

**Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili**  
**Onorevoli Imhalled Albert J. Magri B.A., LL.D.**

Seduta ta' nhar it-Tnejn 20 ta' Mejju 2002

Citazzjoni numru 815/99 AJM

Kawza numru

Renato u Maria Teresa  
konjugi Iannace

Vs

J & T Company Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-12 ta' April 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi ai termini ta' kuntratt pubbliku ta' bejgh li l-kontendenti ffirmaw bejniethom it-28 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Peter Fleri Soler, l-atturi xtraw minghand is-socjeta' konvenuta penthouse li jinsab GT Court, Flat 14, Carmelo De Lucca Street, Qawra, SPB 08, hawn ezebit; illi skond l-istess kuntratt is-socjeta' konvenuta ggarantiet illi l-penthouse in kwistjoni kienet koperta bill-permessi ta' bini necessarji skond il-ligi; illi nonostante din il-garanzija rrizulta li l-permess ta' bini mhumiex ezistenti; illi l-attur qed jsofru pregudizzju billi xerrej prospettiv tal-istess penthouse qed jirrifjuta jidher fuq il-kuntratt ta' bejgh minhabba

dan in-nuqqas; illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jirregolarizzaw l-istat tal-permessi tal-penthouse permezz ta' ittra legali datat l-1 ta' Jannar 1999 izda baqghu inadempjenti; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbli ta' ksur ta' kuntratt pubbliku ta' bejgh iffirmit bejn il-partijiet it-28 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Peter Fleri Soler;
2. tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur bhala rizultat tal-ksur tal-istess kuntratt;
3. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi dak l-ammont li jigi dikjarat bhala dovut in linea ta' danni kif likwidati skond it-tieni talba, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premissi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra legali tas-7 ta' Jannar 1999 kontra l-konvenut li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni. Bla pregudizzju ghall-kwalunkwe azzjoni spettanti lill-atturi kontra s-socjeta' konvenuta naxxenti mil-ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali assunta minnha.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta presentata fl-24 ta' Mejju 1999 li permezz taghha eccepjet:-

1. Illi l-azzjoni intentata hija rritwali u nulla stante li mill-istitut tal-bejgh jistghu jigu biss tentati b'success azzjonijiet li huma konnessi ma tali bejgh u cioe dawk ta' rexxissjoni jew dawk tal-actio redhibitoria jew aestimatorja, izda mhux ta' simplici danni.

2. Illi s-socjeta' eccipjenti kienet akkwistat b'kuntratt ta' bejgh datat 16 ta' Settembru, 1999 (recte 1992) minghand APR Limited fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri l-fond indikat mill-attur.
3. Illi l-atturi ma sofrew ebda danni u dan proprju l-ghaliex ma nkisret l-ebda klawsola tal-kuntratt datat 28 ta' Marzu 1995 imsemmi minnhom.
4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes u dana *inter alia* ghaliex l-elementi rikjesti biex tigi ntentata din it-tip ta' azzjoni ma jezistux.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenja tat-13 ta' Lulju 1999 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-6 ta' Dicembru 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat il-verbal ta' l-udjenja tal-1 ta' Marzu 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum bil-fakolta' lill-partijiet li jippresentaw noti ta'osservazzjonijiet, liema noti ma sarux.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Fl-20 ta' Marzu 1995 s-socjeta' konvenuta bieghet u ttrasferiet lill-atturi odjerni l-'penthouse' internament markat bin-numru 14 formanti parti minn blokk ta' appartamenti maghrufa bhala GT Court Block C go

Carmelo de Lucca Street, Qawra. Dan il-bejgh sar permezz ta' kuntratt pubblika minn Nutar Peter Fleri Soler, u kien għall-prezz ta' tlethax-il elf lira maltin (LM13,000) li thallsu, in parti fuq il-konvenju u il-bilanc fuq il-kuntratt. Fost affarijiet oħra huwa stipulat fil-kuntratt li "*The transferred property is built in accordance with the relevant building permits and is structurally sound.*"

Il-fond gie okkupat mill-atturi u ma rrizulta ebda problem dwar il-permessi anke għaliex fl-akkwist ma kienx hemm bank involut. Fl-14 ta' Settembru 1998 l-atturi kienu dahlu f'konvenju ma' Victoria Spiteri għall-bejgh tal-istess appartament u dana versu l-prezz ta' LM28,000 li minnhom LM2,800 thallsu bħala deposit (Dok RI1 fol 39). Gara però li l-akkwirenti skopriet li l-fond kien mibni mingħajr permess u hekk infurmat lill-atturi odjerni. Dawn wara d-debiti ricerki li taw l-istess rizzultat, applikaw għall-permess u intlahaq ftehim ma Spiteri li jekk dan johrog fi zmien qasir l-bejgh isir xorta. Izda wara xi zmien din għazlet li thassar il-konvenju billi ma setgħetx tistenna izjed. Għalhekk fit-12 ta' Marzu 1999, kif jidher mid-dikjarazzjoni *in calce* fuq l-istess konvenju, dan l-att gie rexiss billi l-fond "*was not built in conformity with existing building permits;*" f'dik l-okkazzjoni l-istess Spiteri hadet lura d-deposit magħmul.

Il-permess sottomess mill-atturi gie eventwalment akkordat fil-21 ta' Dicembru 1999 kif jidher mid-dokument RX3 a fol 47 tal-process. Naturalment sabiex inhareg l-imsemmi permess u giet regolarizzata l-posizzjoni tal-penthouse, l-atturi involvew ruhhom f'ammont ta' spejjes kif jirrizulta mid-dokumenti minnhom ezebiti, u għalhekk, in vista tal-garanzija mogħtija mis-socjeta' konvenuta fil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1995, l-atturi qed jagixxu għal hlas ta' dawn l-ispejjes oltre danni oħra

kkawzati lilhom minhabba l-fatt li l-penthouse ma kellhiex l-permessi mehtiega, senjatament spejjes konessi mal-konvenju originali, ricerki, imghaxijiet fuq il-prezz tal-bejgh li ma sehxx u differenza fil-prezz bejn dak konvenut ma Victoria Spiteri u Mario Cassar li eventwalment xtara l-penthouse b'kuntratt tat-23 ta' Gunju 2000.

Ikkunsidrat:-

Is-socjeta' konvenuta qedha qabel xejn tati l-eccezzjoni tal-irritwalita' ta' dawn il-proceduri billi skond l-istess socjeta' d-drittijiet ta' l-atturi huma cirkoskritti mil-ligi billi dawn kellhom jew jagixxu ghar-rexissjoni tal-kuntratt permezz tal-actio redhibitoria jew li jintentaw azzjoni sabiex jkun hemm riduzzjoni fil-prezz imhallas u rifuzzjoni tad-dfferenza.

Dawn l-azzjonijiet li jinsabu mnizzla fl-artikolu 1427 tal-Kodici Civili huma marbuta mal-garanzija li jghati l-bejjiegh ghad-difetti li ma jidhrux u li jaghmlu l-haga mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hija mahsuba u li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas, jolqtu direttament l-kuntratt ta' trasferiment fih innifsu billi dan jew jigi rexiss jew emendat bhala rizultat. Izda dan ma jfissirx li din hija l-unika triq li ghandu l-akkwirent meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' minn beghlu. Infatti l-istess artikolu jghid esplicitament li fil-kazijiet imsemmija fl-artikoli 1424 u 1426, fil-kaz ta' difetti okkulti, ix-xerrej "*jista' jaghzel, billi jigi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja .... inkella, bl-azzjoni stimatorja.*" B'dana pero' dawn l-azzjonijiet mhux esklużzivi ta' kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta minn beghlu jkun naqas minn xi obbligu specifikatament kontemplat fil-kuntratt.

Fil-kaz in ezami kien hemm l-possibilita' li l-atturi jsofri evizzjoni mill-fond minnhom akkwistat billi dan ma kienx mibni skond il-permessi u dana billi l-awtorita' koncernata setghet tohrog "enforcement order" u b'hekk tordna t-twaqqiegh tal-kostruzzjoni. Izda tali evizzjoni mhux relatat mat-titolu tal-bejjiegh izda ma haga amministrattiva li setghet, kif fil-fatt gara, tigi regolarizzata billi jinhareg il-permess opportun. B'dan il-mod l-atturi jkunu hielsa mid-teddita li tkun inholqot bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni "*falza*" tal-konvenuti fuq il-kuntratt ta' trasferiment u ghalhekk ma jkollhomx il-htiega w sahansitra lanqas ma jkollhom id-dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt jew tnaqqis fil-valur tat-trasferiment. B'dana kollu x-xerrej ikun intitolat li jagixxi ghar-risarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupraw dawk l-ispejjes u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidrat:-

L-attur Renato Iannace ppresenta l-affidavit tieghu fis-7 ta' Dicembru 1999 u dan flimkien man-nota tad-9 ta' Frar 2000 fejn hemm ezebiti d-dokumenti gustifikattivi tad-danni pretizi jissintetizzaw l-pretensjoni attrici. Il-prospett a fol 24 tal-process li juri l-ammontar tad-danni fis-somma ta' LM4041.04 huwa korroborat mid-dokumenti annessi mill-atturi kif ukoll mill-istess xhieda tal-atturi u dokumenti ohra li jinsabu fil-process.

Is-socjeta' konvenuta ma resqet ebda prova kontrarja ghall-pretensjoni attrici, anzi jigi osservat li l-fatt tan-nuqqas tal-permessi mhux biss konfermat mid-dokumenti ezebiti izda kien l-istess Giovan Camilleri li fix-xhieda tieghu stqarr li wara ricerka skopra li verament ma kienx

hemm permessi fuq l-penthouse in kwistjoni. Dan it-tgharif kien obligat li jottjenieh qabel ma ghamel id-dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1995 u dan in-nuqqas ghalhekk jwassal lil din il-Qorti li takkorda d-danni pretizi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici billi tiddikjara lill-istess socjeta' konvenuta responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tad-dikjarazzjoni falza maghmula fuq il-kuntratt ta' trasferiment tal-20 ta' Marzu 1995, tillikwida l-istess danni fis-somma komplessiva ta' erbat elef wiehed u erbgħin lira maltin u erba' centezimi (LM4041.04) u konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' konvenuta.

Onor Imhalled Albert J. Magri