MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 530/1992/1

Albert Mallia

v.

Albert Camilleri u Harold Portelli

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenuti minn sentenza moghtija fl-10 ta' Marzu 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili li permezz taghha dik il-Qorti laqghat it-talbiet attrici billi kkundannat lill-konvenuti jirrifondu lill-attur is-somma ta' €9,079.64 [gia` LM3,897.89] li dan kien nefaq minn butu, b'liema ammont il-konvenuti arrikkew ruhhom indebitament, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali b'effett mid-19 ta' Mejju 1992 sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenuti.

2. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti:

> "Illi din il-kawza titratta dwar arrikkiment indebitu li l-attur qieghed jallega li l-konvenuti gawdew minnu meta l-istess attur ghamel xi xoghlijiet fil-*flat* internament numru 9, indikat erronjament fuq il-konvenju bhala numru 8 fil-livell tas-*second floor* b'entratura indipendenti, li taghti fi triq gdida bla isem f'Xemxija Heights, limiti ta' San Pawl il-Bahar.
>
> "Illi mill-provi prodotti jirrizulta li kien sar konvenju nhar il-5 ta' Lulju 1989 bejn l-attur (akkwirent prospettiv) u l-konvenuti sid ta' fond u dan il-konvenju bejn il-partijiet kien gie estiz diversi drabi. Fil-frattemp l-attur ghamel xi xoghlijiet differenti mill-*ispecifications* specifikati, u jirrizulta li l-istess konvenuti kienu konnoxxenti ta' tali xoghlijiet, izda l-kuntratt pubbliku relattiv fil-fatt qatt ma gie pubblikat.
>
> "Illi allura l-attur qed jallega li huwa nefaq fil-proprjeta` tal-konvenuti somma ta' flus skont ma jirrizulta mid-dokument "A" anness mac-citazzjoni attrici, li ma kienx se jonfoq kieku mhux ghall-fatt li huwa kien sejjer ikun il-proprjetarju tal-*flat* in kwistjoni.
>
> "………..omissis……….."

"Illi dwar il-punt li l-azzjoni ta' l-arrikkiment indebitu mhijiex proponibbli meta l-kreditur danneggjat seta` jezercita azzjoni ohra biex jigi indennizzat ghall-pregudizzju soffert, din kienet mertu tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li giet deciza minn din il-Qorti, diversament preseduta, fis-sentenza datata 31 ta' Mejju 1999. F'din is-sentenza l-Qorti ddecidiet li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi michuda u konsegwentement il-process gie rimandat ghand il-Perit Tekniku biex jigi konkluz l-inkarigu tieghu.

"Illi jirrizulta li fl-istess sentenza l-Qorti hekk diversament presjeduta semmiet it-tlett kriterji li fuqhom il-gurisprudenza taghna issejjes l-azzjoni *de in rem verso* u cioe':-

"(i) li l-haga li tkun versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta' vantagg u utilita` ghalih *("l'arrichimento");*

"(ii) li jkun hemm in-ness ta' kawzalita` bejn il-hidma tal-attur u l-vantagg arrekit mill-konvenut *("il vincolo di causalita`")*;

"(iii) li min ikun ircieva l-hidma tal-attur ikun sar aktar sinjur b'dak li jghaddi ghandu u dana minghajr ebda titolu (element li l-gurista ***Baudry Lacantinerie, "Delle Obbligazioni"*** - Vol. IV pag. 550, jiddiskrivi bhala *"il carrattere ingiusto dell'arrichimento").* Dawn l-elementi jinsabu elenkati u analizati fil-kawza **"Said vs Testaferrata Bonnici"** (16 ta' Gunju 1936) u citati fis-sentenza fl-ismijiet **"George Sladden vs Albert Mais et"** (P.A. (TM) – 27 ta' Jannar 2005). Tal-istess portata hija d-decizjoni **"Blye Engineering Co. Ltd vs Victor Balzan et"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Gunju 2004).

"Illi huwa wkoll relevanti ghal din il-kawza l-fatt li l-istess Qorti fis-sentenza citata sostniet li:-

> *"Dwar it-tieni kriterju jirrizulta li wara li l-attur nefaq u ghamel l-ispejjez ghal highly finished flat, il-konvenuti iddecidew ibieghu l-flat lill-terzi. Minn dan jigi soddisfatt it-tielet kriterju ukoll".*

"Illi l-Qorti hawn taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Cassar v Victor Farrugia"** (A.C. - 3 ta' Settembru 1993) fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell rriteniet li:-

> *"una volta li l-konvenju ma giex konsegwit bil-kuntratt tal-bejgh billi l-konvneut ma riedx jersaq ghall-kuntratt bil-prezz kif ridott mill-Kummissjarju ta' l-Artijiet, iz-zewg partijiet ghandhom jigu mqieghda fil-posizzjoni kif kienu meta sari l-konvenju in kwistjoni. Din il-Qorti bhall-ewwel Qorti tara li c-citazzjoni, kif ikkoncepita fit-termini taghha, tikkomprendi talba mill-attur ghar-rifuzjoni ta' l-ispejjez minnu erogati fil-bini ta' l-erba' garages in kwisjtoni. Din it-talba ghalhekk hija perfettament tenibbli".*

> *"Ghalhekk l-art in kwistjoni baqghet proprjeta` tal-konvenut u dan ukoll bil-benefikati li gew eretti fuqha mill-attur konsistenti fil-garages in kwistjoni. Min-naha l-ohra biex l-attur jigi fil-posizzjoni ta' qabel irid jigi rimborzat mill-konvenut l-ispejjez kollha li gew inkorsi minnu fil-kostruzzjoni ta' l-imsemmija garages…is-somma ta' Lm4,067 fil-fehma tal-qorti hija dovuta lill-attur ghall-*

ispejjez kollha li hu kien hareg u dana a bazi tal-principju legali 'nemini licet locupletari cum aliena jactura'".

"Illi minn dak isegwi li huwa assodat fil-gurisprudenza nostrali li mhux lecitu li wiehed jaghmel profitt a skapitu ta' haddiehor. Koncettwalment, il-profitt huwa dak li ghandu dritt ghalih il-persuna li tkun ghamlet din it-tip ta' kawza u f'dan il-kuntest il-persuna li tkun inkorriet tali ndebitu hija ntitolata li tircievi kumpens gust, li ghandu allura jkun simili jew jekwivali ghall-valur tal-benefikati jew miljoramenti li saru. Fil-fatt fil-kawza **"Emanuel Bartolo vs Victor Micallef"** (P.A. - 28 ta' Ottubru, 2004) inghad li:-

"Ghalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantagg li t-terza persuna tkun kisbet minhabba l-ispejjez minfuqa mit-terz, u ghandha l-mira li terga' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun staghna u dak tal-parti li tkun ghamlet jew nefqet spejjez biex dan ikun sehh. Billi din l-azzjoni ghandha l-gherq taghha fl-istitut tal-kwazi-kuntratt, irid jintwera li l-fatt huwa wiehed lecitu u volontarju u li minnu titnissel obbligazzjoni, u li l-fatt ma jkunx sehh kontra l-projbizzjoni espressa tal-parti interessata".

"Illi din il-Qorti fuq l-insenjament tal-gurisprudenza imsemmija hawn fuq taqbel mal-attur meta huwa jissottometti li r-raguni ghalfejn il-konvenju ma giex segwit b'kuntratt pubbliku hija rrilevanti ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. Dan iktar u iktar meta l-konvenuti qatt ma interpellaw lill-attur biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tat-trasferiment u lanqas istitwew xi kawza skont dak li jipprovdi l-**artiklu 1357 tal-Kap 16,** u dan sabiex l-istess konvenuti jgeghlu l-attur jixtri l-appartament in kwistjoni. B'hekk l-effetti tal-konvenju bejn il-partijiet skadew u issa l-kontendenti iridu jitpoggew fl-*istatus quo ante* l-iffirmar tal-istess konvenju. Il-konsegwenza ta' dan hija li l-attur ghandu jigi rimborsat ghall-benefikati maghmula fil-proprjeta` tal-konvenuti, u dan ukoll meta jirrizulta li l-konvenuti kienu konoxxenti tal-fatt li l-attur qed jaghmel l-istess xoghlijiet. Mhux hekk biss izda jirrizulta wkoll li l-istess xoghol esegwit mill-attur kien mhux biss ta' utilita` ghall-konvenuti izda wkoll li dan il-vantagg haduh minghajr ebda hlas ta' kumpens lill-attur **("George Sladden vs Albert Mais et"** P.A. (TM) – 27 ta' Jannar 2005) u dan isegwi wkoll il-principju *"omnia labor optat premium"* **("Mercieca vs Laferla"** – P.A. – 21 ta' Jannar 1994).

"………..omissis……."

"Illi dwar il-kwistjoni tal-likwidazzjoni tal-ammont dovut bhala rifuzjoni f'azzjoni ta' din ix-xorta l-Qorti tirriferi ghal dak li inghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Richard Azzopardi vs Isabel Cassar"** (P.A. - 1 ta' Marzu, 2004) fis-sens li:-

"Hemm hsibijiet li ma jaqblux ma' xulxin dwar iz-zmien li ghandu jitqies ghall-finijiet tal-indennizz. Ghal uhud, l-ammont li ghandu jithallas lura jitqies b'rabta mal-arrikkiment li jkun sehh fil-bidu, filwaqt li ghal uhud ohrajn wiehed ghandu jqis il-waqt li tkun saret it-talba gudizzjarja jew il-waqt li tkun inghatat is-sentenza. Kemm hu hekk, gie mfisser li fl-azzjoni dwar arrikkiment mhux misthoqq "the amount recoverable is limited on the one hand by the value of the enrichment. More than this the solvens cannot recover and the value is assessed not, as in gestion d'affaires, at the time of the intervention, but at

the date of the action. If at that date the value of the benefit has disappeared, the action will fail. The amount recoverable is limited on the other hand by the amount of the solvens' own expenditure: it is immaterial that at the time of the action the value of the benefit enjoyed is considerably higher" Amos & Walton, op. cit. , pag. 199".

"Illi jidher li l-Qrati taghna laqghu l-applikazzjoni tal-kriterju li l-kumpens ghandu jkun il-konkorrenza tal-vantagg miksub mix-xoghlijiet maghmulin u mhux biss ghall-ispiza minfuqa biex twettqu dawk ix-xoghlijiet. Dan l-ahhar il-Qrati taghna jidher li wessghu il-medda tal-applikazzjoni tal-kumpens biex ikun maghmul jiddependi wkoll minn fatti sopravvenuti li kapaci jawmentaw, jew inaqqsu, l-arrikkiment".

"Rilevanti bhala elementi ta' konsiderazzjoni ghall-valutazzjoni aktar konsona u gusta jitqiesu l-bwona jew mala fede tal-persuna vantaggjata u arrikkita. Din il-Qorti, fuq is-sahha ta' diversi kittieba li qrat dwar is-suggett, tasal biex tilqa' din ix-xejra ta' hsieb".

"Illi l-Qorti, f'din il-kawza (bhal fil-kawza hawn fuq ikkwotata) ma ssibx li l-konvenuti agixxew *b'mala fede*. Il-Qorti hija tal-fehma li l-vantagg li tnissel bix-xoghlijiet maghmula jew mill-ispejjez imhallsa ghadu jezisti u l-konvenuti gawdew mill-benifikati jew miljoramenti maghmula mill-attur u li l-konvenuti kienu konoxxenti tal-istess operat *da parte* tal-attur. Jidher ukoll li f'dawn il-proceduri l-attur huwa sodisfatt bil-hlas lura tal-ispejjez li ntefqu, u fil-fatt dak huwa dak li qed jitlob li jithallas lura minghand il-konvenuti, u l-Qorti allura se timxi fuq dan il-binarju u fuq l-ammont hekk mitlub.

"Illi fil-fatt jirrizulta mill-provi u mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku li l-attur nefaq somma ta' flus f'benefikati fil-flat *de quo* suggett tal-konvenju indikat f'din l-azzjoni u li minnhom ibbenefikaw il-konvenuti, ghaliex il-kuntratt finali ma sarx u b'hekk l-appartament baqa' fil-pussess tal-istess konvenuti. Irrizulta ukoll li meta l-konvenuti bieghu l-appartment lill-terzi, huma bieghu il-*flat* bil-miljorament li kien ghamel l-attur. Ghalhekk it-talba attrici f'dan is-sens qed tigi milqugha.

"Illi l-Perit Tekniku fir-rapport tieghu jikkonkluda r-relazzjoni tieghu bis-segwenti:-

"l-qisien u prezzijiet jidhru gustifikati hlief ghat-tnaqqis ta' tmienja w erbghin lira Maltin u disghin centezimu (Lm48.90c0) illi ssemma' qabel u li ghalhekk il-valur totali ta' dawna x-xoghlijiet ilahhaq is-somma ta' tlett elef u tmien mija u sebgha u disghin lira Maltin u disgha u tmenin centezimu (Lm3,897.89c0) illi huwa rizultat ta' tnaqqis ta' l-ammont ta' tmienja w erbghin lira u disghin centezimu (Lm48.90c0) mill-ammont ridott illi jikkostitwixxi l-pretensjoni ta' l-attur fis-somma ta' tlett elef disgha mija, sitta w erbghin lira Maltin u disgha u sebghin centezimu (Lm3,946.79c0)".

Illi din il-Qorti qed timxi fuq il-konkluzjoni tal-perit tekniku peress li din il-konstatazzjoni kienet ibbazata fuq konsiderazzjonijiet ta' natura teknika

"………..omissis……"

> "Illi l-attur qieghed jitlob ukoll, il-hlas tal-imghax, fuq il-kapital li hareg. L-attur jghid li ghandu jithallas l-imghax tat-tmienja fil-mija (8%) fuq is-somma kapitali mill-gurnata tal-pagament sal-gurnata tal-effettiv pagament, izda f'dan il-kaz din il-Qorti thoss li tali imghax ghandhu jiddekorri mid-data tan-notifika tac-citazzjoni attrici lill-konvenuti cioe' mid-19 ta' Mejju 1992. L-attur ghalhekk ghandhu jiehu s-somma likwidata mill-Perit Tekniku, u cioe' is-somma ta' Lm3,897.89 flimkien mal-imghax b'effett mid-19 ta' Mejju 1992.
>
> "Illi fil-fatt dwar l-imghax f'dawn ic-cirkostanzi huwa mghallem li "*il credito per l'indennizzo da arricchimento senza causa non produce interessi che dalla domanda, sorgendo il dovere giuridico di indennizzo solo quando il titolare dell'azione di arricchimento faccia valere la sua pretesa*" – **Ruperto – Pescatore** *op. cit.*, pag. 2010 (fejn jiccitaw sentenza tal-**Corte di Cassazione** tas-17 ta' Dicembru 1969). Ghalhekk fuq dan l-insenjament l-imghax li jista' jkun dovut ghandu jibda jghodd minn dak inhar li l-imharrek laqa' ghandu l-atti tal-kawza."

L-Appell

3. Fir-rikors tal-appell taghhom il-konvenuti qed jitolbu li, ghar-ragunijet minnhom hemm indikati, din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tghaddi biex tichad it-talbiet attrici, jew, alternattivament, tirriformaha billi thassar dik il-parti fejn il-konvenuti gew ikkundannati jhallsu lill-attur is-somma ta' €9,079.64 bl-imghaxijiet dekorribbli mid-19 ta' Mejju 1992 u, minflok, tghaddi sabiex tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur somma ohra inferjuri likwidata minn din il-Qorti, bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

4. Min-naha tieghu l-attur jghid li, ghar-ragunijiet indikati fir-risposta tieghu, l-appell tal-konvenuti ghandu jigi michud, u s-sentenza appellata tigi ikkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

5. L-appell hu bazat fuq zewg aggravji: wiehed jirrigwardja il-likwidazzjoni tal-ammont li ghandu jigi rifuz, u l-iehor jittratta dwar l-imghax legali impost mill-ewwel Qorti fuq l-istess ammont.

L-ewwel aggravju

6. Dan jirrigwarda l-likwidazzjoni tal-ammont ta' €9,079.64 li l-ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti jirrifondu lill-attur. Huma fissru hekk dan l-aggravju:

> "…l-ewwel Onorabbli Qorti kkundannat lill-appellanti sabiex ihallsu lill-appellat dik is-somma li l-istess appellat nefaq fl-appartament in kwistjoni, minghajr ma saret id-debita konsiderazzjoni tal-grad tal-beneficcju li l-appellanti effettivament hadu bl-istess imsemmija xoghlijiet."

7. Il-konvenuti wara li iccitaw estensivament mis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Gusman v. Anthony Agius et** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Jannar 2004, komplew jghidu:

> "Illi fl-isfond tas-sentenza hawn citata, jigi umilment rilevat illi mill-provi …. Irrizulta li l-benefikati li saru mill-appellat, saru unikament b'decizjoni tieghu u li huwa ma kien inghata ebda inkarigu mill-appellanti f'dan is-sens. Irrizulta wkoll illi tali benefikati saru wkoll unikament ghal gosti tieghu, u li l-istess beneficikati, ossija xoghlijiet, kienu ser jiswew hafna inqas li kieku sar mill-appellanti kif kien gie originarjament ippjanat…….. [Inoltre] l-benefikati li ghamel l-appellat fl-appartament de quo ma kienux benefikati li kellhom isiru bil-fors…… bhal ma nghidu ahna istallazzjoni ta' dawl u ilma, aperturi, kisi u xoghlijiet simili fejn allura tali benefikati certament illi kienu ser jghollu l-valur tal-proprjeta. Fil-kaz odjern il-benefikati saru… esklussivament ghall gosti tieghu [tal-attur]… u ftit li xejn setghu ziedu fil-valur tal-appartament."

8. Il-konvenuti jsostnu li l-istess kriterji li gew applikati fl-imsemmija sentenza sabiex gie stabbilit il-*quantum* tal-ammont dovut, kellhom jigu applikati wkoll ghall-kaz odjern, izda l-ewwel Qorti naqset li taghmel dan, u

minflok strahet unikament fuq il-valur tax-xoghlijiet maghmula mill-attur. Ikomplu jghidu, u jiccitaw sentenzi fis-sens li fil-komputazzjoni tal-kumpens ghandu jittiehed in konsiderazzjoni mhux biss l-ispiza minfuqa biex twettqu x-xoghlijiet, izda wkoll il-vantagg miksub mill-istess xoghlijiet, fatti sopravvenuti li kapaci jawmentaw jew inaqqsu l-arrikkiment u anke l-element tal-*buona fede* jew *mala fede* tal-partijiet.

9. Jghidu wkoll li l-prezz ta' certu *finishings* rikjesti mill-attur, bhal madum u t-twahhil taghhom gie inkluz fil-prezz tal-appartament, pattwit bejn il-partijiet, u ghalhekk l-ispejjez li gew inkorsi mill-appellat ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-twahhil ta' dawn l-istess *finishings* gew inkorsi minnu inutilment u ghalhekk certament ma kellhomx jigu nkluzi fis-somma li l-konvenuti gew ikkundannati jhallsu.

10. Il-konvenuti jaghmlu konsiderazzjonijiet ohra bazati fuq id-dispost tal-Artikolu 1024 [2] tal-Kap. 16.

11. L-attur min-naha tieghu jirribatti bis-segwenti sottomissjonijiet: li x-xoghlijiet ta' *finishings* maghmula kif xtaq l-attur saru bil-kunsens tal-konvenuti u bil-kundizzjoni li huwa jbati d-differenza fil-prezz; li meta l-*flat* inbiegh lil terzi, ix-xoghlijiet li xtaq jaghmel l-attur kienu diga` saru minn persuna inkarigata minnu u hallas ghalihom hu, u allura meta l-post kif hallieh l-attur inbiegh lil terzi mill-konvenuti dawn staghnew minn fuq dahar l-attur; li dan jidher li hu

accettat mill-konvenuti li pero` qed jikkontestaw l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti, filwaqt li min-naha tieghu l-pretensjoni tal-attur hija limitata ghall-ispejjez inkorsi minnu biex saru dawn ix-xoghlijiet, li fl-att tac-citazzjoni huma indikati li komplessivament jammontaw ghal LM4,228.37; li l-ftehim verbali bejn il-partijiet kien li l-attur ihallas id-differenza[1] fil-prezz tal-*fittings* imwahhlin fuq inkariku tieghu, u ghalhekk l-awment fil-valur tal-proprjeta` minhabba t-trapass taz-zmien huwa rrelevanti ghall-finijiet tal-likwidazzjoni; di fatti l-inkariku tal-perit tekniku nonimat mill-Qorti fuq talba tal-konvenuti kien wiehed limitat *"biex jistabbilixxi l-kejl tax-xoghlijiet li saru mill-attur fil-fond in kwistjoni u l-valur tal-materjal"*[2]*;* il-fattur ta' kemm inbiegh l-appartament lil terzi, jekk hux ghal prezz inferjuri jew ghal prezz superjuri ghal dak indikat fil-konvenju bejn il-partijiet huwa fattur irrelevanti ghax il-meritu ta' dawn il-proceduri huwa jekk attwalment dak li nefaq l-attur f'*finishings* kienu jqumu aktar minn dak li kien mifthiehem bejn il-partijiet; li l-konvenuti qatt ma nterpellaw formalment lill-attur sabiex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imma minflok zammew l-pussess tal-fond, u wara li skada l-konvenju bieghuh lil terzi ghad-dannu tal-attur; li ma jirrizultax mill-provi li kien hemm xi fattur estranju jew cirkostanza successiva li ziedet il-prezz tal-appartament ghajr ghall-materjal ahjar li attwament gie installat fih; il-fatt li l-benefikati saru ghall-gosti tal-attur ma jnaqqas xejn b'kemm kienu attwalment iqumu u attwalment qamu aktar mill-*finishes* li kienu ser jinstallaw il-konvenuti; li l-konvenuti ma gabu ebda prova

[1] Din tirrapprezenta d-differenza fil-prezz tal-fittings stmati mill-konvenuti u nkluzi fil-prezz, u l-prezz aktar gholi tal-*fittings* li ried jaghmel l-attur. L-attur jghid li kienu ftehmu verbalment fuq is-somma ta' LM2,000 li kellha titnaqqas mill-prezz miftiehem minhabba l-*fittings* mixtrija u maghmula mill-attur. [fol. 205].

[2] Fol. 115.

in sostenn tat-tezi taghhom li l-appartament inbiegh bi prezz oghla[3] mill-prezz indikat fil-konvenju bejn il-partijiet, minhabba t-trapass taz-zmien.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

12. Fl-ewwel lok hu opportun li jigu senjalati s-segwenti fatti relevanti ghall-finijiiet tal-aggravju odjern.

13. Wara l-iffirmar tal-konvenju l-attur xtaq li certu *finishings* isiru minnu u a spejjez tieghu filwaqt li jitnaqqsu mill-prezz pattwit l-ispejjez li kienu jaghmlu l-konvenuti li kieku dawn ix-xoghlijiet saru minnhom. B'hekk id-differenza fil-prezz kien ser jaghmel tajjeb ghaliha l-attur. Fost dawn ix-xoghlijiet kien hemm ix-xiri ta' certu tip ta' madum u *tiles*, kemm fil-kuridur kif ukoll fil-kamra tal-banju. Sa dan it-tant il-konvenuti kienu ghadhom qed jaghmlu x-xoghlijiet necessarji ghat-tlestija tal-partijiet komuni.

14. Sadanittant il-partijiet komplew bix-xoghlijiet taghhom, izda l-attur, li kien jirrisjedi barra minn Malta, meta skopra li x-xoghol tal-madum maghmul fuq inkarigu tieghu ma kienx gie skont id-disinn li ried hu, inkariga terza persuna sabiex taghmel ix-xoghlijiet rimedjali. Rizultat ta' dan id-dewmien, il-kuntratt kien gie mgedded mill-partijiet diversi drabi, sakemm eventwalment ma kienx baqa' jiggedded bil-hsieb li l-partijiet jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

[3] Il-prezz indikat fuq il-konvenju bejn il-partijiet kien ta' LM13,500 [li minnu kienu ser jitnaqqsu l-ispejjez tax-xoghlijet maghmula mill-attur] filwaqt li l-bejgh lil terzi li sar fid-19 ta' Mejju 1992 sar bil-prezz ta' LM16,500.

15. Min-naha tieghu l-attur jsostni li x-xoghlijiet ma kienux ghadhom kompletati, u ghalhekk il-kuntratt ma setax isir, filwaqt li l-konvenuti jsostnu li kien ghadda zmien bizzejjed sabiex jigu finalizzati x-xoghlijiet u nsistew li jghaddu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F’dawn ic-cirkostanzi, il-konvenut Albert Camilleri qal lill-attur li *“mhux ser nergghu ingedduh [il-konvenju] it-tielet darba, ha naghtik gimgha, jekk ma tigix jaqa”*[4].

16. Eventwalment u precizament fid-19 ta’ Mejju 1992 il-konvenuti bieghu l-appartament <u>fl-istat li hallieh l-attur</u>[5] bil-prezz ta’ LM16,500, u allura LM3,000 oghla minn dak li kien miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju li sar fil-5 ta’ Lulju 1989.

17. Is-segwenti osservazzjonijiet huma opportuni:

18. Fl-ewwel lok jigi precizat li r-referenza da parti tal-konvenuti fl-aggravju taghhom ghad-dispost tal-Artikolu 1025 tal-Kap. 16 hija rrelevanti, ghax kif diga` deciz minn din il-Qorti fis-sentenza parzjali taghha moghtija fil-31 ta’ Mejju 1999[6] u li ghaddiet f’gudikat, l-azzjoni odjerna m’hijiex bazata fuq il-pussess, izda hija dik *de in rem verso* li llum-il gurnata hija statutorjament stabbilita fl-Artikoli 1028A u 1208B tal-imsemmi Kap.

---

[4] Fol. 265.
[5] Dep. Harold Portelli - fol. 233.
[6] Fol. 149.

19. L-Artikolu 1028A fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:

> "(1) Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad dannu ta` ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna."

20. Din il-Qorti, fl-imsemmija sentenza, iddecidiet li fil-kaz odjern kienet tezisti l-konkorrenza tat-tlett kriterji formanti l-bazi tal-azzjoni odjerna, u cioe` l-arrikkiment, in-*nexus* bejn il-kawza u l-effett, u l-karattru ingust tal-arrikkiment, izda dan l-aggravju jirrigwardja mhux l-ezistenza ta' dawn it-tliet rekwiziti fil-kaz odjern izda l-komputazzjoni tal-kumpens dovut mill-konvenuti lill-attur ghall-arrikkiment ingust da parti ta' dawk tal-ewwel, fil-konfront tal-attur. Fil-fatt il-konvenuti jsostnu li l-kumpens ma kellux jigi bazat biss fuq l-ispejjez li ghamel l-attur, izda kellu jigi ikkonsidrat li dawn saru mill-attur kif ried hu u skont il-gosti tieghu, kif ukoll li x-xoghlijiet maghmula ma kienux mehtiega u li l-konvenuti setghu ghamluhom b'inqas spejjez, u ghalhekk jghidu li saru inutilment.

21. Din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet.

22. [1] Jirrizulta manifest li dawn ix-xoghlijiet saru mill-attur peress li dan kien ser jakkwista l-post ghalih, u ghalhekk huwa naturali li dawn saru skont il-gosti tieghu. Di fatti huwa accetta li jhallas id-differenza fil-prezz ta' dawn ix-xoghlijiet li kienu jikkonsistu f'*finishings* ahjar minn dawk li kienu ser jaghmlu l-konvenuti. Min-naha taghhom dawn ma oggezzjonawx ghax-xewqa tal-attur

peress li huma ma kienu ser jitilfu xejn finanzjarjament ladarba l-awment fl-ispejjez kien ser ibatieh l-attur.

23. [2] Meta l-konvenuti bieghu l-post lil terzi, huma bieghuh fl-istess stat li hallieh l-attur, u cioe` bix-xoghlijiet maghmula minnu, u dan bil-prezz ta' LM16,500, cioe` b'awment ta' LM3,000 komparat mal-prezz li bih kien ser jixtri l-attur.

24. [3] Il-konvenuti ma pprovawx dak allegat minnhom fir-rikors tal-appell li z-zieda fil-prezz kienet dovuta ghat-trapass taz-zmien. Din it-tezi taghhom hija bazata fuq il-prezunzjoni li l-prezz tal-bini ghola maz-zmien, izda jigi osservat li kif inhu notorju, il-prezz tal-bini maz-zmien jista' mhux biss joghla izda anke jinzel jew jibqa' stabbli. Ghalhekk in mankanza tal-prova li l-prezz tal-appartament *de quo* varja sostanzjalment matul it-tliet snin li ghaddew bejn l-iffirmar tal-konvenju u l-bejgh lil terzi, it-tezi tal-konvenuti hija insostenibbli.

25. Ghalhekk, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-arrikkiment da parti tal-konvenuti a skaptiu tal-attur kien proprju fl-ispejjez li dan kien ghamel fil-fond li kien ser jixtri; u l-fatt li l-fond inbiegh bil-prezz oghla, bi LM3,000, hija indikazzjoni qawwija li x-xoghlijiet maghmula mill-attur, ghalkemm skont il-gosti tieghu, kienu ghollew il-valur tal-fond b'mod li l-fond gie jiswa izjed. Din il-konkluzjoni hija fortifkata bil-fatt li mill-provi jirrizulta

pacifiku li l-*finishings* li ghamel l-attur kienu jinvolvu aktar spejjez milli kieku saru *finishings* normali mill-konvenuti.

26. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju

27. Dan jikkoncerna dik il-parti tas-sentenza li ordnat lill-konvenuti jhallsu lill-attur l-imghax legali b'effett mid-19 ta' Mejju 1992 sad-data tal-pagament effettiv. Il-konvenuti jsostnu li l-imghax kellu jibda jiddekorri mhux minn dik id-data, li hija d-data tan-notifika lill-konvenuti tac-citazzjoni, izda kellu jigi ordnat li jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

28. Huma jibbazaw dan l-aggravju fuq zewg konsiderazzjonijiet: [1] li, stante li jirrizulta li l-konvenuti ma kienux in mala fede, allura, jsostnu li skont l-Artikolu 1025 tal-Kap. 16 r-responsabbilita` tal-konvenuti hija limitata "sas-somma tal-profitt" li jkunu ghamlu bit-trasferiment. Jghidu li dan *"necessarjament ifisser li kwalsiasi imghaxijiet m'ghandhomx jibdew jiddekorru qabel id-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti."* u [2] li kwalsiasi somma li tista' tigi likwidata favur l-attur ghandha tkun ferm anqas minn dik indikata fic-citazzjoni. Fic-cirkostanzi ghandu japplika l-principju *in illiquidis non fit mora*.

29. Ghal dan l-aggravju l-attur jirribatti billi jghid li dan il-principju indikat mill-konvenuti huwa inapplikabbli fil-kaz odjern, stante li fic-citazzjoni l-attur ma talabx somma illikwida u li tigi stabbilita mill-Qorti, izda talab somma fissa u preciza li giet minimament biss varjata mill-perit tekniku mahtur mill-Qorti. Ghalhekk, ladabra l-attur ma talabx somma illikwida, ladarba s-somma fissata mill-perit tekniku u accettata mill-ewwel Qorti hija vicin hafna s-somma indikata fic-citazzjoni, ladarba l-konvenuti qatt ma iddepozitaw xi ammont taht l-awtorita` tal-Qorti, u ladarba ma ddepozitawx taht l-awtorita` tal-Qorti xejn minn dak li huma stqarrew fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom, u cioe` dawk l-oggetti li huma allegaw li l-attur seta' facilment nehha mill-imsemmi appartament, isegwi li huma baqghu bil-valur tal-flus tal-attur f'idejhom u ghalhekk l-imghax kellu jibda jiddekorri mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

30. In tema legali jigi osservat li, hu ritenut li meta l-ammont jigi indikat fl-att tac-citazzjoni, allura huwa permissibbli li l-Qorti tordna li fuq dak l-ammont, jew fuq ammont inferjuri ghal dak indikat, jibda jiddekorri l-imghax mid-data tal-prezentata tal-att tac-citazzjoni; u jekk id-debitur irid jezimi ruhu milli jhallas l-imghax jista' jiddepozita s-somma indikata fir-Registru tal-Qorti *[ara Appell Civili* **Mario Sacco v. Peter Muscat Scerri***, deciz 31 ta' Jannar 2003; PA* **Saviour Ellul noe v. AIC Joseph Ellul Vincenti***, deciz 21 ta' Jannar 2005].* "Il-fatt li l-Qorti tkun irriduciet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx

jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta ghax il-Qorti ma tkun illikwidat ebda ammont b'mod li tigi applikata l-massima *'in illiquidis non fit mora*" *[App.Inf.* **Fogg Insurance Agencies Limited noe v. Paul Tabone**, *deciz 17 ta' Frar 2003]*. Inoltre tosserva li d-debitur m'ghandux jiehu vantagg semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li l-ammont ma kienx gie determinat gudizzjarjament billi jiffranka l-hlas tal-imghax sakemm l-ammont jigi defenittivament likwidat.

31. Fil-kaz in dizamina jirrizulta car li l-konvenuti, nies tas-sengha, setghu facilment ivverifikaw l-ispiza maghmula mill-attur ghax-xoghlijiet li hu ghamel fil-proprjeta` taghhom. *Multo magis* in vista tad-dokumenti prezentati mal-affidavit tieghu prezentat fis-6 ta' Jannar 1993. Ghalhekk, u wkoll tenut kont tal-fatt li s-somma li giet gudizzjarjament stabbilita mill-ewwel Qorti fl-ammont ta' €9,079.64 [gja` LM3,897.89] hija vicina hafna ta' dik indikata fl-att tac-citazzjoni, b'differenza zghira ta' LM330, din il-Qorti taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li l-imghax jibda jiddekorri mid-data tan-notifika tal-att tac-citazzjoni.

32. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat u ser jigi michud.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi, tichad l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi a kariku tal-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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