikjarata maghmula mill-parti u ppromettietha. Din hi l-bazi tal-azzjoni u li fuqha l-Qorti ma tqis li ghandha b'xi mod tid-disturba. L-inadempjenza kontrattwali sehhet fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt u dan hu l-qofol tal-kwistjoni kollha li jwassal ghal konsegwenzi ta' tali inadempjenza bix-xoljiment tan-negozju kollu u r-rimedji hemm disponibbli. Ghalkemm hu minnu li kull parti f'kull kontrattazzjoni ghandha d-dritt u anki d-dmir li tfittex l-interessi taghha proprji pero dan ghandu jittiehed fid-dawl tar-rapport bi u multi laterali fejn irid fuq kollox u qabel kollox jirrizulta onesta f'dak pattwit.

F'dan l-istadju l-Qorti tikkunsidra wkoll is-sottomissjoni tal-konvenuti illi l-attrici baqghet tuza l-fond u c-cwieviet qatt ma gew depozitati fil-Qorti. Dwar din il-kwistjoni, il-Qorti tqis li dan jista' jkollu rilevanza fil-kwistjoni tad-danni reklamati izda mhux bhala skoll ghas-success tal-azzjoni. Il-Qorti tqis li din mhix actio redhibitoria jew wahda ta' 'cosa pattwita' fejn allura hemm in-necessita b'certi eccezzjonijiet krejati mill-gurisprudenza li l-oggett jigi depozitat fizikament jew formalment taht l-Awtorita tal-Qorti. Il-bazi tal-azzjoni odjerna kif fehmita din il-Qorti, mhix wahda minn dawn u kwindi ma jirrizultalha ebda obbligu da parti tal-attrici tad-depozitu msemmi mill-konvenuti.

Ghalhekk fil-mertu l-Qorti tqis illi l-attrici ppruvat it-talbiet taghha u n-negozju bejn il-partijiet konsistenti f'zewg kuntratti ta' bejgh u xiri ghandhom jigi rexissi.

Danni

L-attrici qed tirriklama d-danni subiti u dawn jaqghu taht l-artikolu 1125 tal-Kap. 16 cioe 'kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikuntratta hu obligat ghad-danni'. L-artikolu 1137 tal-Kap. 16 imbaghad izid li fejn in-nuqqas ta' esekuzzjoni tkun gejjja mill-eghmil doluz tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qliegħ li hu jkun gia ntilef ghandhom jitqiesu biss dawk li huma l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni. Dan minghajr pregudizzju ghal dak li jiddisponi l-artikolu 1209(1) tal-Kap. 16 cioe li bl-effetti

Kopja Informali ta' Sentenza

tar-rexissjoni, il-partijiet jitqieghdu fil-pozizzjoni li kienu qabel il-ftehim, u f'kaz ta' ghemil doluz il-parti hatja trodd lura l-frott li setghu gew migbura u li bi htija taghha ma gewx.

L-attrici qed titlob is-segweni danni kif jirrizulta fil-prospett a fol. 189 tal-process:

- a. €3,900 li huma hlasijiet li ghamlet lil ommha ghal ikel, konsum ta' dawl, ilma u telephone kalkolati bir-rata ta' €50 fil-gimgha minn Marzu 2011 cioe meta l-attrici tiddikjara li marret lura ma' ommha wara li telqet mill-appartament ta' Ghawdex, liema danni huma kalkolati biss sal-prezentata tal-prospett billi qed titlob kull somma ulterjuri sakemm isir it-trasferiment lura tal-fond minnha mibjugh;
- b. €250 spejjez medici minhabba l-ansjeta li sofriet;
- c. €1,063.40 spejjez extra gudizjarji mhallsa lil konsulent legali fil-mori tal-proceduri;
- d. €1,750 spejjez fiskali inkorsi mal-kuntratt ta' akkwist;
- e. Kull spiza gudizjarja jew simili marbuta mar-rexissjoni.

Jinghad qabel xejn illi dan il-prospett ma giex attackkat mill-konvenuti. B'daqshekk ma jfissirx pero illi din il-Qorti ghandha taccetta bhala valida l-pretensjoni attrici minghajr ebda skrutinju. Il-Qorti ghalhekk ser tikkonsidra l-hames talbiet ta' kumpens.

a. L-attrici qed titlob hlas ta' €50 fil-gimgha danni inkorsi minnha ghax marret tghix ma' ommha f'Malta wara li telqet definitivament minn Ghawdex, skond hi f'Marzu 2011. Ghalkemm ma ngibitx prova cara meta l-attrici telqet minn Ghawdex il-Qorti ma tqis li din hi l-kwistjoni ta' akbar rilevanza. Dak li l-Qorti jidhrilha li hu tal-riliev hu illi l-kreditur, ghalkemm ghandu dritt ghal risarciment ghad-danni subiti, ghandu l-obbligu, fl-istess spirtu ta' bona fede u agir ta' bonus paterfamilias fir-relazzjonijiet ma terzi, illi jimminimizza d-danni.

Jidher mill-provi illi l-attrici riedet titlaq minn Marsaxlokk fejn kellha proprjeta peress li kellha sitwazzjoni familjari xejn felici fl-epoka precedenti n-negozju li sehh. Fil-fatt hi kellha c-cavetta tal-fond ta' Ghawdex mal-konvenju u sa jew ezatt wara l-kuntratt tellghet l-ghamara taghha hemm. Dan juri l-intenzjoni li tirisjed f'dan il-fond. Jidher li l-appartament kien munit bl-ilma u dawl u perfettament abitabbli. Fl-ebda hin ma sar jew giet rinfaccjata b'xi fatt li

Kopja Informali ta' Sentenza

minhabba fih l-attrici kellha l-bzonn li tabbanduna l-appartament. Sa minn qabel ma saret taf bil-problema tal-permessi, kif tistqarr hi stess, riedet terga' tigi lura Malta u meta sabet xerrej bi tpartit ma' proprjeta f'Malta, saret taf bil-problema tal-permessi. Dan juri illi l-intenzjoni tal-attrici, sa minn qabel li giet lura ghand ommha u sahsitra qabel sret taf bil-problema tal-permessi, riedet terga' tigi lura Malta. Meta nqalghet il-problema, dan ma biddel xejn mill-istat fattwali preezistenti l-konnoxxenza minnha tal-problema fuq il-permessi. L-attrici tixhed li hi ombrat l-appartament u nizlet lura Malta ghand ommha bl-ghamara b'kollox. Il-Qorti tqis illi l-attrici trattat il-kwistjoni b'leggerezza u ma tistax tавvantaggja ruhha mis-sitwazzjoni li nqalghet biex tiggustifika l-bzonn li tabbanduna l-appartament ta' Ghawdex meta dik l-intenzjoni kienet gia evidenti qabel inqalghet il-problema tal-permessi.

Il-Qorti tqis li ma kien hemm ebda raguni valida ghaliex l-attrici kellha tabbanduna l-appartament ta' Ghawdex u tghabbi lil konvenuti b'xi spiza ingustifikata fic-cirkostanzi. Jekk telqet minn Ghawdex ghax riedet hi minghajr ebda bzonn impettenti u ghalhekk ma tqis li ebda somma hi dovuta ghal dan l-agir li gabitu l-attrici b'idejha stess. Del resto, l-attrici lanqas biss ippruvat tiggustifika l-hlas ta' €50 fil-gimgha lil ommha izda gew pretizi minnha arbitrarjament.

b. Hawn ukoll l-attrici ma gabet ebda prova ta' hlasijiet u ragunijiet dokumentati medici ghaliex hallset l-ammont pretiz minnha u minghajr ebda sostenn bi provi, din il-Qorti hi riluttanti li tikkompensa lil attrici kwalsiasi somma ghal skopijiet medici, li in fin dei conti setghu irrisalu ghal perjodu qabel il-kuntratt meta kellha problemi familjari.

c. Dawn ukoll ma fihom ebda fundament legali. Kull somma mhallsa mill-attrici lil konsulent legali taghha u li ma humiex kontemplati mill-ligi bhala spejjez rikonoxxuti b'taxxa tad-drittijiet gudizjarji jew extra gudizjarji hi biss kwistjoni ta' hlas maghmul volontarjament lil avukat ta' fiducja taghha li ma ghandhiex dritt skond il-ligi titlob risarciment ghalihom.

d. u e. Dawn l-ispejjez ghandha dritt tigi risarcita ghalihom biex l-attrici titregga ghal pozizzjoni antecedenti ghal kuntratt ta' akkwist.

Kopja Informali ta' Sentenza

Decide

Ghalhekk in linea ma' dak kunsidrat, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel seba' talbiet attrici, u ai fini tas-seba' talba tinnomina lin-Nutar Dr. Timothy Ellis biex jippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt li z-zewg proprjetajiet deskritti fit-tielet u raba talbiet regghu gew lura fil-patrimonju tas-sid relattiv u tahtar lil Dr. Noel Bartolo kuratur deputat biex jidher fuq l-att pubbliku relattiv ghal eventwali kontumacija fuq tali att; tilqa' t-tmien sa ghaxar talbiet attrici limitatament ghall-ammont ta' €1,750 imhallsa mill-attrici bhala spejjez fiskali fuq l-att ta' trasferiment originali, liema somma ghandha tithallas in solidum bejn il-konvenuti ghar-raguni li l-Qorti tqis li n-negozju kien wiehed uniku ghal konvenuti u l-attrici.

Bl-ispejjez kollha gudizjarji u dawk l-ispejjez u drittijiet relatati mal-kuntratt ta' rexissjoni ordnat b'din is-sentenza jithallsu mill-konvenuti in solidum bejniethom ghall-istess raguni fuq indikati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----