MALTA
QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2014
Citazzjoni Numru. 398/2005

Joseph Caruana (K.I Nru. 230783M) u

martu Susan Caruana (K.I Nru. 39667M)

VS

Dominic Cutajar (K.I Nru. 177756M) u

martu Mary Cutajar (K.I Nru. 655956M)

Il-Qorti :

Rat l-Att tac-Citazzjoni mressqa fl-26 t'April 2005 mill-atturi li taqra hekk:

"Premess illi l-kontendenti ffirmaw konvenju datat 14 ta' Ottubru, 1993 (Dok.B u C) fejn il-konvenut Dominic Cutajar obbliga ruhu li jbiegh jassenja u jittrasferixxi lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn zewg appartamenti minghajr isem u minghajr numru, sovrastanti garage ukoll bla isem u bla numru mibni fuq plot numru disghajn (90), fi Triq il-Merhla, Fgura;

U Premess illi bhala depozitu fuq dan il-konvenju, l-atturi hallsu lil-konvenut Dominic Cutajar is-somma ta' elfejn u erba' mitt lira (Lm2,400) mal-konvenju, u sussegwentement elf u sitt mitt Lira (Lm1,600) ohra (Dok.D);

U Premess illi l-konvenut, minkejja li gie nterpellat diversi drabi sabiex jersaq ghall-att finali ta' trasferiment, anke permezz ta' ittri gudizzjarji, l-istess konvenut naqas li jaghmel dan;

U Premess illi permezz ta' citazzjoni pprezentata fil-31 ta' Mejju, 1994 (Joseph Caruana et vs Dominic Cutajar et (339/95GC), l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti f'dik il-kawza sabiex jersqu, fi zmien qasir u perentorju, ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' trasferiment tal-fond fuq imsemmi;

U Premess illi permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tat-2 ta' Mejju, 2003 (Dok.E), il-Qorti ddecidiet, inter alia, li ma tilqax it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut odjern Dominic Cutajar "stante li hu ma jistax jigi mgieghel li jittrasferixxi propjeta' li tirrizulta li mhux tieghu. Jista jkun hemm azzjonijiet ohra kompetenti lill-atturi kontra l-konvenut Cutajar izda zgur mhux azzjoni bhal din li qed tigi ttentata presentement mill-atturi.";

U Premess illi, waqt il-perjodu prekontrattwali miftiehem fil-konvenju, l-atturi ghamlu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni, u dahlu fi spejjez ohra bi thejjija ghall-att finali ta' trasferiment tal-fond li kellu jkun id-dar matrimonjali taghhom;

U Premess illi, minhabba l-agir qarrieqi tal-konvenut, l-atturi kellhom jikru fond iehor sakemm giet terminata l-kawza l-ohra fuq imsemmija.

Jghid ghalhekk l-istess konvenuti, jew min minnhom, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba l-agir qarrieqi u illegali tal-konvenuti Dominic Cutajar, u dan, occorrendo, b'opera ta' periti nominandi.

2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni hekk likwidati u dan ghar-ragunijiet premessi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu dawn id-danni hekk likwidati, u kif ukoll iroddu lura dawk l-ammonti mhallsa lilhom mill-atturi bhala depoziti kif fuq intqal.

Bl-ispejjez, inkluz dawk taz-zewg ittri ufficjali tat-23 ta' Marzu, 1994 u tat-28 ta' April, 1994, u bl-imghaxijiet legali, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-atturi tas-26 t'April 2005;

Rat illi ic-citazzjoni, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-konvenuti;

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenuti tat-2 ta' Dicembru 2005 li taqra hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok t-talbiet attrici huma preskritti. Ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghad-danni din hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghar-rifuzzjoni tal-hlasijiet illi saru mill-atturi bhala depoziti din hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dana stante illi l-konvenuti mhux responsabbli ghad-danni illi setghu soffrew l-atturi.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost ghal dak illi jirrigwarda l-hlas tas-somma ta' Lm2,400, mhux minnu illi din kienet thallset mal-konvenju kif gie allegat mill-atturi, izda thallset fl-14 ta' Ottubru 1993 ai termini ta' skrittura ohra li kien wiehed ta' appalt, liema skrittura giet ezebita mill-atturi stess u mmarkata bhala Dok.A.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti kienu ghamlu diversi xogholijiet fil-fond in kwistjoni fuq inkarigu tal-atturi, ghal liema xogholijiet huma ghandhom jigu kumpensati.

5. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenuti tat-2 ta’ Dicembru 2005;

Rat id-digriet ta’din il-Qorti kif diversament preseduta tal-1 ta’ Frar 2006 fejn innominat lil Dr. Josette Demicoli bhala Assistent Gudizzjarju (a fol. 31);

Rat id-digriet ta’din il-Qorti kif diversament preseduta tal-10 ta’ Gunju 2008 fejn irrevokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju u nnominat lil Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg (a fol. 117);

Rat in-nota tal-Perit Legali tat-12 t’Ottubru 2010 (a fol.126);

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg prezentata fis-6 ta’ Marzu 2013 u mahlufa fit-13 ta’Novembru 2013 (a fol. 151A et seq);

Rat in-nota ta’sottomissjonijiet tal-atturi tal-21 ta’Jannar 2014 (a fol.400);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-verbal tal-14 ta’Mejju 2014 illi bih il-partijiet iddispensaw bit-trattazzjoni finali;

Ikkonsidrat:

Illi mill-affidavit ta’ Susan Caruana a fol. 34 et seq tal-process jirrizulta illi hija u l-gharus taghha, illum zewgha Joseph Caruana, kienu semghu bl-appartament meritu tal-kawza odjerna minn riklam fuq il-gurnal tat-Times fl-10 t’Ottubru 1993. Ghamlu kuntatt immedjat mis-sid li identifika ruhu bhala l-konvenut Domenic Caruana. Xi jiem wara raw l-appartament u fl-14 t’Ottubru 1993 iffirmaw skrittura privata Dok. A a fol. 5 tal-process. Kien prezenti ghal din l-iskrittura missierha Joseph Grima. Susan Caruana xhedet illi kienu hallsu lill-konvenut Caruana s-somma ta’ elfejn u erba’ mitt liri Maltin (Lm2,400), permezz ta’ zewg *bank drafts*. Sussegwentement fit-22 t’Ottubru 1993 harget is-*sanction letter* ghal-*loan facility* ghal koppja Caruana mill-Bank of Valletta ghal-ammont ta’ hamest elef u erba

mitt liri Maltin (Lm 5,400). Susan Caruana xhedet li fl-20 t'Ottubru 1993 l-atturi kienu ghaddew *bank draft* iehor lill-konvenut (permezz ta' Joseph Grima) fl-ammont ta' Lm1,600 bhala depositu ghax-xiri tal-imsemmi appartament - vide ricevuta SC2 a fol. 39.

Fit-3 ta' Novembru 1993 iffirmaw konvenju ghand in-Nutar Peter Fleri Soler ghar-rigward tal-appartament indikat fic-citazzjoni vide Dok. B a fol. 8 et seq. u Dok. C a fol. 11.

Nelfrattemp, il-koppja Caruana bdiet tezegwixxi xoghlijiet fuq il-post, xtraw il-materjal minghand l-istess konvenut peress illi dan kellu hanut "Euromall" f'SantaVenera. Il-konvenju kien ser jiskadi fit-3 ta' Frar 1994. Peress illi x-xogholijiet fil-parti komuni tal-blokka ma kienux tlestew fl-1 ta' Frar 1994, geddew il-konvenju bi tlett xhur ohra– vide Dok. SC3 a fol. 40 tal-process. Il-koppja Caruana indunaw li l-konvenut kien qed jezegwixxi xoghol hazin fil-partijiet komuni tal-blokk – vide rapport tal-Perit Agius Dok. SC4 a fol. 41, u wara li kellmu in-Nutar Fleri Soler u l-Avukat taghhom, baghtu ittra ufficjali lill-konvenut SC5 a fol. 43, liema ittra ufficjali iggib id-data tat-23 ta'Marzu 1994.

Ftit wara saru jafu minghand in-Nutar, illi filfatt Domenic Cutajar ma kienx is-sid proprju tal-istess appartament u li kien ghadu fuq konvenju ma certu Oreste Gatt. Huma ghalhekk baghtu ittra ufficjali Dok. SC6, fit-28 t'April 1994 –vide fol.44 sabiex jersaq ghal kuntratt finali. Fit-3 ta' Mejju 1994 l-atturi ressqu ghal kuntratt finali izda il-konvenut ma deherx. Ftit granet wara, l-intimat Cutajar baghat ittra ufficjali Dok. SC7 a fol. 45 fejn talab illi jigi mgedded il-konvenju ghal tlett xhur ohra. Nelfratemp l-atturi pprocedew b'Mandat t'Inibizzjoni. Saret laqgha ulterjuri ma Domenic Cutajar fl-ufficcju tan-Nutar. L-attur insistew li Cutajar kellu jlesti x-xoghlijiet fi zmien xahar, b'penali ta' ghaxar liri kuljum (Lm10) fin-nuqqas. Il-konvenut ma accettax u saqah li xoghlijiet kienu gew ezegwiti sew. L-atturi intavolaw diversi ittri ufficjali vide SC8 sa SC11 minn fol 46 sa 49 u fil-31 ta'Mejju 1994 inizjaw kawza kontra l-intimat Cutajar. Irrizulta ukoll mill-Perit tal-atturi Emanuel Agius, illi l-bini inkwistjoni ma kienx sar skond l-permess tal-awtoritajiet kompetenti. Il-konjugi Caruana xhedu illi insegwitu taz-zwieg taghhom, huma spiccaw bla residenza u kellhom jikru fond alternattiv u cioe' 5 Mellifont Flats, Triq il-Mazzola San Pawl il-Bahar u sussegwentement fond iehor 2, Triq San Martin Rabat – vide ricevuti SC12 minn fol. 50 sa 59.

Illi bis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2003 il-Qorti cahdet it-talbiet tal-atturi *"'l ghaliex min dahal ghal konvenju ma kienx is-sid u ghalhekk ma setghax ibiegh."* - vide fol. 36.

Joseph Caruana, fl-affidavit tieghu a fol. 61, ikkonferma ix-xhieda ta' martu Susan. Zied jghid illi fiz-zmien illi kien qieghed jahdem fl-appartament meritu tac-citazzjoni odjerna, kienu gew persuni jistaqsu ghal-Domenic Cutajar 'l ghaliex kellu jaghtihom il-flus. Joseph Caruana xehed illi kien mar ghand in-Nutar, u dan kiteb id-dikjarazzjoni Dok. JC1 (li tinsab a fol. 62) u l-intimat Cutajar iffirma.

Fl-affidavit tieghu, Joseph Grima a fol. 63, missier Susan Caruana, ikkonferma x-xhieda ta' Susan Caruana, il-hlasijiet tad-depozitu permess ta' zewg bank drafts fis-somma ta' elf u erba' mitt liri Maltin (Lm1,400) u elf liri Maltin (Lm1,000) u il-hlas permezz tat-tielet bank draft fl-ammont ta' elf u sitt mitt liri Maltin (Lm1,600), li Joseph Grima personalment hallas lil konvenut Cutajar fid-dar tieghu f'Santa Lucija.

Carmen Grima fl-affidavit taghha a fol. 67, xhedet illi hija kienet iltaqghet mal-intimat meta l-atturi kienu marru jaraw il-fond l-ewwel darba. Hija kkonfermat li Domenic Cutajar tkellem fuq il-fond bhal li kieku huwa kien il-proprjetarju.

In-Nutar Peter Fleri Soler a fol. 68 ikkonferma li rrediga l-konvenju bejn l-atturi u Domenic Cutajar fit-3 ta' Novembru 1993 dwar il-bejgh tal-appartament meritu tac-citazzjoni li kien jaghlaq fit-3 ta' Frar 1994, liema konvenju gie estiz fl-1 ta' Frar 1994 sat-3 ta' Mejju 1994. Meta qorob iz-zmien ghal-kuntratt finali, il-komparenti insistew li Cutajar kellu jlesti certu xoghlijiet qabel l-att finali u ghaldaqstant kien taghhom il-parir ikellmu l-avukat taghhom.

Mir-ricerki tieghu irrizulta li l-venditur kellu jkun Oreste Gatt u mhux Domenic Cutajar. In-Nutar kien ipprepara ftehim datat 13 ta' Mejju 1994 ghal konferma tal-konvneju izda dan il-ftehim qatt ma gie iffirmat.

Fix-xhieda tieghu quddiem l-Assistent Gudizzjarju Demicoli –vide fol. 79 et seq. Oreste Gatt xehed illi huwa kien dahal f'konvenju ma Domenic Cutajar fuq iz-zewg appartamenti tal-blokk in kwistjoni. Wiehed minn dawn il-flats kien fil-fatt inbiegh minn Domenic Cutajar. Ghar-rigward tal-flat meritu tac-citazzjoni, Oreste Gatt xehed *" Jien propjament ma nafx x'gara, ghaliex jiena xi ftehim ghamlu bejnithom ma nafx. Li kien zgur li l-kuntratt ma*

sarx ghaliex Gatt u Cutajar ma dehrux ghal-kuntratt. Zied jghid li hu sahhansittra gie mcahhad mill-access ghal dan il-flat minkejja l-fatt li ma thallasx tieghu, u li kien ghadu imcahhad mill-pussess tal-istess flat." Gatt ikkonferma li kien hemm proceduri l-Qorti bil-konsegwenza li dan il-flat ma setghax jinbiegh. Gie ezebit Dok. OG, il-konvenju datat 19 t'Ottubru 1992, a fol. 76.

Fl-affidavit tieghu a fol. 85, Domenic Cutajar xehed li l-atturi kienu jafu illi huwa ma kienx proprjetarju tal-fond inkwistjoni u li hu kien fuq konvenju fuq l-istess post fid-data tal-iffirmar tal-konvenju fl-14 t'Ottubru 1993. Huwa sahaq illi l-atturi bdew jesegwixxu xi xogholijiet fuq il-fond ghar-riskju taghhom u minghajr l-awtorizzazzjoni tieghu, tant hu hekk illi huwa kien baghat ittra permezz tal-avukat taghhom biex jintimhom formalment milli jkomplu ix-xoghlijiet fuq fond ta' terzi.

Di piu' in-Nutar li rrediga l-konvenju bejnu u l-atturi, kien l-istess Nutar illi kien irrediga l-konvenju bejnu u bejn Oreste Gatt dwar l-istess appartament. Ghaldaqstant jichad illi qarraq bl-atturi. Di piu' xhed li hu ma kellu jaghti xejn lill-atturi.

In kontro ezami Susan Caruana a fol. 100 et seq. xhedet illi Domenic Cutajar u n-Nutar Fleri Soler ma kienux informawhom illi l-appartament inkwistjoni kien jappartjeni lill-Oreste Gatt. Hija xhedet illi saret taf b'Gatt fi zmien illi huma intavolaw il-kawza l-ohra fis-sena 1995. Hija ikkonfermat illi hija u zewgha kien ghaddew lil Domenic Cutajar ebghat elef liri Maltin (Lm4,000) akkont ghal-prezz tal-flat, izda li parti mill-ahhar pagament ta' elf u sitt mitt liri Maltin (Lm1,600) kienu ghax-xogholijiet li Cutajar kien qed iwettaq. Tinnega li l-partijiet komuni tal-flat kienu tlestew. Caruana xhedet illi minkejja li kien sar it-tikhil, beda jidhol l-ilma u ghaldaqstant kellhom igibu l-perit. Minkejja illi c-cavetta tal-partijiet komuni kienet baqghet fil-pussess taghhom x'aktarx din kienet intilfet - vide fol.105. Caruana sostniet illi ma tiftakarx jekk in-Nutar Fleri Soler kienx informahom li il-proprjetarju tal-flat kien Gatt, u dana minkejja ir-referenza ghax-xhieda tan-Nutar li tinstab a fol.85 citazz 339/1995/GC. Susan Caruana ma setghetx tiftakar kemm il-darba mal-konvenju gewx ezebiti pjanta u *site plan*. Murija Dok. JS2 ikkonfermat li kienet rat din il-pjanta. Caruan ikkonfermat li l-applikazzjoni PA3811/1994 kienet giet fil-pussess taghha zgur wara li kienu iffirmaw il-konvenju. Murija Dok. JAS3 permess tal-bini illi indika lil Oreste Gatt bhala sid il-proprejta', Susan Caruana xhedet illi qatt ma rat dan id-dokument.

In ri ezami a fol. 113 Susan Caruana xhedet illi fil-5 ta' Novembru 1994, cioe' in-notifika tal-ittra ufficjali mibghuta lil Domenic Cutajar, hi u zewgha kienu ga wettqu il-parti l-kbira mix-xogholijiet fil-flats.

Joseph Caruana in kontro-ezami a fol. 224 , ikkonferma illi sar jaf min kien l-propjetarju tal-fond li dwaru kien ffirma l-konvenju ma' Dominic Cutajar, ftit qabel ma fetah l-ewwel kawza.

B'referenza ghall-ittra ufficjali Dok.SC9 datata d-19 ta' Ottubru 1994, Caruana ma setghax jghid in vista tat-trapass taz-zmien jekk hu u marti kienux rcevewha.

Muri Dok.JAS1 ezebit fl-ahhar seduta li minnu jirrizulta li attwalment Caruana kien gie notifikat fil-5 ta' Novembru 1994, Caruana xehed illli x'aktarx din l-ittra wasslet wara li dahlu l-Qorti l-ewwel darba biex jiddevjenu fuq l-kuntratt.

"Mistoqsi jekk din il-kawza ftahnieha madwar hames xhur wara li rcevejna dik l-ittra ufficjali, nghid illi jista' jkun."- vide fol. 225.

Caruana xehed illi mal-konvenju, Dominic kien tah pjanta tal-post, u ma dehrlux u ma innotax li kien hemm l-isem ta'Oreste Gatt fuq il-pjanta.

"Mistoqsi illi la darba kont naf illi l-propjetarju tal-fond in kwistjoni kien Oreste Gatt u dan sa minn qabel ma ftaht l-ewwel kawza, x'kien ir-raguni li ftaht l-ewwel kawza u ma mortx direttament ghall-kawza ta' llum, nghid illi l-ewwelnett meta ftaht l-ewwel kawza kien hemm kwistjoni fuq ix-xoghol li ghamel hazin u ghalhekk ftaht il-kawza. Tieninett meta taghni parti minn somma ta' flus b'hekk kien dak.

Mistoqsi jekk niftakarx illi fil-kawza li nfethet fil-31 ta' Mejju 1994 ftahtx il-kawza ukoll kontra Oreste Gatt, nghid illi iva niftakar. Ir-raguni kienet li ma kontx naf jekk kien hemm konvenju bejnu u bejn Oreste Gatt. Ma kont naf xejn." – vide fol. 226.

Joseph Caruana xehed illi kien hallas is-somma ta' erbghat elef liri Maltin (Lm4000) lil Dominic. Dawn kienu jinkludu id-depozitu u flus ohra biex Domenic Cutajar jirranga il-post ghaliex qal li ma kellux flus sabiex jispicca l-post. Caruana xehed illi x-xogholijiet tal-

partijiet komuni li kellhom jitlestew minn Domenic Cutajar *"thallew nofs lehja".* Caruana baqa' jinnega illi kien gie informat mill-intimat Cutajar jew mill-intimat li Oreste Gatt kien il-proprjetarju tal-fond inkwistjoni.

Joseph Caruana in kontro-ezami, kompla jixhed a fol. 232, illi jiftakar li kien hemm xi permess tal-MEPA fuq barra tal-propjeta', izda ma ftakarx jekk il-permess tal-MEPA kellux indikat l-isem ta'Oreste Gatt bhala proprjetarju.

Xehed illi iffirma *in blank* l-applikazzjoni ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma, liema applikazzjoni kienet giet mghoddija lilu mit-tifel ta' Dominic Cutajar li kellu xi ghaxar snin.

Caruana xehed illi ma kienx jaf jekk il-flat sovvrastanti ghall-appartament inkwistjoni kienx inbiegh u min kien in-Nutar involut.

"In-Nutar tieghi kien se jkun in-Nutar Peter Fleri Soler. Le qatt ma qalli li kien in-Nutar involut fil-flat ta' fuqi."- vide fol. 233

Ivor Robinich rapprezentant tal-MEPA prodott mill-konvenuti, ipproduca kopja tal-permess PA 3811/94, Dok.IR1, Dok.IR2, Dok.IR3, Dok.IR4.

"Skond dan il-permess, l-applikant huwa Mr Oreste Gatt. L-isem Dominic Cutajar ma jissemma mkien."- vide fol 235.

Ikkonferma illi l-MEPA ma gietx informatha bil-konvenji li kien hemm fuq il-proprjeta' inkwistjoni.

Joseph Caruana in kontro-ezami a fol. 237, xehed illi l-atturi pprovaw jiffirmaw l-kuntratt finali izda Oreste Gatt u Dominic Cutajar ma attendewx.

Muri kopja ta' l-applikazzjoni Dok.DC1 u pjanta annessa Dok.DC2, Caruana gharaf il-firma tieghu u sostna li ghal-bqija ma kienitx il-*handwriting* tieghu. *"Is-sid jidher li jismu xi hadd Gatt."* – vide fol. 237.

Ivor Robinich rapprezentant tal-MEPA prodott mill-konvenuti, ezebixxa kopja tal-permess PA 3811/94, Dok.IV1, flimkien ma’ pjanta Dok.IV2 mahrug f’isem Mr Oreste Gatt.

Dominic Cutajar in ezami a fol. 249, xehed li ftit qabel ma sar il-konvenju ghand in-Nutar Fleri Soler, ghen lill-atturi sabiex tohrog is-*sanction letter* ghall-*loan facility* mill-*branch* tal-BOV, u ezebixxa kopja ta’ din is-*sanction letter* Dok.JS1. ***“Jiena nghatajt din il-kopja minghand il-Bank ghax kont ghamilt tajjeb ghalihom indirettament jiena. Il-Bank fil-procedura jaghmel surety note u kont iffirmajt surety note kemm ghal din is-sanction letter, kif ukoll ghas-sanction letter tal-propjeta’ soprastanti.”***- vide fol. 249- 250.

Cutajar xehed illi kien dahal f’konvenju ma’ Oreste Gatt fuq iz-zewg propjetajiet, wiehed minnhom il-flat in kwistjoni. ***“Dok.JS1 juri kemm bil-provi jiena ridt inwettaq il-bejgh kompletament tal-flat in kwistjoni. Jiena kont informajthom kemm qabel u kif ukoll waqt illi konna qed niffirmaw il-konvenju ghand in-Nutar illi jiena qieghed fuq konvenju ma’ Oreste Gatt fuq il-propjeta’ kompluta minn fuq s’isfel.”*** Vide fol. 250.

Cutajar ezebixxa l-permessi tal-PAPB tal-blokk taz-zewg appartamenti, fuq isem Oreste Gatt, Dok.JS2.

“..il-kunjom Galea wara isem Oreste huwa zbaljat u kellu jkun Gatt.”- Ibid

“Eventwalment ezatt maz-zmien li ghamilna l-konvenju mal-atturi gara illi saret taqliba fil-mod kif jigu ezegwiti l-permessi u giet ikkreata l-MEPA, ghalhekk ahna mill-gdid kellna nergghu napplikaw ghall-permessi, cioe’ Oreste Gatt, u f’dan is-sens qed nezebixxi l-permess mahrug mill-MEPA datat 17 ta’ April 1995, li qed jigi mmarkat bhala Dok.JS3 – din id-darba korrettament f’isem Oreste Gatt u mhux Galea.” – vide fol. 250

Cutajar ezebixxa Dok.JS4 rapport tal-Perit Ronnie Muscat Azzopardi, datata 23 ta’ Gunju 1994.

Cutajar xehed illi mal-iffirmar tal-konvenju, ***“konna tajnihom pjanta li fuqha ffirmaw it-tnejn li huma… …Barra isimhom fuq din il-pjanta hemm ukoll illi l-pjanti saru ghas-sid Oreste Gatt.”*** –vide fol. 251.

Cutajar nnega li ma attendejtx ghal xi att finali. Huwa sostna li meta sejhulu biex jidher ghall-att, *“kienu sejhu lili biss ghand in-Nutar Fleri Soler fil-prezenza tal-atturi u missier Susan Grima, illi x’hin jiena ghidtilhom li ma nistax niffirma wahdi ghax jien qieghed fuq konvenju ma’ Oreste Gatt u jridu jidhru terzi ....mill-BOV, x’hin ra hekk missier Susan Grima dana qam u hebb ghalija......”* vide fol.251

Imbaghad giet intavolata l-ewwel kawza li kif jirrizulta mis-sentenza, *“ qalu li jiena ma stajtx nbiegh il-propjeta’ lil terzi”.* Ibid.

Oreste Gatt xhed illi kellu propjeta’ gewwa Triq il-Merhla, Fgura. Kien dahal f’ konvenju ma’ Dominic Cutajar fuq blokk ta’ zewg appartamenti– *“kien konvenju wiehed ghal zewg appartamenti.”* Vide fol 253.

“Il-konvenju gie ffirmat f’xi 1992. Kellu data meta jiskadi dan il-konvenju. Meta nbiegh ta’ fuq, inbiegh lil terzi u mhux lil Cutajar. Kont dehert jien bhala l-venditur. In-Nutar kien Peter Fleri Soler. Inbiegh lil Lawrence Gilford fit-13 ta’ April 1994.” Ibid.

Rigward il-konvenju dwar il-fond meritu tal-kaz, Cutajar kien qal lil Oreste li kien dahal f’ konvenju ma’ haddiehor u cioe’ certu Joseph Caruana.

Oreste Gatt xhed testwalment:

“L-appartament li Caruana kellu ma’ Cutajar li dwaru jien kelli konvenju ma’ Cutajar, il-konvenju ta’ bejnietna spicca. Jigifieri l-post irreverta lura ghandi u ghadu ghandi.” Vide fol.254.

Gew ezebiti x-xhieda tan-Nutar Peter Fleri Soler, ta’ Valerio Debono u ta’ Christopher Warren, Dok.PFS, liema xhieda inghatat fil-kawza l-ohra.

Oreste Gatt in kontro-ezami, xhed illi kien jaf li Dominic Cutajar kien dahal f’konvenju ma’ Joseph Caruana fuq wiehed mill-appartamenti.

Gatt xhed illi Cutajar ma talbux biex jersaq ghall-bejgh. Gatt xehed li ma resaqx ghall-kuntratt ta’ bejgh ma’ Caruana, ghax ma kienx jaf min kienu.

"Hadd ma qalli biex nersaq ghall-ebda kuntratt." -vide fol 256.

Gatt xehed illi kien hemm permessi kemm fuq il-blokk kif ukoll fuq il-flat meritu tac-citazzjoni.

"Fuq l-istess binja bhalissa, iva, ghandi kawzi ohrajn kontra Cutajar dwar l-istess binja." – (Ibid) , u cioe rigward il-garaxx fl-istess blokk t'appartamenti.

Gew ezebiti Dok.EW1, atti tal-kawza fl-ismijiet 'Oreste Gatt vs Domenic Cutajar'.

Dominic Cutajar in kontro-ezami u b'referenza ghal Dok.EW1, **xehed illi ma kienx veru illi l-proprejta' meritu tac-citazzjoni ma kienx kopert bil-permessi necessarji**. Li gara pero kien illi meta giet stabbilita il-MEPA in segwitu tal-PAPB, kull permess kellu jigi rivalutat. Di piu' kull tip ta'permess ghad-dawl u l-ilma u ghad-dranagg jew xi alterazzjonijiet ohra, kienu jirrikjedu permess mill-gdid mill-MEPA.

Il-permess tal-PAPB u dikjarazzjoni tal-Perit Dok.STZ kienu gew mghoddija lil MEPA.

Cutajar sostna illi l-kuntratt finali ma sehhx ghar-raguni ta' nuqqas ta' permessi necessarji izda 'l ghaliex meta sejjahlu n-Nutar Fleri Solar fl-ufficju tieghu ghall-att finali, Oreste Gatt u rapprezentant tal-BOV ma kienux prezenti:

"B'referenza ghal pagna 12 ta' Dok.EW1, jiena tlabt lill-Qorti tiddikjara, fost affarijiet ohra, li l-fondi li kelli nixtri u nakkwista minghand Oreste Gatt, qatt ma gew trasferiti lili, billi Gatt kien obbliga ruhu li l-fondi jkunu koperti bil-permessi rikjesti mill-Ligi, izda gara illi l-permessi tal-bini ma kienux in regola kif patwit. Ghal din nerga' nsostni li l-permessi tal-bini kienu in regola. L-iskop li l-fond jigi trasferit lili, u cioe' naghmel kuntratt finali ma' Oreste, ma kenitx necessarja mill-parti tieghi, ghax l-iskop originali kien li nixtru l-propjeta' fuq konvenju biex inkun nista' ninnegozjah u jidhru terzi kif kien hemm stipulat fil-konvenju tieghi ma' Oreste Gatt." – Vide fol 259 u 260.

Cutajar xehed illi x-xogholijiet ta' tlestija fil-flats baqa' ghaddej wara l-konvenju, sakemm l-atturi fethu l-kawza. "*Kull ma ghamilna kien li zbajna l-faccata u r-rampa tal-garaxx, li ma kelliex x'taqsam mal-flat taghhom."*- vide fol. 260

Cutajar ikkonferma illi l-atturi ghamlu xi xogholijiet fl-appartament meritu tac-citazzjoni.

"Mistoqsi ghalfejn ma avzajtx lil min kien ser jixtri (u cioe' l-atturi) meta jiena kont naf b'dan il-problema tal-Planning Authority, nghid illi ahna lill-atturi avzajnihom b'ittra registrata li baghatniha ghand Dr Toni Abela biex dawn ma jkomplux jaghmlu xoghol fil-fond. Din l-ittra hija ezebita fil-process."- (Ibid)

Cutajar ikkonferma li l-konvenju gie mgedded darbtejn.

Dominic Cutajar in kontro-ezami, b'referenza ghal Dok.SC5, Dok.SC6, Dok.SC8, Dok.SC10 u Dok.SC11, ikkonferma li dawn kienu ittri ufficjali li rcieva.

Mistoqsi dwar il-fatt li f'wahda minn dawn l-ittri ufficjali (Dok.SC5) hemm dikjarat li lanqas biss ikkonsenja kopja tal-pjanta tal-fond in kwistjoni, Cutajar xehed li dan ma kienx minnu ghax fil-fatt kien kkonsenja pjanta tal-post endorsjata bil-firem ta' l-atturi fil-bidunett, u li din il-pjanta kienet ezebita fil-process.

Rigward ill-ftehim fuq ix-xogholijiet, Cutajar xehed li kien tkellem mal-atturi waqt il-konvenju, kellu xi nies jahdmu fil-fond u ikkonferma li l-atturi kienu xtraw il-materjal mill-hanut tieghu.

"Mistoqsi jekk lil Oreste Gatt qatt tlabtu jersaq ghall-bejgh tal-post lill-atturi, nghid illi le, qatt ma tlabtu ghar-raguni li qatt ma kellna l-appuntament tan-Nutar biex naghmlu dan fis-sedja tal-BOV." – Vide fol. 263

Cutajar xehed illi kien ghad fadal biss xi xoghol hafif biex jitlesta, izda minhabba theddid da parti ta' Grima, missier l-attrici, Cutajar sostna li ma baqghax jersaq 'l hemm. Cutajar baqa' jsostni illi l-att finali ma sehhx 'l ghaliex ma kienux prezenti Oreste Gatt, u l-ufficcjali tal-BOV

Cutajar sostna ***"iva da zgur konna gharafna lil min kien ser jixtri illi kellna napplikaw ghal permessi mill-gdid. Mistoqsi jekk nafx b'xi multi li gew imposti mill-Awtorita' fuq din il-binja, nghid illi le, sa fejn naf jien, qatt ma gara hekk."*** - vide fol. 264.

Dr. Edward Woods ezebixxa kopji ta' diversi rcevuti cioe' Dok.XX1 sa Dok.XX23.

Dominic Cutajar in ri-ezami, ezebixxa kopja ta' applikazzjoni ghas-servizz ta' ilma f'isem Joe Caruana, u cioe' l-attur, bil-firma tieghu datata 25 ta' Novembru 1993, "***li fiha hemm indikat illi s-sid tal-fond in kwistjoni huwa Oreste Gatt",*** (Dok.TTT1) – vide fol. 265.

Cutajar xehed illi l-flus illi kien ghaddielu Caruana intefqu fil-fond li baqa' f'idejn Oreste Gatt. Cutajar xehed illi ma ha ebda benefikat minnu.

"La lil Oreste Gatt u lanqas lili, la Caruana, la l-bank u lanqas in-Nutar ma qatt tawni xi appuntament ghall-publikazzjoni tal-kuntratt." – vide fol. 266.

Cutajar innega li l-applikazzjoni tad-dawl u ilma tal-fond giet iffrirmata *in blank* mill-atturi u li kien hu illi meliha sussegwentement.

Qed jigi stabbilit illi l-*building permit* originali hareg fil-15 ta' Settembru 1987 ghal *terraced house* u *garage* – vide Dok. JS2 a fol. 275, il-permess ghal *"construction of two flats over garage in lieu of original plan for terraced house over garage"* hareg fis-17 t'April 1995 – vide Dok. JS3 a fol. 276.

Fix-xhieda tieghu n-Nutar Peter Fleri Soler Dok. PFS a fol. 352 et seq, ikkonferma illi l-atturi kienu gew l-ufficju tieghu sabiex isir l-att finali izda kienu inqalghu problemi rigward xi xogholijiet li kienu ghadhom ma sarux u minhabba in-nuqqas ta' prezenza ta' Oreste Gatt.

Valerio Debono, rapprezentat mill-BOV a fol. 356, ikkonferma li l-atturi hadu loan ta' Lm5,400 u li din facilita' qatt ma giet utilizzata mill-atturi. Il-facilita' ta' self giet approvata mill-Branch Manager Christopher Warren f'Ottubru tas-sena 1993 u kancellata fi Frar 1997 stante li qatt ma giet uzata – vide fol.358 u 359.

Il-Qorti wara li ezaminat u analizzat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg , taghraf illi ma tistghax takkolji il-maggiorparti tar-rezultanzi minnha raggunti ‘l ghaliex ma tistghax tabracca l-applikazzjoni taghha tal-ligi ghal-fatti li stabbilit din il-Qorti.

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghall-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba l-allegat agir qarrieqi u illegali tal-konvenuti, sabiex il-konvenuti jigu ddikjarati responsabbli ghad-danni subiti, u kkundannati li jirrifondu l-ammonti li thallsu lilhom mill-atturi bhala depoziti, akkont tal-prezz ta’ l-eventwali bejgh ta’ flat internament immarkat bin-numru wiehed formanti parti minn blokk ta’ zewg flats minghajr isem u minghajr numru, sovrastanti garage bla isem u bla numru, mibni fuq plot disghin (90), formanti parti mit-territorju maghrufa bhala “Il-Gonna ta’ San Leonard” fi Triq il-Merhla, Fgura, liema depoziti kienu thallsu lill-konvenuti.

Illi l-provi juru illi l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jixtri u jakkwistaw l-imsemmija propjeta’ minghand il-konvenuti bi skrittura privata datata 14 ta’ Ottubru 1993 (Dok.A), permezz ta’ liema, l-atturi, bhala x-xerrejja, kienu hallsu l-ammont ta’ elfejn u erba mitt Liri Maltin (Lm2400) bhala depozitu fuq somma ikbar, hekk miftiehem bhala l-prezz tal-bejgh; u konvenju datat 3 ta’ Novembru 1993 (Dok.B u Dok.C), permezz ta’ liema, l-atturi bhala x-xerrejja, kienu hallsu l-ammont ta’ elf u sitt mitt Liri Maltin (Lm1600) bhala depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh finali.

Illi tali konvenju (Dok.B u Dok.C), kien validu ghal tliet (3) xhur, u cioe’ l-kuntratt finali kellu jsir sat-3 ta’ Frar 1994, pero’ bi skrittura datata 1 ta’ Frar 1994, gie mgedded sat-3 ta’ Mejju 1994.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata 28 ta’ April 1994 (Dok.SC6), b’referenza ghat-terminu ta’ l-imsemmi konvenju, l-atturi kienu interpellaw lill-konvenut, Dominic Cutajar, sabiex jaddivjeni regolarment ghall-publikazzjoni tal-att finali. Il-konvenut kienipprezenta r-risposta tieghu datata 16 ta’ Mejju 1994, fejn kien gharraf lill-atturi illi huwa ried li jersaq ghall-kuntratt fiz-zmien mitlub mill-Ligi, illi kien in *buona fede* u li pero’ huwa talab li l-konvenju jerga’ jigi mgedded ghal tliet (3) xhur ohra *“fl-interess prattiku ta’ kulhadd”*.

Illi, nonostante d-diversi interpellazzjonijiet sabiex il-konvenut Cutajar jersaq ghall-att finali ta' trasferiment, huwa baqa' inadempjenti, u ghalhekk, l-atturi kienu fethu kawza fl-ismijiet **'Joseph Caruana et vs Dominic Cutajar et'** (339/95GC) fil-31 ta' Mejju 1994 fejn talbu lill-konvenuti jersqu fi zmien qasir u perentorju, ghall-publikazzjoni ta' l-att finali ta' trasferiment tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi, b'konvenju antecedente ghall-konvenju in kwistjoni, (u cioe' b'konvenju datat 19 ta' Ottubru 1992), certu Oreste Gatt kien obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi l-fond mertu ta' din il-kawza lill-konvenut Dominic Cutajar, liema konvenju kien validu ghal **sentejn** , **u cioe' sat-18 t'Ottubru 1994..**

Di piu', fil-kawza pprezentata mill-atturi (339/95GC), hawn fuq imsemmija, fis-sentenza taghha tat-2 ta' Mejju 2003, din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, ddecidiet illi ma tilqax it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Dominic Cutajar ***"stante li hu ma jistax jigi mgieghel li jittrasferixxi propjeta' li tirrizulta li mhux tieghu."***

Illi, waqt il-perjodu prekontrattwali miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju, l-atturi ghamlu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni u dahlu fi spejjez ohra bi thejjija ghall-att finali ta' trasferiment tal-fond inkwistjoni.

Illi l-konvenuti sostnew illi t-talbiet attrici kienu preskritti ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta ghar-rigward tad-danni, u ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tat-talba ghar-rifuzzjoni tad-depositi maghmula mill-atturi; illi it-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt ; illi s-somma ta' elfejn u erba mitt liri Maltin (Lm2400), thallset fl-14 ta' Ottubru 1993 skond skrittura ta' appalt u mhux fuq il-konvenju; di piu' il-konvenuti kellhom jithallsu ghad-diversi xogholijiet maghmula fuq inkarigu tal-atturi.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-eccezzjonijiet preliminari ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti: li t-talba ta' risarciment ta'danni subiti hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, u t-talba ghar-rifuzzjoni tal-hlasijiet illi saru

mill-atturi bhala depoziti hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fis-sentenza **Carmelo sive Charles Magri vs il-Kummissarju tal-Pulizija** (deciza mill-**Qorti ta' l-Appell**, fil-**5 ta' Ottubru, 1998**), l-Qorti tal-Appell kienet osservat illi l-ligi u l-gurisprudenza jiddistingwu bejn tliet tipi ta' danni, u cioe', dawk derivanti minn delitt veru u propju, fejn il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' azzjoni kriminali, dawk derivanti minn htija akwiljana, fejn il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, u dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali, fejn il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' hames snin.

Illi dan il-punt kien diskuss ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuele Cassar vs Marija Ciappara** (deciza mill-**Qorti ta' l-Appell**, fit-**2 ta' Marzu, 1953**), fejn inghad:

> *"il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat mhux ikkagunati b'reat tapplika biss ghad-danni akwiljana, naxxenti minn kawzi li, penalment mhumiex reati, imma jkunu delitti civili jew kwazi delitti."*

Skond l-insenjament moghti fis-sentenza **Anna Vella vs Eric Darmanin** (deciza mill-**Qorti Civili, Prim'Awla**, **Imhallef Lino Farrugia Sacco**, fl-**10 ta' Dicembru, 2012**):

> *"Dan l-artikolu li precedentement kien l-artikolu 2258 jirrigwarda danni derivanti minn htija jew "culpa" extra kontrattwali kif imsejha komunement "Culpa Aquiliana". Din hija applikabbli ghal danni li jitnisslu minn delitti fis-sens civili u kwazi delitti. Skond il-gurisprudenza taghna din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih. Huwa biss fil-kaz ta' htija extra-kontrattwali li jkollha l-effikacja l-preskrizzjoni eccepita.*
>
> *Fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Xuereb vs Nutar Emanuel Agius** deciza fil-31 ta' Ottubru 1959 moghtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta (Imh. Dr. A. V. Camilleri) XLIII-II-789, il-Qorti rriteniet illi dawn id-danni li talvolta jistghu jigu reklamati a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 ghandhom ikunu danni li jirrizultaw minn htija ossia*

kolpa extra-kontrattwali u ***hu mehtieg li l-vjolazzjoni ma jkollhiex ebda rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti.”*** (Enfasi ta’ din il-Qorti)

Skond l-**Artikolu 2137** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta:

“..., il-preskrizzjoni ta’ azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista’ tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies ta’ l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.”;

Infatti skond l-insenjament tas-sentenza **Xuereb vs Agius**, fuq citata, inghad:

*“Illi jinghad ukoll li tant id-dottrina kemm il-gurisprudenza lokali stabbilew li din il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih (ara Appell 30 ta’ Mejju 1952, “***Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle McCance***”, Vol. XXXVI-I-133; Appell 22 ta’ Gunju 1900, “***Scicluna nomine vs Trany nomine et***” fuq citata; Kummerc 31 ta’ Jannar 1935, “***Michele Mifsud vs Eugenia Buhagiar***”, Vol. XXIX-III-92;* ***Pugliese****, Parte II,* ***La Prescrizione Estintiva****, para. 63;* ***Laurent, Dto. Civile****, Vol. XXXII, para. 15;* ***Baudry****, Vol. XXVIII,* ***Prescrizione****, para. 380)...”*

Din il-Qorti wara li fliet bir-reqqa il-provi kollha illi jirrizultaw mill-atti processwali, f’dan il-kaz, hi tal-fehma, illi filwaqt illi l-atturi veramente hallsu elfejn u erbgha mitt Liri Maltin (Lm2,400) bhala depositu fuq il-konvenju, parti mill-hlas illi sar permezz ta’bank draft ulterjuri fis-somma ta’ elf u sitt mitt liri Maltin (Lm1,600), (liema hlas sar permezz ta’ Joseph Grima) kien akkont ghax-xogholijiet mehtiega, liema xogholijiet kellhom jigu mwettqa minn Domenic Cutajar. Dan jirrizulta mix-xhieda ta’ Susan Caruana a fol. 103:

“*illi parti minnu* (ta’ Lm1,600) *kien ghax-xogholijiet.”* Infatti l-ezistenza ta’xi forma ta’ kuntratt t’appalt bejn l-partijiet hija dikjarata fl-eccezzjoni numru tlieta tal-konvenuti. – vide fol. 27. Eppure il-kuntratt t’appalt attwali bejn il-partijiet ma giex ezebit.

Infatti l-iskrittura li giet iffirmata fl-14 ta’ Ottubru 1993 (Dok.A), u cioe’ qabel ma gie ffirmat il-konvenju datat 3 ta’ Novembru 1993 (Dok.B u Dok.C), turi biss lill-konvenut Dominic Cutajar bhala l-bejjiegh, l-atturi bhala x-xerrejja, l-hlas ta’ depozitu fl-ammont ta’ elfejn u erbgha mitt Liri Maltin (Lm2,400) minn somma akbar miftiehem bhala l-prezz tal-bejgh, illi l-atturi kienu qed jixtru dan il-post “’shell form’ ‘b’tale quale’ kif inhuwa”, u li l-konvenut bejjiegh obbliga ruhu li jlesti l-“entratura komuni ta’ zewg appartamenti”.

Fl-iskrittura privata (Dok.A) jinghad: *“ix-xerrejja qieghdin jaghmlu depositu ta’ somma ta’ elfejn u erba mitt Liri Maltin minn somma akbar ta’ Lm9400 disa t’elef u erba mija, kif mifthema bhala prezz ta’ bejgh.”*; u fil-konvenju (Dok.B u Dok.C) jinghad: *“Versu prezz ta’ sebat elef lira Maltin (Lm 7,000) li minnhom is-somma ta’ elf u sitt mitt lira Maltin (Lm 1,600) ga’ thallset bhala depozitu akkont tal-prezz qabel dana l-ftehim filwaqt li l-bilanc ta’ hamest elef u erba’ mitt lira Maltija (Lm 5,400) jithallas mal-kuntratt finali.”*

Issa, kif jirrizulta ampjament car mill-provi, l-atturi, allavolja kienu saru jafu illi l-fond in kwistjoni kien propjament propjeta’ ta’ terza persuna, u cioe’ ta’ Oreste Gatt, u li ghalhekk il-konvenut Dominic Cutajar ma kienx is-sid propju ta’ tali propjeta’, baqghu jittamaw illi jsir il-kuntratt finali ta’ trasferiment ta’ l-istess propjeta’. Illi ghalhekk, ghazlu li ma jintavolawx kawza ghad-danni meta skada t-terminu tal-konvenju, izda ghazlu li jipprocedu b’kawza sabiex il-konvenut jaddivvjenu ghall- kuntratt finali, u fil-frattemp jikru post (Dok.SC12). – Vide xhieda tal-21 ta’Novembru 2007 quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. J. Demicoli.

L-**Artikolu 2153** tal-Kaptolu16 tal-Ligijiet ta’ Malta, li jipprovdi:

> *“l-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ sentejn”.*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Spiteri pro et noe v. Castle**, **Qorti Civili, Prim'Awla**, **18 t'Awwissu 1965**, gie ritenut:

> *"ll colpa aquiliana tikkorri meta d-dannu jigi kagonat f rapport extra-kontrattwali, cioe tillimita ruhha ghal fatt tal- bniedem bhala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew ta' dover in generali tan-"neminem laedere"*

kombinat man-negligenza taht l-art. 1075, 1076 tal-Kodici mentri l-colpa jew responsabilita kontrattwali tirrisali ghal kuntratt u hija fondata fuq il-vjolazzjoni tad-dover tal-prestazzjoni li l-obbligat ghandu favur il-parti l-ohra (..) l-Onorabbli Qorti tal-Appell fi zmien iktar recenti (Busuttil vs. Schembri, 19 ta' Frar, 1954 Kol. Vol. 38, i, sez. 2, pag. 292) waqt li ikkonfermat id-distinzioni fuq imsemmija ghallmet wkoll li huwa veru li mhux kull vjolazzioni ta' dritt ta' haddiehor fl-adempiment ta' kuntratt tikkostitwixxi kolpa kontrattwali, izda ziedet li biex il-kolpa ma tkunx kontrattwali ***jehtieg li ma jkollhiex rapport mal-kuntratt pre-ezistenti****, u ghalhekk jiddependi mic-cirkostanzi tal-gudizzju jekk il-colpa li wiehed mill-kontraenti jaddebita lill- iehor hijiex kontrattwali jew aquiliana; u l-konkluzjoni taghha (il-kaz kien ta' bini hazin ta' hajt minn appaltatur)* ***kienet illi l-colpa fil-prezenza ta' kuntratt, tista' tkun aquiliana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali****. Illi anke d-duttrina kontinentali recenti hija fis-sens li fl-individwazzjoni tan-natura tal-colpa* ***hafna jrid jithalla ghall- 'interpretazzjoni gudizzjarja' jew, iktar bi precizjoni, ghad-diskrezzjoni tal-gudikant fl-apprezzament tal-fattispeci dedotti . . .***

Illi fil-fattispeci il-Qorti jidhirlha illi l-colpa tal-kovenut hija kontrattwali ***ghaliex intrinsika u haga wahda mal-esekuzzjoni tal-obligazzjoni****... ”* (Enfasi ta’ din il-Qorti)

Illi skond il-provi, il-Qorti tqis illi d-danni li qed jitolbu l-atturi m’humiex ta’natura akwiljana izda huma intrinsikament marbuta ma u konsegwenti ghal konvenju, skrittura u kuntratt t’appalt, bejn l-atturi u l-konvenut Cutajar *“... u ghandhom rapport dirett mal-kuntratt pre-eziztenti*” – vide **Mary Xuereb vs Nutar Emanuel Agius** (Ibid). Illi din il-Qorti wara li fliet bir-reqqa ix-xhieda kolha prodotta mill-partijiet, ma tista’ bl-ebda mod tikkonkludi illi d-danni ma kellhomx rapport ma kuntratt pre-eziztenti jew li kienu indipendenti u awtonomi mir-rapport kuntrattwali. Illi ghalhekk il-perjodu ta’ preskrizzjoni fil-kaz in ezami huwa dak ta’ hames snin.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tezamina l-atti illi bihom giet interotta il-preskrizzjoni, tqis illi ghandha taccenna ghal fattur illi ghandu jinghata il-piz li jisthoqqlu.

L-atturi Caruana, meta dahhlu ghal-konvenju fl-14 t'Ottubru 1993, dahhlu ghalih in buona fede, kienu gharajjes bit-tir li jizzewgu f'data determinata u filfatt izzewgu fil-15 ta' Lulju 1995 (vide fol.63). Illi kif kellhom kull dritt illi jaghmlu u skond il-fakolta' moghtija mill-ligi, il-konjugi Caruana intavolaw proceduri sabiex il-konvenuti jaddevjenu ghall-kuntratt finali. Dawn il-proceduri fallew 'l ghaliex skond dik il-Qorti l-konvenut Cutajar *"... ma setghax jigi mgieghel li jittrasferixxi il-proprjeta' li tirrizulta li mhix tieghu."*- vide sentenza fl-istess ismijiet deciza fit-2 ta' Mejju 2003 Dok E a fol. 15 et seq.

Dan ma kienx agir "zbaljat", izda kien l-ezercizzju legittimu ta' rimedju moghti lilhom mill-ligi. Infatti fis-sentenza **Anthony Vella nomine vs Alan Clifford Jones** deciza fit-**28 ta'Frar 1992** per **Onor Imhallef J.Said Pullicino** :

> ***Hu stabbilit mill-provi illi d-ditta attrici ma ghamlet l-ebda att gudizjarju biex tesigi li l-konvenju jigi onorat mill-konvenut kif kellha kull dritt li taghmel jekk kienet konvinta li hi ma kienet bl-ebda mod inadempjenti fit-termini tal-konvenju. Hu ovvju li dan kien ir-rimedju li kien miftuh lill-attur nomine biex jikkawtela d-drittijiet tieghu li l-ligi taghtih biex jargina kull telf jew danni rizultanti mill-allegata inadempjenza tal-konvenut. Il-Qorti ma tarax taht liema figura legali l-attur nomine jista' javvanza pretensjoni ghall-kundanna ta'danni pre-kuntrattwali meta, ex admissis ma uzufruwiex mir-rimedju li l-ligi stess taghtih ex contractu.***

Gialadarba l-atturi ipprocedew in buona fede bir-rimedju legali ghall-addevjament fuq kuntratt finali in segwitu ta' konvenju, u skond is-sentenza fuq citata, dan ir-rimedju **kellu jsir qabel ma setghu jipprocedu ghal-kawza ghad-danni**, isegwi li, **l-ewwel proceduri li fethu l-attur ghandhom jitqiesu li jissospendu l-preskrizzjoni**, l' ghaliex l-azzjoni ta' danni setghat biss tigi ezercitata, skond is-sentenza fuq citata, **wara** illi jinghalqu il-proceduri ghall-addevjament ghall-kuntratt finali.

Infatti kif intqal fil-kawza fl-ismijiet **Anna Vella vs Eric Darmanin** (deciza mill-**Qorti Civili, Prim'Awla**, mill-**Onor. Imhallef Lino Farrugia Sacco**, fl-**10 ta' Dicembru, 2012**):

> *"Japplika wkoll il-principju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-ezercizzju ta' azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (Xuereb vs Zammit, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1994),*

Di piu' fil-kaz **Kuludrovic vs Muscat**, deciza fl-**1 ta' Gunju 1959**, il-**Qorti tal- Appell Kummercjali per President Anthony Mamo**, irriteniet:

> ***"Bianco vs Demarco", deciza fit-2 ta'Gunju 1930 fuq l-awtorita' tal-Pugliese, 'la subordinazione di un ' azione ad un'altra puo aver luogo o perche' l'accertamento di un diritto sia l-antecedente logico e neccessario per l'esercizio di un altro diritto o perche' l-esercizio di una data azione non sia permesso dalla legge se non dopo che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapport guiridico a cui l-azione si riconette" Meta dan jigri kif appuntu fil-kaz prezenti, il-preskrizzjoni ghar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiza " Se l-esercizio di una azione dipende dall'esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, la pendenza di questo giudizio constituisce legali impedimento all'esercizio del diritto e sospende la prescrizione "" (Fadda art 2120 no. 120 Ara wkoll ibid art. 2119 nri 11, 17, 53, 103, 122);***

Illi apparti dana kollu kif jirrizulta mill-atti ezebiti fil-process gew pprezentati s-segwenti ghall-interuzzjoni tal-preskrizzjoni:

1. 23 ta' Marzu 1994 – Ittra ufficjali b'intimazzjoni li sar ix-xoghol hazin gewwa l-fond in kwistjoni u b'riserva tad-dritt ghall-esekuzzjoni tal-att finali (fol. 43 – Dok. SC5)

2. 28 ta'April 1994 – L-attur intavolaw ittra ufficjali kontra l-konvenut sabiex jaddivjeni ghall-att finali (fol.44 – Dok. SC6)

3. 31 ta'Mejju 1994 – L-attur intavolaw kawza kontra l-konvenut sabiex jaddivjeni ghall-att finali;

4. 10 ta'Novembru 1994 – Giet intavolata risposta ghall-ittra ufficjali tal-konvenuti tas-17 t'ottubru 1994 (fol. 46 – Dok. SC8);

5. 20 ta'Marzu 1998 – L-atturi intavolaw ittra kontra l-konvenuti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hloas ta' danni (fol. 48 – Dok.SC10);

6. 1 ta'Lulju 2000 – L-atturi intavolaw ittra ohra kontra l-konvenuti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni (fol. 49 – Dok. SC11)

7. 26 t'April 2005 – Giet intavolata l-kawza odjerna;

Illi ghaldaqstant l-azzjoni tal-atturi m'hijiex preskritta skond il-ligi.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta b'mod evidenti illi minkejja dikjarazzjonijiet ripetuti ta' Domenic Cutajar li ma kienx minnu illi ma resaqx ghall-att finali minhabba nuqqas ta'permess mill-Planning Authority, id-dokumenti ezebiti fl-atti ta' din il-kawza u cioe' il-permessi tal-bini ezebiti a fol. 275 (Dok. JS2) u a fol. 276 (Dok. JS3) **juru xorta ohra**.

Dan qieghed jinghad 'l ghaliex il-permess originali Dok. JS2 tal-15 ta' Settembru 1987 juri li kien hemm biss **permess ghal-bini ta' terraced house fuq garage u kien <u>fid-data tas-17 t'April 1995 li hareg il-permess</u> Dok. JS3 a fol. 276 li bih Oreste Gatt kiseb permess ghal-kostruzzjoni ta' zewg appartament fuq garage**
"in lieu of original plan for terraced house over garage."

Il-Qorti tinnota illi l-konvenju bejn Oreste Gatt u Domenic Cutajar kien jiskadi fit-18 t'Ottubru 1994.

Illi di piu’ **dan gie pjenament ammess minn Domenic Cutajar** fix-xhieda tieghu moghtija quddiem l-Imhallef Tonio Mallia fil-kawza Oreste Gatt vs Domenic Cutajar Citazz numru 670/01/1- vide fol. 302 ta’ dawk l-atti, minkejja l-attentati pwerili tieghu biex jostura l-verita’ tal-fatti quddiem din il-Qorti.

Illi in oltre l-intimati Cutajar jippretendu illi setghu jahslu idejhom minn kull responsabilita’ billi jsostnu illi ma baghtux ghalihom kif suppost biex jaddevjenu ghal-kuntratt bhallikieku l-konvenju tal-14 ta’ Novembru 1993 kif estiz, ma rabatx iz-**zewg partijiet** (cioe Cutajar u l-atturi) u l-konvenju tas-19 t’Ottubru 1992 Dok. OG a fol. 76 ma rabatx liz-**zewg partijiet** (cioe’ Cutajar u Oreste Gatt) sabiex jersqu ghall-att finali.

Il-konvenuti ma pproducewx lanqas xrara ta’ evidenza li turi li huma habirku b’xi mod sabiex l-att finali isehh. Anzi l-provi juru illi Cutajar kaxkar saqajh ghar-rigward tax-xogholijiet kollha illi kellu jaghmel, bil-konsegwenti ansjeta’ u frustrazzjoni ghal koppja Caruana bid-data taz-zwieg dejjem qed tlum fuqhom sakemm wasal biex, fuq pretiza (tisbita tal-idejn fuq il-mejda da parti ta’ Grima fl-ufficcju tan-Nutar Fleri Soler), spicca biex tellef il-bejgh tal-appartament meritu tal-akkuza u precipita sensiela ta’ kawzi.

Il-Qorti taghmel enfasi fuq il-kelma “pretiza” ghaliex jidher illi Gatt u Cutajar kienu kissru r-relazzjoni kummercjali bejniethom, kif jidher mill-atti tal-kawza 670/01 ezebita bhala Dok. EW1 a fol. 286 sa 306.

Ta’ min jaghmel accenn ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **Carmelo Zahra u Mario Grixti bhala diretturi u in rapprezentanza tas-socjeta’ G & Z Construction Limited vs Anthony Cutajar, Joseph Cutajar u Josephine Mercieca** (deciza fil-**25 ta’ Frar, 2005**), fejn il-Qorti riteniet:

> *“Fil-motivazzjoni taghha, l-ewwel Qorti gustament osservat li l-weghda ta’ bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegh ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sar il-qbil u zzid li f’kaz simili l-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista’ jbieghha. Izda, fl-istess waqt pero’ tkompli tghid “u, jekk ma jsehhux li jiksibha, b’hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed.” ... “il-*

> *kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obligazzjoni, meta dan ikun possibli."'"..."Issa l-pern tal-kwistjoni kollha dibattuta quddiem l-ewwel Qorti kien propju l-argumentazzjoni tal-konvenuti, appellanti odjerni, li huma ma setghux jadderixxu ma' l-obligazzjoni taghhom ghaliex bicca mill-art irrizultat li kienet tappartjeni lil terzi u li huma ma kienux ottjenewha. Jidher ghalhekk li d-decizjoni moghtija mill-ewwel Qorti, fil-parti dispozittiva tas-sentenza tmur kontra dak li hija stess spjegat qabel meta qalet li "l-kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obligazzjoni meta dan ikun possibli." Dan ghaliex jekk jirrizulta li l-art ma hix tal-vendituri, din l-art ma tistax validament tinbiegh minnhom. Huwa minnu li, kif tajjeb issottomettew l-appellati, li l-konvenuti appellanti ma jistghux jippruvaw jaharbu mill-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjonijiet minnhom assunti billi jghidu li huma gew diffidati minn terzi biex ma jbieghux l-art peress li din kienet fil-fatt tappartjeni lilhom."*

Il-Qorti f'dan l-stadju taghraf illi l-konvenut Domenic Cutajar kien jaf ben tajjeb bix-xogholijiet li l-atturi kienu qed iwettqu fl-appartmanet meritu tac-citazzjoni mhux biss 'l ghaliex huwa kien qieghed jesegwixxi x-xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blok tal-appartamenti **izda ukoll minhabba li huwa wkoll kellu jezegwixxi fi xogholijiet ohra ghal konjugi Caruana fil-fond in kwistjoni u l-konjugi Caruana kienu qeghdin jixtru il-materjal minghand il-hanut tieghu stess**. Ghalhekk hija ghal kollox inveritiera l-asserzjoni ta'Cutajar li ma tahx awtorizzazzjoni lill-atturi ghat-twettieq tax-xogholijiet fil-fond de quo.

Illi l-atturi pproducew diversi dokumenti sabiex jipprovaw il-quantum tad-danni illi huma sofrew, u cioe':

Kera ta' Lm 30 fix-xahar mill-15 ta' Gunju 1998
sa 15 t'Ottubru 2001
vide Dok. SC12 u 13 minn fol 50 sa 60, Lm 1,200 ....ekwivalenti ghal €2,795

Ricevuti ta' spejjez inkorsi:

Dok XX1	21.55
Dok XX2	18.75
Dok XX3	6.22
Dok XX4	66.84
Dok XX5	18.75
Dok XX6	35.00
Dok XX7	7.20
Dok XX8	12.51
Dok XX9	0.72
Dok XX10	0.87
Dok XX11	0.75
Dok XX12	1.56
Dok XX13	136.11
Dok XX14	5.77
Dok XX15	32.41
Dok XX16	6.60
Dok XX17	7.85
Dok XX18	13.75
Dok XX19	94.99
Dok XX20	32.41
Dok XX21a	149.00
Dok XX21b	229.00
Dok XX22	6.00
Dok XX23	1.90
Dok XX23	9.50
Dok XX23	88.70
Dok XX23	8.50
Dok XX23	17.10
Dok XX23	9.06
Dok XX23	0.68
Dok XX23	0.78

Total Lm 1,040.83 .... ekwivalenti ghal €2,424

Danni totali jammontaw ghal ammont ta' **€5,219**

U cioe' €2,795 + €2424

Illi di piu tresqu prova ta'hlas tad-depoziti maghmula:

Hlas tad-depoziti tal-Lm2,400 ....ekwivalenti ghal €5,590

Vide Dok. A fol. 5 u l-kopja

tal-Bank drafts a fol. 14

Hlas tad-depozitu

u pagament ta’ xogholijiet tal-Lm1,600 ……….................. ekwivalenti ghal €3,727

Vide Dok. D fol. 13 u l-kopja

tal-Bank drafts a fol. 14

Ghaldaqstant jirrizulta r-refusjoni tad-depoziti jammontaw ghall- **€9,317**

U cioe’ €5,590 + €3,727

Dan ifisser:

Total Globali **€14,536**

(€5,219 + €9,317)

Irrid jinghad f’dan l-istadju li minkejja illi l-attur iddikjaraw fix-xhieda taghhom li huma hallsu l-kera ghal flat Mellifond Flats, Triq il-Mazzola San Pawl il-Bahar lil certu Nicholas Aquilina bejn Gunju 1995 u Mejju 1998, ebda rcevuta ta’ dan il-hlas ma gie ezebit.

Minn naha l-ohra l-konvenuti ma ressqu ebda prova biex jxejjnu l-quantum ta’danni kif prodotti mill-atturi. Illi in oltre ma giet intavolata ebda kontro talba da parti tal-konvenuti ghal kwalunkwe pretiza li seta’ kellhom.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti taqta’u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici, tiddikjara il-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi ghar-ragunijiet indikati fic-citazzjoni, tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta’hamest elef mitejn u dsatax–il Ewro (€5,219)**,** tikkundanna l-konvenuti ihallsu t-total ta’ erbghatax–il elf hames mija u sitta u tletin Ewro (**€14,536)** rapprezentanti d-danni fl-ammont ta’hamest elef mitejn u dsatax–il Ewro (€5,219) u refuzjoni tad-depoziti maghmula fis-somma ta’ disghat elef tlett mija u sbatax–il Ewro (€9,317)

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati mid-data ta’ din is-sentenza.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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