MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 1227/2010

Cynthia Gafà

vs

Emanuel Camilleri

Carmen Camilleri

Joseph Camilleri

Alexandra Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tas-26 ta’ Novembru 2010 li jghid hekk:

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 28 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli (kopja hawn annessa u markata Dok. CG1), ir-rikorrenti xtrat u akkwistat minghand il-konvenuti Camilleri, fi stat ta' gebel u saqaf l-appartament fit-tieni sular (first floor) internament numerat wiehed (1) li jifforma part minn blokk ta' zewg appartamenti bl-isem ta' Eaglevale li jinsab f'Haz-Zebbug fi Triq l-Indipendenza, kif ahjar deskritt fl-imsemmi kuntratt u bil-pattijiet u versu l-garanziji stipulati fl-imsemmi att;

Illi inkluz f'dana l-bejgh kien hemm parti diviza tal-bejt tal-blokk u kif ukoll il-washroom hemm deskritti flimkien mal-komunjoni in pjena proprjeta tal-partijiet komuni tal-blokk u dana kif ahjar deskritt fl-imsemmi kuntratt u bil-pattijiet u versu l-garanziji stipulati fl-imsemmi att;

Illi fl-imsemmi att pubbliku gie garantit mill-konvenuti Camilleri illi l-blokk ta' flats li minnhu jifforma parti l-apprtament hawn imsemmi huwa mibni bil-permessi kollha mehtiega mill-ligi u in konformita mal-istess u skond ir-regolamenti kollha tal-bini u dawk sanitarji;

Illi inoltre l-konvenuti Camilleri iggarantew il-pacifiku pussess u reali godiment skond il-ligi tal-appartament mixtri mill-attrici;

Illi in vista ta' pjanijiet matrimonjali, f'dawn l-ahhar xhur l-attrici bdiet tippjana li u effettivament bdiet taghmel xi xogholijiet u finishings fl-imsemmi appartament u dana biex l-istess appartament tikkonvertih mill-istat ta' gebel u saqaf, li kien jinsab fih, u b'hekk iservi bhala d-dar matrimonjali taghha u tal-futur zewgha, ghal liema xogholijiet l-attrici inkorriet spejjez konsiderevoli. Ukoll jigi rilevat illi l-attrici flimkien mas-sidin tal-appartament sovrappost ghamlet diversi spejjez fil-partijiet komuni tal-blokk u fuq il-bejt tal-istess;

Illi ghal dan il-ghan l-attrici inkarigat perit arkitett u waqt spezzjoni li saret mill-imsemmi perit arkitett, u kif ukoll minn perit arkitett iehor, irrizulta illi l-appartament mixtri mill-attrici u l-blokk li minnu jifforma parti ma huwiex mibni skond il-permessi tal-bini approvati mill-Awtorita ta' Malta Ghall-Ambjent u Ippjanar (MEPA) li jgibu in-numru PA5704/01 u wisq anqas jikkonforma mal-ligijiet sanitarji applikabbli (kopja tac-certifikat tal-Perit Arkitett Chris Grech jinsab hawn anness u markat bhala Dok. CG2).

Illi b'mod partikolari irrizulta illi l-bitha jew shaft intern tal-appartament mixtri mill-attrici u tal-blokk li minnhu jifforma parti, huwa ta' dimenzjoni izghar minn dak approvat mill-MEPA u huwa in vjolazzjoni tal-ligijiet sanitarji peress illi ma huwiex tal-qies minimu rikjest mill-ligi.

Illi fl-opinjoni tal-perit arkitett tal-attrici dana l-istat ta' fatt ma huwiex sanzjonabbli, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u markat Dok. CG2, bil-probabilita illi anqas dawl u ilma ma

huwa ser jigi installat mill-entitajiet governattivi u dana peress illi probabilment il-"compliance certificate" necessarju ma huwiex ser jinhareg mill-MEPA fir-rigward ta' dana l-appartament mixtri mill-attrici.

Illi konsegwentement dana n-nuqqas huwa tali li jimpingi serjament fuq id-dritt tat-tgawdija legittima tal-appartament u l-kummercjabilita tal-istess appartament.

Illi ghalhekk huwa evidenti illi l-konvenuti Camilleri naqsu milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti fil-kuntratt pubbliku datat 28 ta' April 2004 tl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli.

Illi konsegwentement l-kuntratt pubbliku datat 28 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli ghandhu jithassar.

Illi l-konvenuti Camilleri agixxew in mala fede fil-konfront tal-attrici u dana stante li l-konvenuti Camilleri kienu konsapevoli li l-bini minnhom intrapriz ma kienx u ma huwiex in konformita mal-permess tal-bini numru PA5704/01 u wisq anqas jikkonforma mal-ligijiet sanitarji applikabbli.

Illi ghalkemm interpellati bi protest gudizzjarju l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk kellha issir dina l-kawza.

Illi kontestwalment ma' dina l-kawza l-attrici qed tiddepozita taht l-awtorita ta' dina l-Onorabbli Qorti c-cwievet tal-appartament internament numerat wiehed (1) li jifforma part minn blokk ta' zewg appartamenti bl-isem ta' Eaglevale li jinsab f'Haz-Zebbug fi Triq l-Indipendenza.

Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi, illi l-appartament internament numerat wiehed (1) li jifforma part minn blokk ta' zewg appartamenti bl-isem ta' Eaglevale li jinsab f'Haz-Zebbug fi Triq l-Indipendenza u l-blokk li minnhu jifforma parti ma huwiex mibni skond il-permessi tal-bini approvati mill-Awtorita ta' Malta Ghall-Ambjent u Ippjanar (MEPA) li jgibu in-numru PA5704/01 u wisq anqas jikkonforma mal-ligijiet sanitarji applikabbli;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentement il-konvenuti naqsu milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti fil-kuntratt pubbliku datat 28 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli;

3. Tordna li konsegwentement il-kuntratt pubbliku datat 28 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli bejn il-kontendenti ghandhu jigi imhassar;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att pubbliku necessarju sabiex l-kuntratt pubbliku datat 28 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli bejn il-kontendenti jithassar u dana fil-gurnata hin u lok li jigu stabbiliti min dina l-Onorabbli Qorti;

5. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

6. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-attrici l-prezz imhallas mill-istess attrici ghax-xiri tal-appartament mertu ta' dina l-kawza;

7. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti agixxew in mala fede u dana stante li l-konvenuti Camilleri kienu konsapevoli li l-bini minnhom intrapriz ma kienx u ma huwiex in konformita mal-permess tal-bini numru PA5704/01 u wisq anqas jikkonforma mal-ligijiet sanitarji applikabbli;

8. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni konsegwenzjali sofferti mill-attrici;

9. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

10. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici d-danni hekk likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju, ic-cedola ta' depozitu u l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju prezentati kontestwalment, u bl-imghax skond il-ligi kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari t-talba attrici hija preskritta skond il-ligi;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-attrici rikorrenti ghandha tindika taht liema provvediment tal-ligi qed tigi proposta l-azzjoni odjerna, stante illi ma jirrizultax sodisfacentement mir-rikors guramentat promotur;

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

4. Illi l-konvenuti agixxew in bona fede meta sar il-kuntratt tal-akkwist tant li l-istess attrici rikorrenti riedet li jsiru xi xogholijiet li ma kienux konformi mal-permess originali imma li l-attrici xorta riedet twettaq dawn ix-xogholijiet fuq in-naha ta' wara tal-fond minghajr m'ottjeniet hi stess il-permess mill-MEPA biex setghet hi stess taghmel dawn l-alterazzjonijiet snin wara l-istess kuntratt t'akkwist li sar fit-28 t'April tas-sena 2004;

5. Illi l-attrici qabel ma xtrat il-post li effettivament il-ftehim ghalkemm dehret hi kien ma' missierha u ommha kienu gabu perit biex jara l-post u wara li gabu l-perit taghhom accettaw li jixtru l-post de quo li huwa flat mibni fi blokk ta' flats u li min xtara l-appartamenti l-ohra bl-istess pjanta originali bhalma kien il-flat de quo kollha gabu s-servizzi tad-dawl u l-ilma u mhux kif qed tallega l-attrici fil-premessi taghha, "bil-probbabilita illi anqas dawl u ilma ma huwa ser jigi installat mill-entitajiet governattivi u dana peress illi probabilment il-compliance certificate necessarji ma huwiex ser jinhareg mill-MEPA fir-rigward ta' dana l-appartament mixtri mill-attrici";

6. Illi ma jaghmilx sens li ssir talba fil-kawza odjerna meta l-post de quo huwa mibni skond il-permessi tal-bini u jekk hemm xi parti mill-hajt fil-pjanta kollha fil-parti fejn hemm ix-xaft illi din hija differenti mill-pjanta originali, l-unika haga li setghet tintalab allura hija li dak il-hajt jew parti minnu jigi mressaq liema talba qatt ma saret tul dawn is-sebgha snin u li l-konvenuti huma xorta propensi li jaghmlu dawn ix-xogholijiet jekk hu vera l-kaz li ma johrogx il-compliance certificate kif inghad (stante li sal-lum l-attrici ghadha m'ghamlet din it-tip ta' rikjesta ghall-hrug tal-compliance certificate imma qaghdet fuq il-hsieb tal-probabbilita tal-perit taghha);

7. Illi jsegwi ghalhekk li din il-kawza saret b'mod vizzjat, irritu u in malafede min-naha tal-attrici biex tipprova tinhall minn kuntratt li ilu vigenti ghal dawn l-ahhar seba' snin u wara li hassret mill-gherusija originali;

8. Illi minghajr pregudizzju kienet hi stess li ikkawzat hafna hsarat lill-fond wara snin ta' telqa' miftuh minghajr twieqi wara snin mixtri;

9. Illi ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez;

Bl-ispejjez kontra l-attrici rikorrenti li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni,

Rat l-atti, in-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-attrici wara li xtrat appartament minghand il-konvenuti fit-28 ta' April 2004, issa qed titlob ir-rizoluzzjoni tal-istess kuntratt peress illi l-vendituri naqsu li jonoraw obbligu kontrattwali fir-raba kondizzjoni tal-kuntratt li l-blokk tal-flats li minnu l-flat de quo jifforma parti gie mibni bil-permessi kollha mahruga mill-ligi u in konformita mill-istess u skond ir-regolamenti tal-bini u dawk sanitarji. L-azzjoni attrici hi bazata fuq l-artikolu 1125 u 1068 tal-Kap. 16 kif sottomess mid-difensur tal-attrici (fol. 24 tal-process).

Qabel mal-Qorti tidhol fil-mertu tal-kwistjoni trid l-ewwel tigi deciza l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti illi l-azzjoni attrici hi preskritta.

Eccezzjoni tal-preskrizzjoni

Il-konvenuti eccepew fil-bidu tal-kawza illi l-azzjoni hi preskritta ai termini tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16. Meta l-kawza kienet gia thalliet ghas-sentenza l-konvenuti irtiraw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bazata fuq l-artikolu 2156 u minfloku eccepew il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 1222 u 1224 tal-Kap. 16. Ghalkemm din l-eccezzjoni saret f'dan l-istadju, il-Qorti tqis illi eccezzjoni ta' preskrizzjoni tista' issir f'kull stadju tal-proceduri u ghandu jinghata l-fakolta lil partijiet li jitrattawha kif sehh f'dan il-kaz.

Il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi tal-arikolu 1222 hi infondata peress illi dan l-artikolu jippresupponi illi l-azzjoni ta' rexissjoni qed issir minhabba ghemil doluz. Fil-fatt il-premessi u l-ewwel talbiet attrici juru illi l-azzjoni ghar-rexissjoni hi bazata fuq inadempiment kontrattwali da parti tal-konvenuti dwar kondizzjoni sostantiva tal-ftehim ta' bejgh cioe li l-binja tkun munita bil-permessi skond il-ligi. Hu minnu illi fit-talbiet ghad-danni konsegwenzjali hemm allegat illi l-konvenuti kienu konsapevoli tan-nuqqas taghhom meta iffirmaw il-kuntratt

u ghalhekk agixxew in male fede izda tali talbiet huma marbuta mit-talba ghad-danni mitluba mhux mat-talba tar-rexissjoni.

In kwantu ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 1224, talba ghal rexissjoni ta' obbligazzjoni li mhix marbuta ma' vjolenza, zball, ghemil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta ghandha titmexxa fi zmien hames snin mindu l-azzjoni setghet titmexxa. Tali artikolu hu applikabbli ghal kaz peress illi l-azzjoni attrici hi bazata fuq l-artikolu 1125 u 1068 tal-Kap. 16.

Din il-Qorti pero tqis illi l-konvenuti ippregudikaw din il-preskrizzjoni bl-agir taghhom stess peress illi fix-xiehda ta' Emanuel Camilleri jirrizulta illi huma kienu lesti li jirrangaw id-diskrepanza fil-kobor tal-bitha interna pero sid tal-appartament sovrastanti ma riedx li jsiru alterazzjonijiet fil-kmamar li ghandhom hitan imissu mal-bitha interna. Dan jirrizulta wkoll mix-xiehda ta' sid l-appartament ta' fuq dan in kwistjoni Reuben Borg li ikkonferma dan. Dan kien ghal habta tal-2010 ftit xhur qabel infethet il-kawza. Dan l-agir tal-konvenuti juri rikonjizzjoni tal-fatt illecitu u jxejjen, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li semmai bdiet terga' tiddekorri mindu saret l-offerta cioe fl-2010. Billi l-kawza inbdiet fl-istess sena zgur li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li titlob terminu ta' hames snin ghall-effikacja taghha ma ghandha ebda sahha jew fondament (ara f'dan is-sens **Baldassere Bugeja et vs George Muscat et**, App 29/05/2009).

Ghalhekk qed tigi michuda.

Fatti

Fost il-hafna provi li ittellghu mill-partijiet uhud minnhom ta' rilevanza limitata ghat-talba principali, dik li l-attrici qed tilmenta minnu hu illi hi xtrat proprjeta li fuqha kien hemm obbligu da parti tal-vendituri li hu mibni skond il-permessi u pjanti approvati. Jirrizulta bla ebda ombra ta' dubju illi l-bitha interna ghandha qies izghar minn dak li trid il-ligi cioe 10 piedi b'sitta. Fil-fatt irrizulta mill-perit ex parte tal-attrici li l-bitha interna kienet fil-fatt 8.5 piedi b'erba' piedi ghalkemm skond ix-xiehda ta' rapprezentant tal-MEPA Ivor Robinich il-bitha interna kienet

izghar milli tippermetti l-ligi b’nofs metru u erbgha u tletin centimetru. L-istess konvenuti jammettu illi huma stess bnew il-binja u illi l-hajt li jmiss mal-bitha interna gibduh ghad-dritt u dan fil-fehma tal-Qorti jipprova li ma kienx jirrifletti dak li kien hemm fil-pjanti approvati mill-MEPA u li fuqhom hareg il-permess.

ix-xhud tal-MEPA Ivor Robinich xehed illi din id-dikrepanza fil-kejl tal-bitha interna irrenda l-binja mhix sanzjonabbli u ghalhekk ma setax jinhareg compliance certificate. Skond ix-xiehda tar-rapprezentanti tal-enemalta u l-water services, Eric Montfort u Audrey Ellul, minghajr compliance certificate ma jinhargux permessi ghal metres ta’ dawl u ilma.

Il-konvenuti jirribattu illi l-flat ta’ fuqhom inghatalu compliance pero l-istess proprjetarju tal-flat ta’ fuq dan in kwistjoni, Reuben Borg, stqarr illi meta gie tal-MEPA qabel inhareg il-compliance staqsih biss dwar il-kulur tal-aluminium tal-faccata u xejn aktar. In oltre xehed illi hu sar konsapevoli tal-problema fuq il-kejl tal-bitha interna ghax meta fl-2010 l-attrici bdiet tirranga l-appartament taghha saret taf mill-perit taghha bil-problema tal-kejl u qalulu biha u qabbad perit biex jikkonferma dan. Ghalkemm il-konvenuti offrew li jirrertifikaw il-kwistjoni billi jregghu il-hitan li jaghtu ghal bitha interna biex l-istess bitha tkun konformi mal-ligi, hu irrifjuta peress li dan kien ifisser tkissir tal-kamra tal-banju u tnaqqis fil-kejl tal-kamra tal-banju u tas-sodda.

Il-konvenuti jsostnu illi huma ghamlu xogholijiet fil-fond ghall-atturi qabel il-kuntratt u saret xiehda rigward il-bitha jew terrazzin fuq wara u xi xogholijiet ohra li intraprendiet l-istess attrici meta bdiet tirranga fl-2010 u allegatament ikkrejat periklu ghall-istabilita tal-bini pero dan mhux il-mertu tal-kawza u ma jimpingix fuq it-talba attrici li tirrigwarda obbligazzjoni cara u ta’ importanza sostanzjali ghat-tgawdija shiha, legali u pacifika tal-fond mibjugh lilha, liema obbligazzjoni naqsu fiha l-istess konvenuti billi bieghu proprjeta mhux konformi mal-permess tal-MEPA.

Ma jirrizultax mill-atti illi f’xi hin l-attrici qabel xtrat kienet konsapevoli ta’ dan l-istat u accettat li tixtri jew irrinunzjat ghad-dritt taghha li takkwista proprjeta munita bil-permess kif imwieghed. Del resto l-patt fil-kuntratt hu car u l-vendituri obbligaw ruhhom li jitrasferixxu proprjeta mibnija regolarment bil-permessi u kienu konsapevoli, ghax bnewhom huma u

ammettew li varjaw mill-qisien ta' xi hitan li jaghtu fuq il-bitha interna, li mhux qed jottemperaw ruhhom mal-obbligazzjoni ta' natura fondamentali ghat-tgawdija tal-binja cioe l-bejgh ta' proprjeta mibni in vjolazzjoni ta' permess ta' bini ezistenti.

Il-perit Tancred Mifsud ghall-konvenuti xehed illi fl-2012 hargu regolamenti tal-MEPA li jemendaw it-Tmien Skeda fejn btiehi mhux konformi skond il-ligi qabel l-2012 kienu ser jigu tollerati. Ma hemm ebda konferma ta' din bl-ahjar prova pero, cioe billi jixhed rapprezentat tal-MEPA li dan kien il-kaz, u li fil-fatt il-binja tista' tigi sanzjonata. Hi l-fehma tal-Qorti pero li qari tat-Tmien Skeda abbinata mal-artikolu 91 tal-Kap. 504 li titratta enforcement notices jaghtu x'jifhem li jekk il-bitha interna hi komplessivament kbira aktar mill-anqas 65% ta' dak permissibbli, tista' issir koncessjoni ghall-zvilupp kif inhu skond ma titlob l-istess skeda. Ovvjament trid issir applikazzjoni ghal tali koncessjoni u trid tigi approvata mill-Awtorita wara verifiki li taghmel hi stess.

Fil-fehma tal-Qorti pero tali fakolta jew opportunita moghtija b'koncessjoni kontra enforcement notice ma jbiddel xejn mill-fatt illi meta l-attrici xtrat il-proprjeta fl-2004 l-obbligazzjoni assunta tal-vendituri kienet mankanti u dan anki meta saret i-kawza fl-2010. L-emenda fil-ligi dahlet fis-sehh fl-2012 u fil-fehma tal-Qorti dan ma jbiddel xejn mill-obbligu assunt mill-vendituri ghalkemm din il-Qorti jidhrilha illi l-attrici ma ghandhiex tapprofitta ruhha indebitament minn sitwazzjoni billi takkwista vantagg mhux meritat fic-cirkostanzi in kwantu ghal konsegwenzi finanzjarji minnha mitluba li ser jigu trattati aktar il-quddiem.

Il-Qorti tqis illi a bazi tal-artikolu 1068 kondizzjoni rizoluttiva hi implicita fi ftehim fejn parti wahda tonqos milli tezegwixxi l-obbligazzjoni. Ma tqis li jkun fattibbli jew prattiku f'dan il-kaz illi l-Qorti tadopera d-diskrezzjoni moghtija lilha bil-proviso tal-istess artikolu li taghti terminu lil vendituri li jezegwixxu l-obbligazzjoni. Dan jinghad peress illi l-vendituri setghu ghamlu dan huma stess fil-mori tal-kawza ghax ghalkemm mhux is-sidien pero permess ta' bini japplika ghal sit mhux ghal persuna u nonostante dak li tghid il-ligi, din il-Qorti ma ghandhiex il-prova certa li fil-fatt l-appartament hu sanzjonabbli minghajr l-ahjar prova cioe x-xiehda esperta u inkonfutabbli tar-rapprezentant tal-MEPA.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-ewwel hames talbiet attrici ghandhom jigi milqugha kif mitluba u dan jinghad ukoll ghaliex fl-ebda hin il-konvenuti ma attakkaw l-ammissibilita tal-azzjoni kif proposta u skond il-gurisprudenza l-azzjoni miftuha ghax-xerrejja rigwardanti illegalitajiet fil-bini mibjugh mhux necessarjament marbut mar-rimedju espressament imsemmija fl-istatut tal-kompravendita izda l-Qrati fittxew soluzzjonijiet differenti skond il-kaz kif propost. Ara f'dan is-sens **Bugeja vs Muscat** (App Civ 29/05/2009) u **Cachia vs Azzopardi** (PA 16/05/2008).

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 obbligat ghad-danni'. L-artikolu 1137 tal-Kap. 16 imbaghad izid li fejn in-nuqqas ta' esekuzzjoni tkun gejja mill-eghmil doluz tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qliegh 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 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 fl-ewwel lok apparti t-thassir tal-kuntratt il-hlas lura tal-prezz tal-bejgh. Dwar dan qamet kontroversja bejn il-partijiet billi l-attrici issostni illi l-konvenuti thallsu Lm36,500 ghal fond mibjugh mentri fil-kuntratt gie dikjarat li l-prezz tal-bejgh kien Lm24,500. Il-Qorti ma hi konvinta xejn mix-xiehda tal-konvenut Emanuel Camilleri li kien evasiv ghall-ahhar fuq il-prezz tal-bejgh u l-ammonti ta' flus ircevuti minnu u huh Joseph Camilleri. Jidher mill-atti illi Emanuel Camilleri thallas Lm2,000 mal-konvenju u mal-kuntratt fit-28 ta' April 2004 thallas Lm12,250 permezz ta' zewg cheques. Fit- 3 ta' Settembru 2004 thallas is-somma ta' Lm5,000 (fol. 375 sa 380 tal-process). Jidher ukoll illi Joseph Camilleri thallas Lm12,250 fi flus kontanti fil-5 ta' Mejju 2004 flok zewg cheques tal-istess ammont moghtija lilu. Fit-2 ta' Settembru 2004 thallas cheque ta' Lm5,000 (fol. 163 u 164 tal-process). Il-Qorti hi imhassba ferm b'dan kollu pero ma tistax hi tippartecipa fl-allegata illegalita perpetrata miz-zewg partijiet fuq kuntratt pubbliku billi taccetta t-tezi tal-attrici li jithallsu lura l-ammont li jissupera dak li jidher fil-kuntratt cioe Lm24,500 jew €57,070.

Il-Qorti ghalhekk qed takkorda lil attrici tircevi lura l-prezz ta' €57,070 b'dan illi l-Qorti ser tinnotifika lil Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jinvestiga l-operat tal-partijiet f'dan in-negozju. L-attrici qed titlob li tigi rimborsata l-ispejjez tal-boll u tan-nutar skond il-prospett Dok. CG7 a fol. 62 tal-process.

Il-Qorti tqis li dawn l-ispejjez ghandhom jigu rimborsati mill-venditrici li naqsu mill-obbligi taghhom u dahlu lil attrici fi spejjez konnessi mal-kuntratt li qed jigi imhassar. Dawn l-ispejjez skond il-prospett jammontaw ghal €1,997.98 boll u €763.08 spejjez tan-nutar b'kollox €2,761.06. Dawn ghandhom jintraddu lura biex l-attrici titragga lura fil-pozizzjoni li kienet qabel sar il-kuntratt u in mertu ghall-ispejjez konnessi mal-pubblikazzjoni tal-istess.

L-attrici tixhed illi hi hallset sehemha minn xogholijiet li saru fil-komun tal-blokka mas-sid tal-appartament ta' fuqha, u dan qabel ma saret taf bil-problema u s-sehem taghha cioe n-nofs jammonta ghal €3,569.78 skond il-prospett maghmul minnha u ricevuti esebiti li ma gewx kontestati mill-konvenuti b'mod li jitfghu dubju fuqhom. Billi dan ix-xoghol ser javvantaggja lil konvenuti ghandhom jirrifondu l-ammont lil attrici.

L-attrici qed titlob ukoll spejjez li inkorriet meta bdiet tirranga l-appartament qabel skopriet ftit wara li kien hemm problema fuq il-bitha interna. Din il-Qorti tqis li din it-talba ma ghandhiex tigi milqugha peress illi skond ix-xhieda ta' Aaron Camilleri Cauchi li f'dak iz-zmien kien ghadu gharus lil attrici (illum mizzewweg lilha) jixhed illi f'April 2010 hu u l-attrici bdew jahsbu biex jirrangaw l-appartament u jaghmlu alterazzjonijiet interni u jwaqqghu parti ta' cint fil-verandah ta' wara biex jaghmlu poggaman. ghalhekk kellem lil habib tieghu l-perit Claude Borg li qallu kellu bzonn iqabbad perit u jissottometti applikazzjoni lil MEPA. Hu qabbad xi bennejja u beda x-xoghol. Fl-ahhar ta' Gunju kellem lill perit iehor Chirs Grech biex issir applikazzjoni mal-MEPA. Sadattant rega' kellem lil perit Claude Borg fuq il-hajt tat-terrazzin u meta gie jara l-fond il-perit induna bil-problema tal-bitha interna. Skond il-perit Borg fl-affidavit tieghu hu mar jispezjonia l-fond fl-ahhar ta' Gunju 2010 fuq il-kwistjoni tal-poggaman fit-terrazzin ta' wara. Imkien ma jghid li hu kien issorvelja x-xoghol ta' alterazzjonijiet interni jew mar jara l-fond qabel bdew isiru x-xogholijiet. Meta l-perit Chris Grech hareg ir-rapport tieghu fid-29 ta' Lulju 2010, l-alterazzjonijiet interni kienu saru. Il-Qorti hi tal-fehma illi l-attrici halliet li jsiru xogholijiet fl-appartament biex ikun ghal gosti taghha meta ma staqqsietx qabel beda x-xoghol tal-perit ta' fiducija taghha biex jara l-binja u jissorvelja x-xogholijiet fejn allura

l-perit kien jinduna bil-problema qabel ma saru x-xogholijet interni mhux ghax necessarji izda biex l-attrici tkun aktar agevolata bit-tqassim tal-appartament. Dan in-nuqqas tal-attrici li fil-fehma tal-Qorti jmur kontra dak mistenni min persuna ragonevoli li qed taghmel xogholijiet ta' bini fejn fuqha hemm persuni ohra jirrisjedu f'appartament sovrastanti. Il-Qorti ma tqis li ghal tali xogholijiet maghmulin b'mod precipituz u minghajr il-kawtela ta' supervizjoni ta' perit li kien jinduna bil-problema tal-bitha interna mill-bidu kif fil-fatt induna meta mar f'Gunju 2010 biex jara c-cint fit-terrazzin ghandhom jigi kompensati lil attrici fejn it-telf issa ser ibatuh il-konvenuti fl-istat li thalla l-appartament li certament mhux wiehed kompletat u mhux car jekk sarx skond is-sengha u l-arti. Dan jinghad ukoll fl-isfond illi certu xogholijiet interni riedu xorta permess tal-MEPA skond DNO 504.80 u l-attrici ma gabet ebda prova li ma kienx hemm tali bzonn. Dan jitfa' oneru akbar fuq l-attrici li qabel intraprendiet ix-xoghol perit ta' fiducja gie jara u jiccertifika l-bzonn o meno ta' permess u li jekk hemm bzonn ta' permess ma jinbeda ebda xoghol u anki jekk tali bzonn ma jezistix ikun il-perit li jissorvelja x-xoghol u jara l-bzonnijiet qabel jinbeda. L-attrici ma ezonoratx ruhha minn dan l-obbligu bil-provi prodotti. Il-Qorti pero mhix ser tikkonsidra l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-binja saret perikoluza minhabba x-xogholijiet interni ghaliex ebda prova konkreta dwar dan ma saret u anqas il-perit Tancred Mifsud ma setghax jikkonferma xejn billi ma dahalx fil-fond u fl-affidavit tieghu stqarr li strah biss fuq dak li qalulu l-konvenuti.

L-attrici qed titlob ukoll illi tinghata kumpens ghal dak li llum jiswa appartament simili bili hi talbet it-thassir tal-bejgh tal-appartament in kwistjoni. Il-Qorti tqis li din it-talba fiha l-mertu taghha billi l-attrici kellha wara sitt snin proprjetarju terga' tibda mill-gdid tfittex proprjeta ohra biex tistabilixxi r-residenza matrimonjali. Anke kieku ma hux hekk il-kaz, l-attrici xorta tilfet proprjeta li zgur illum tqum izjed milli kienet tiswa l-proprjeta fl-2004. Il-Qorti pero issib diffikulta f'zewg aspetti tal-kwistjoni. L-ewwel wahda hi l-prezz dikjarat u l-prezz effettivament imhallas li dwaru hemm probelma. It-tieni hi illi r-rapporti peritali ex parte jistabilixxu valuri differenti ghal appartament simili. Il-perit tal-attrici jghid li l-appartament jiswa €112,000 u l-perit tal-konvenuti jghid li jiswa €82,000. Il-Qorti trid tiehu kont ukoll illi l-attrici halliet l-appartament fi stat li jista ma jkunx idoneju ghal bejgh kif xtaqu l-konvenuti. Mill-banda l-ohra l-kagun principali tal-problema kienu l-konvenuti li konsapevolment bieghu appartament mhux mibni skond il-permess u ghalhekk iridu jbatu l-konsegwenzi li kienu prevedibbli meta naqsu volutament milli jadempixu l-obbligazzjoni minnhom assunta b'mod car fil-kuntratt. Il-Qorti tqis li f'kazijiet simili ghandu jinghata kumpens li jirrifletti c-cirkostanzi partikolari tal-kaz tenut kont tal-fatti u rapporti teknici ex parte. Il-Qorti tqis illi l-kumpens gust qua danni li ghandha tippercepixxi l-attrici hu ta' €25,000.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni imressqa mill-konvenuti, tichad l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet kollha attrici b'dan li ghal finijiet tar-raba talba attrici tinnomina lin-nutar Timothy Ellis biex jippublika l-att ta' thassir tal-kuntratt pubbliku tat-28 ta' April 2004 atti nutar Carmel Martinelli bejn l-istess partijiet entro tlett xhur millum b'data u hin li jigu iffissati mill-istess nutar, b'ordni tal-Qorti li qed jinghata minn issa liema kuntratt ta' thassir isir fil-bini tal-Qorti; u ghal fini tal-hames talba tinnomina lil avukat Kevin Camilleri Xuereb, kuratur deputat biex jirrapprezenta lil eventwali kontumaci fuq l-att. Ghal finijiet tas-sitt sal-ghaxar talba attrici l-Qorti tikkundanna lil konvenuti in solidum ihallsu lil attrici s-somma ta' €88,400.84 li tirrapprezenta l-hlas lura tal-prezz dikjarat fil-kuntratt, spejjez ta' boll u dawk notarili, spejjez maghmula fil-komun tal-binja u danni ghat-telf subit mill-attrici bl-imghax fuq din is-somma li jinkludi danni ghat-telf fl-awmentar tal-valur li jibda jiddekorri mid-data tal-protest gudizjarju tal-attrici. L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti in solidum inkluz dawk konnessi mal-att ta' thassir tal-kuntratt.

Il-Qorti tordna kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata mir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali lil Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jinvestiga jekk kien hemm xi illegalita maghmula mill-partijiet fil-kuntratt ta' bejgh u jiehu l-passi idoneji.

< Sentenza Finali >

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