QORTI TAL-APPELL

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
(AĠENT PRESIDENT)
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI LL.D.
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH ZAMMIT McKEON LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Novembru, 2015

Kawża Nru. 1

Appell Ċivili Nru. 354/05

Franco **DIPASQUALE**

vs

Gaetano **ABELA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' Awwissu, 2014, li bih l-intimat appellant Gaetano Abela (aktar 'il quddiem imsejjaħ "ir-rikorrent") talab li, għar-raġunijiet minnu hemm imfissra, din il-Qorti tħassar is-sentenza mogħtija minnha fit-30 ta' Mejju, 2014, u terġa' tisma' l-appell għall-finijiet tal-artikolu 811(e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat ir-Risposta mressqa mill-attur appellant Dipasquale (aktar 'il quddiem imsejjaħ "l-intimat ritrattat") fid-19 ta' Settembru, 2014, li biha u għar-raġunijiet fiha mfissrin, laqa' billi qal li ma hemm l-ebda raġuni tajba għaliex din il-Qorti għandha tilqa' t-talba tar-rikorrent ritrattand biex tħassar

is-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju, 2014, u biex terġa' tisma' mill-ġdid l-appelli mressqin minnhom mis-sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premessi;

Rat id-degriet tat-3 ta' Frar, 2015[1] li bih din il-Qorti kif dakinhar komposta astjeniet milli tkompli tqis ir-Rikors wara li t-tliet imħallfin ressqu Noti ta' astensjoni u ħalliet il-kawża għad-debita surroga;

Rat is-surroga tat-3 ta' Frar, 2015[2], li biha twaqqfet din il-Qorti kif issa kostitwita;

Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi maqtugħa minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2014;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tal.-30 ta' Mejju, 2014;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi dan huwa rikors għar-ritrattazzjoni ta' smigħ ta' appell wara sentenza (aktar 'il quddiem imsejħa "s-sentenza attakkata") mogħtija minn din il-Qorti diversament komposta li permezz tagħha ċaħdet l-appell imressaq mir-rikorrent ritrattand (kemm dwar is-sentenza preliminari u kif ukoll dik fil-mertu), imma laqgħet l-appell imressaq mill-intimat ritrattat billi, filwaqt li ikkonfermat is-sentenza preliminari mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Mejju, 2008, irriformat is-sentenza fil-mertu mogħtija minn dik l-istess Qorti fil-15 ta' Ottubru, 2010, billi ikkonfermatha safejn sabet lir-rikorrent (l-imħarrek fil-kawża) responsabbli għad-danni mġarrba mill-intimat ritrattat (l-attur fil-kawża) wara l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-14 ta' Novembru, 1991, tal-fond tmintax (18), Triq il-Bramel, Swieqi, u bidlitha safejn tolqot il-likwidazzjoni tad-danni u dan billi illikwidat l-imsemmija danni fis-somma ta' mitt elf u mija u tlieta u sittin euro (€100,163) bl-imgħax legali minn dakinhar tal-imsemmija sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

[1] Paġ. 66 tal-inkartament tar-ritrattazzjoni
[2] Paġ. 70 tal-inkartament tar-ritrattazzjoni

Illi r-rikorrent ritrattand iħoss li hemm lok għar-ritrattazzjoni ta' l-imsemmi appell in bażi għal dak kontemplat fil-paragrafu (e) tal-Artikolu 811 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi għall-azzjoni ta' ritrattazzjoni mibdija mir-rikorrent l-intimat ritrattat laqa' billi saħaq li ma kien hemm l-ebda raġuni tajba fil-liġi biex din il-Qorti tħassar is-sentenza u terġa' tisma' l-appell mill-ġdid, u dan skond kif inhu mgħllem u aċċettat minn dawn il-Qrati fuq il-bażi tal-kawżali msemmija fl-artikolu 811(e);

Illi għall-aħjar intendiment tal-ġudizzju odjern sejra tinġieb fis-sħiħ is-sentenza attakkata li fiha jinġiebu wkoll kemm is-sentenza preliminari tad-9 ta' Mejju, 2008 u kif ukoll is-sentenza fil-mertu mogħtija mill-Ewwel Qorti fil-15 ta' Ottubru, 2010;

Illi s-sentenza tgħid hekk: *"Rat l-att taċ-ċitazzjoni li l-attur ippreżenta fit-18 ta' April, 2005, u li taqra hekk:*

"Premess illi l-attur akkwista mingħand il-konvenut il-fond bin-numru tmintax [18] fi Triq il-Bramel, Swieqi u dana skont kuntratt tal-akkwist datat 14 ta' Novembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Peter Fleri Soler [Dok. 'FD1'].

"U Premess illi mill-imsemmi kuntratt jirriżulta illi l-imsemmi fond ġie mibjugħ mill-konvenut lill-attur bħala fond għal skopijiet t' abitazzjoni.

"U premess illi sussegwentement u preċiżament fis-sena 2004 l-attur ġie notifikat mill-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar b'Avviż (ta') Twettiq fejn, inter alia, ġie informat illi l-imsemmi fond kien kopert permezz ta' permess biss għal 'basement' u mhux kopert b'permessi għal skopijiet t'abitazzjoni.
"U premess illi minħabba dan l-aġir abbusiv da parti tal-konvenut, l-attur sofra danni billi l-proprjeta` hawn fuq (indikata munita bil-permessi hekk kif hawn fuq spjegat tiswa ferm anqas minn proprjeta'*[3]*) kif ried jakkwistaha l-attur u cioe` għal skopijiet t'abitazzjoni. In oltre, bil-prezz li akkwista l-imsemmi fond l-attur mingħand il-konvenut illum il-ġurnata l-attur mhux se jkun possibbli illi jsib fond t'abitazzjoni ieħor simili għall-familja tiegħu fl-istess żona.

[3] Kliem mhux imniżżel fis-sentenza attakata

“U premess illi għal dawn id-danni sofferti mill-attur jaħti għalihom unikament l-istess konvenut.

“Jgħid il-konvenut għalfejn din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex:

“1. Tiddikjara illi minħabba l-aġir abbusiv tal-konvenut konsistenti f’illi biegħ il-fond bin-numru tmintax [18] fi Triq il-Bramel, Swieqi skond kuntratt tal-akkwist datat 14 ta’ Novembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Peter Fleri Soler lill-attur għal skopijiet t’abitazzjoni meta dan ma kienx kopert b’permessi għall-abitazzjoni l-attur sofra danni.

“2. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli għad-danni fil-konfront tal-attur.

“3. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur anke permezz tal-ħatra ta’ perit nominand.

“4. Tordna illi l-konvenut għandu jħallas is-somma hekk illikwidata in linea ta’ danni lill-attur.

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 31 ta’ Jannar 2005, bl-imgħax skond il-liġi u l-konvenut minn issa inġunti in subizzjoni.

“B’riserva għal kull azzjoni spettanti oħra lill-attur fil-konfront tal-konvenut.”

“Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li in forza tagħha eċċepixxa:

“1. Illi preliminarjament l-azzjoni attriċi hija rritwali u nulla stante li mill-istitut tal-bejgħ jistgħu jiġu biss tentati azzjonijiet għal rexxissjoni jew l-actio aestimatoria iżda mhux ta’ sempliċi danni u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur;

“2. Illi preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepiet, l-azzjoni attriċi hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta’ Malta;

“3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur ma sofra l-ebda danni kif

allegat u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur;

"2. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjent m'hu responsabbli għall-ebda danni li seta' sofra l-attur, u għalhekk ukoll it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur;

"Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

"Rat is-sentenza preliminari li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Mejju,2008, li in forza tagħha ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut u ordnat it-tkomplija tas-smiegħ tal-kawża; bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut;

"Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża, safejn huma relevanti għall-għanijiet tas-sentenza tallum, seħħew hekk:

"B'kuntratt ta' l-4 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, l-attur kiseb proprjeta' immobbli mingħand il-konvenut, li tah ukoll garanzija 'of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the immovable property'. L-attur issa qiegħed igħid illi fl-2004 irċieva mingħand l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar avviż ta' twettiq għax il-proprjeta' ma kellhiex il-permessi meħtieġa. Għalhekk qiegħed jitlob "danni" għax igħid illi l-proprjeta' bla permessi tiswa anqas mill-istess proprjeta' li kieku kellha l-permessi meħtieġa.
"Il-konvenut qiegħed igħid illi azzjoni għal danni bħal dik tallum ma tingħatax fil-każ ta' kuntratt ta' bejgħ-u-xiri.

"Il-qorti tosserva illi l-bejgħ sar bil-patt illi l-konvenut, bħala bejjigħ, jagħti garanzija 'of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the immovable property'. Billi r-regoli ta' interpretazzjoni tajba jridu illi kull kelma fil-ftehim ikollha tifsira, u ma titqiesx bħallikieku ma żżid xejn fil-ftehim il-kliem "peaceful possession" u "free and unrestricted enjoyment" ma jistgħux ikunu jfissru l-istess ħaġa: fil-fatt, ta' l-ewwel hija garanzija ta' titolu tajjeb u ta' l-aħħar hija garanzija kontra kull ma jista' jfixkel jew ixekkel it-tgawdija tal-ħaġa.

"Jekk tassew il-proprjeta' mibjugħa ma għandhiex il-permessi meħtieġa – u din hija ħaġa li għad irridu narawha – dan in-nuqqas ċertament ikun wieħed li jnaqqas it-tgawdija u għalhekk il-konvenut ikun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu.

"Il-liġi hija strument biex isir il-ħaqq u s-sewwa: la hi maħsuba biex tagħlaq il-bieb lil min jeħtieġ rimedju u lanqas biex taġevola lil min naqas li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu. Jekk tassew il-konvenut naqas mill-obbligazzjoni tiegħu li ma jkun hemm xejn li jfixkel it-tgawdija tal-ħaġa mibjugħa, l-attur ma għandux jitħalla mingħajr rimedju.

"Fil-fatt il-liġi stess taħseb għall-każ meta fil-ħaġa mibjugħa tonqos xi kwalita' miftiehma. L-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

*"**1390**. Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita mwiegħda .. .. .. ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jirċievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti.*

"L-attur ma għażilx li jitlob li jinħall il-bejgħ iżda li jitħallas tad-danni. Tassew illi qiegħed jitlob "danni" u mhux tnaqqis fil-prezz kif tgħid il-liġi; madankollu l-liġi ma tinsistix fuq l-użu ta' kliem sagramentali, u li l-attur isejjaħ "danni" t-tnaqqis fil-prezz ma jwassalx għan-nullita' ta' l-azzjoni. Wara kollox, il-liġi trid ut magis res valeat quam pereat, u ma tridx li bis-saħħa ta' formaliżmi sagramentali tiċħad is-sewwa, għax inkella tkun summum ius summa iniuria.

"Għal dawn ir-raġunijiet l-azzjoni mressqa mill-attur ma hijiex milquta b'nullita' jew irritwalita', u l-ewwel eċċezzjoni hija miċħuda.
"It-tieni eċċezzjoni tgħid illi l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili:

*"**2153**. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn.*

"Din il-preskrizzjoni tolqot l-azzjoni għal danni ex delicto vel quasi u ma tolqotx azzjoni, bħal ma hi dik tallum, imsejsa fuq nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali. Huwa ovvju, għalhekk, li din il-preskrizzjoni ma tolqotx l-azzjoni tallum.

"L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.";

"Rat is-sentenza finali li tat l-istess Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Ottubru, 2010, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

".. .. .. wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tipprovdi dwar it-talbiet tal-attur billi tgħid illi l-proprjeta` mibjugħa ma kinitx tal-kwalita` miftiehma, tillikwida t-tnaqqis fil-prezz minħabba f'dan in-nuqqas fis-somma ta' ħmistax-il elf, erba' mija u tmien euro u tmenin ċenteżmu (€15,408.80) u tikkundanna lill-konvenut irodd lill-attur is-somma hekk likwidata, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet relattivi minn dakinhar li saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju";

"Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"5. Il-fatti relevanti safejn jolqtu l-meritu seħħew hekk: B'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1991 il-konvenut bigħ proprjeta' immobbli lill-attur bil-prezz ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) u tah garanzija "of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment" tal-proprjeta' mibjugħa. Fl-2004 kien sejjer isir żvilupp fi proprjeta' ta' terzi fl-arja ta' fuq il-proprjeta' tal-attur. Billi ried jagħmel oġġezzjoni għal dak l-iżvilupp, l-attur mar l-uffiċċji tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Meta l-uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar marru fuq il-post għarrfu lill-attur illi l-proprjeta' tiegħu ma kinitx tajba għall-abitazzjoni. Fid-9 ta' Lulju 2004 inħareġ avviż ta' twettiq. L-attur mar għall-parir għand l-A.I.Ċ. Mark Borġ u dan kien tal-fehma illi n-nuqqas ma kienx wieħed sanabbli. Għalhekk fetaħ il-kawża tallum.

"6. Din l-azzjoni hija waħda taħt l-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili:
*"**1390**. Jekk il-ħaġa li l-bejjigħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita' mwiegħda .. .. .. x-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jirċievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti*

"7. Fil-każ tallum tassew illi l-proprjeta' mibjugħa mill-konvenut lill-attur ma kellhiex il-kwalita' miftiehma għax huwa impliċitu f'kull ftehim ta' bejgħ illi x-xerrej jista' jinqeda bil-ħaġa mibjugħa, aktar u aktar meta, bħal fil-każ tallum, il-bejjigħ iggarantixxa "the free and unrestricted enjoyment" tal-ħaġa mibjugħa. Li l-proprjeta' ma tistax tintuża b'dan il-mod jirriżulta mill-avviż ta' twettiq u mix-xiehda ta' Ivor Robnich, uffiċjal tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-proprjeta' għalhekk ma kinitx tal-kwalita' miftiehma.

"8. Għalkemm l-attur qiegħed jitlob "danni", ir-rimedju li tagħtih il-liġi, ladarba għażel li jżomm il-ħaġa mixtrija, huwa t-tnaqqis fil-prezz, u meta l-liġi speċjali li tirregola l-materja tagħti rimedju speċifiku ma jistax l-attur jippretendi li jingħata rimedju ieħor. Għalhekk id-"danni" li għandu jedd għalihom l-attur huma biss it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ.

"9. L-A.I.Ċ. John Attard, imressaq bħala xhud espert mill-attur, xehed illi, meta għamel l-istima fis-17 ta' Mejju 2007, il-proprjeta' kienet tiswa ħamsa u tletin elf lira (Lm35,000), waqt li, li kieku kellha l-permessi meħtieġa, kienet tkun tiswa tmienja u sebgħin elf lira (Lm78,000). Il-konvenut ma ressaqx xhud espert biex jikkontesta x-xiehda tal-Perit Attard, u lanqas talab il-ħatra ta' periti ġudizzjarji. Il-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq l-istima tal-Perit Attard, mnejn jidher illi minħabba n-nuqqas ta' permessi l-valur tal-proprjeta' jinżel għal ħamsa u tletin sehem minn tmienja u sebgħin (35/78) tal-valur sħiħ tagħha. Bl-istess kalkolu, il-prezz ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) imħallas mill-attur għandu jinżel għal ħamest elef, tliet mija u ħamsa u tmenin lira (Lm5,385). Il-konvenut għalhekk għandu jrodd id-differenza ta' sitt elef, sitt mija u ħmistax-il lira (Lm6,615) jew ħmistax-il elf, erba' mija u tmien euro u tmenin ċenteżmu (€15,408.80).";

"Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

".. .. tirriforma s-sentenza 'in parte' tagħha datata 9 ta' Mejju 2008 fl-ismijiet suesposti fis-sens li tiċħad l-eċċezzjonijiet hemm indikati pero` fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut-appellat għar-raġunijiet indikat hawn fuq fl-ewwel aggravju, kif ukoll tirriforma s-sentenza finali appellata datata 15 ta' Ottubru 2010 u dan billi filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn sabet risponsabbilta` fil-konvenut-appellat, tħassar, tirrevoka u tikkanċella dik il-parti fejn illikwidat is-somma indikata fis-sentenza appellata u tillikwida somma ferm akbar hekk kif hawn fuq spjegat u dana bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut-appellat.";

"Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi talab li din il-Qorti jogħġobha:

".. .. tħassar u tirrevoka l-preċitati sentenzi mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Mejju 2008 u dik tal-15 ta' Ottubru 2010, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-

konvenut appellat filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.";

"Rat ir-risposta li ressaq l-attur li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, stqarr li l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

"Rat ir-risposta tal-appell li ressaq il-konvenut li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti għandha:

".. .. tħassar u tirrevoka s-sentenzi mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Mejju 2008 u dik tal-15 ta' Ottubru 2010, fil-kawża fl-ismijiet premessi, għar-raġunijiet indikati fl-Appell interpost mill-esponenti fir-rikors tal-Appell tagħhom ippreżentat nhar it-3 ta' Novembru 2010, bl-ispejjeż kontra l-attur appellanti.";

"Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

"Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

"Ikkonsidrat;

"Illi għall-fini ta' din il-kawża, jirriżulta li l-attur xtara proprjeta` biex jgħix fiha flimkien mal-familja tiegħu. Fl-2004 kien se jsir żvilupp fi proprjeta` ta' terzi fl-arja ta' fuq il-proprjeta` tal-attur. Hu ried joġġezzjona għal dan l-iżvilupp, pero`, meta tkellem ma' uffiċjali tal-Awtorita` tal-Ippjanar, dawn qalulu li l-fond tiegħu ma kellux permess għall-abitazzjoni, u ħarġu Avviż tat-Twettiq. L-ewwel Qorti, wara li ċaħdet eċċezzjoni ta' preskrizzjoni u oħra marbuta mat-tip tal-azzjoni kif proposta, iddeċidiet li l-azzjoni hija dik bażata fuq l-Artikolu 1390 tal-Kodiċ Ċivili (kunsinna mhux tal-kwalita` mwiegħda), u kkundannat lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' Lm5,385 rappreżentanti tnaqqis fil-prezz ta' Lm12,000 tal-proprjeta`.

"Mis-sentenza appellaw iż-żewġ partijiet. L-attur appella prinċipalment dwar il-likwidazzjoni tad-dannu, waqt li l-konvenut appella wkoll prinċipalment fir-rigward tad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li tqis l-azzjoni valida u fil-kuntest taċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tiegħu ta' preskrizzjoni.

"Il-materja ta' bejgħ ta' beni li jkun bla permess jew mhux milqut b'permess għall-iskop tiegħu, u x'natura ta' azzjoni tista' ssir, ġiet diskussa minn din il-Qorti fil-kawza ***Buġeja v. Muscat*** *deċiża fid-29 ta' Mejju, 2009. Din il-Qorti sejra tikkwota estenstivament minn dik is-sentenza għax fiha tweġibiet għal diversi lanjanzi sollevati f'din il-kawża. Din il-Qorti, f'dik il-kawża, anke għamlet rassenja tal-ġurisprudenza in materia li tindika li r-rimedju f'dan il-każ mhux neċessarjament marbut mal-istitut ta' bejgħ. Intqal hekk a propożitu:*

"Il-kwistjoni ta' bejgħ ta' fond mibni mingħajr il-permessi meħtieġa, jew mibni jew utilizżat mhux skont il-permessi maħruġa mill-awtorita` kompetenti, hija materja li qed tqum ta' spiss riċentement, fid-dawl tal-iżvilupp li qed isir u r-regolamenti u l-kontrolli amministrattivi intiżi għar-regolamentazzjoni tal-iżvilupp u amministrati mill-awtorita` imwaqqfa preċiżament għal dan l-iskop, ċioe`, il-MEPA. Dan hu fenominu ta' dawn l-aħħar żminijiet, u mhux espressament milqugħ mill-Kodiċi Ċivili li f'dawn il-materji għadu fil-maġġor parti tiegħu jżomm ir-regoli kif miktuba fis-seklu dsatax. Ir-rimedji mitluba u mogħtija mill-qrati tagħna huma ftit jew wisq, improvvizati, u mhux dejjem kienu konsistenti fis-soluzzjonijiet. Li hu żgur hu li l-qrati minn dejjem stmerrew u kkritikaw aġir ta' min ibiegħ fond bi ksur tal-liġijiet u r-regolamenti tal-pajjiż dwar l-ippjanar tal-iżvilupp.

"Fil-kawża Vella v. Fenech noe, deċiża mill-allura Qorti tal-Kummerċ fid-29 ta' Awwissu, 1990, materja simili ġiet trattata u deċiża fil-kuntest ta' 'oġġett tal-kuntratt', fid-dawl tal-Artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li ma jistgħux ikunu oġġetti ta' kuntratt il-ħwejjeġ 'ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-egħmil xieraq, jew għall-ordni pubbliku'. Talba għad-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-kuntratt ta' bejgħ ġiet milqugħa wara li ġie meqjus li fond mibni mhux konformi għal-liġijiet tal-pajjiż, huwa oġġett 'ipprojbit mil-liġi'. Dan intqal fid-dawl ta' dak li josserva l-ġurista Giorgi ("Teoria delle Obbligazioni". Vol. III, para 311 pagna 415) dwar it-tifsira tal-illegalita`, u ċioe`:

> *"definiamo l'illecito, una violazione possibile della legge giuridica o morale".*

"Aktar 'il quddiem, f'para 316-318 l-istess Giorgi ikompli jispjega:

> *"prima, in ragione d'importanza, vengono fra le prestazioni illecite per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che*

> *si comprendano nella denominazione generica di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale."*

"Fil-kawża Iannace et v. J & T Co. Ltd., deċiża minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2006, li wkoll kienet tirreferi għal każ ta' fond mibjugħ li ma kienx mibni skond il-permessi relattivi, ġiet aċċettata azzjoni bażata fuq il-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa. Fil-fatt, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha li wara ġiet konfermata minn din il-Qorti, kienet għamlet din l-osservazzjoni fir-rigward:

> *"Fil-każ in eżami kien hemm l-possibilita` li l-atturi jsofru evizzjoni mill-fond minnhom akkwistat billi dan ma kienx mibni skond il-permessi u dana billi l-awtorita` konċernata setgħet toħroġ "enforcement order" u b'hekk tordna t-twaqqiegħ tal-kostruzzjoni. Izda tali evizzjoni mhux relatat mat-titolu tal-bejjiegħ iżda ma' ħaġa amministrattiva li setgħet, kif fil-fatt ġara, tiġi regolariżżata billi jinħareġ il-permess opportun. B'dan il-mod l-atturi jkunu ħielsa mit-theddida li tkun inħolqot bħala konsegwenza tad-dikjarazzjoni 'falza' tal-konvenuti fuq il-kuntratt ta' trasferiment u għalhekk ma jkollhomx il-ħtieġa w saħansitra lanqas ma jkollhom id-dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt jew tnaqqis fil-valur tat-trasferiment. B'dana kollu x-xerrej ikun intitolat li jaġixxi għar-risarċiment tad-danni taħt ir-regoli ġenerali tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward sabiex jirkupra dawk l-ispejjeż u telf ieħor li jirriżulta bħala konsegwenza tan-nuqqas tas-soċjeta` konvenuta."*

"Mhux eskluż rimedju taħt l-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili li jqis bħala rilevanti l-kwalita` jew kwalitajiet essenzjali għall-użu tal-ħaġa jew li jifformaw l-oġġett ta' xi impenn kontrattwali speċifiku, u li, in mankanza, jintitolaw lix-xerrej li jaġixxi għar-riżoluzzjoni jew għar-riduzzjoni tal-prezz. Fil-fatt, fil-kawza Francica v Piscopo, deċiża minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Jannar, 2009, din il-Qorti abbraċċjat it-teorija ta' <u>*Bianca*</u> *("La vendita e la permuta") fis-sens li azzjoni taħt dan l-artikolu hi esperibli kull meta jkun hemm "irregolarita` giuridica del bene", u dan fis-sens ta' "non conformita` del bene a prescizioni giuridiche poste a tutela di interessi privati o pubblici".*

"F'dik il-kawża, li kienet tirrigwarda każ ta' karozza b'magna li kellha numri li ma jaqblux ma' dawk imniżżla fid-dokument uffiċjali tagħha, din il-Qorti osservat hekk:

> *"Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi, mingħajr ma teskludi possibiltajiet ġuridiċi oħra, il-materja tista' tiġi ben viżwalizzata fl-ipotesi tal-mankanza tal-kwalita`, ankorke` mhux espressament imwegħda bejn il-kontraenti, għar-raġuni illi, fil-fattispeċi, tonqos dik il-karatteristika essenzjali li tagħmel il-vettura mixtrija bħala waħda idoneja biex tintuża fiċ-ċirkolazzjoni."*

"L-atturi fil-kawża odjerna ma ressqu ebda waħda minn dawn l-azzjonijiet, iżda talbu rimedju ġenerali u ressqu kawża għad-danni minħabba ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali. Din l-azzjoni tidher li ġiet aċċettata minn din il-Qorti almenu f'żewġ sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2003, il-venditur instab responsabbli għad-danni meta biegħ fond meta kien jaf jew kellu jkun jaf li l-appartament in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi relattivi. Fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deċiża wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi:

> *"Hija ħaġa evidenti għal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija waħda intiża għar-riżarċiment tad-danni li huwa sejjer isofri minħabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fiċ-ċitazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuża għal skop residenzjali. Bħala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbażata fuq l-Artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodiċi. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:*
>
> *"1125. Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat għad-danni.*
>
> *"1127. Fil-każ li ma tiġix esegwita obbligazzjoni li biha wieħed ikun intrabat li jagħmel xi ħaġa, il-kreditur jista' jiġi mogħti s-setgħa li jieħu ħsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur."*

"Din l-aħħar xejra ġurisprudenzjali ġiet eżaminata wkoll mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, fil-kawża Axiaq v. Galea et., deċiża fit-2 ta' Mejju, 2008, u waslet għall-konklużjoni li, f'każ ta' fond mibjugħ mhux kopert bil-permessi meħtieġa għall-użu tiegħu, "ir-rimedji miftuħa għax-xerrej m'humiex limitati għal dawk li jissemmew taħt l-istitut tal-bejgħ"

"Interessanti dak li jingħad fil-ktieb ta' <u>*Giuseppe Stassano*</u>*, "Codice della Compravendita`" (Pirola Editore-Milano-1988) f'pagna 268, b'riferenza għall-ġurisprudenza taljana, fis-sens illi:*

> *"Quando la cosa consegnata, in seguito ad una vendita, sia diversa da quella contrattata per essere priva della capacita` funzionale a soddisfare in concreto i bisogni dell'acquirente con la conseguente alterazione della destinazione economico-sociale della cosa stessa, si ha consegna di aliud pro alio*[4]*, che da` luogo ad una ordinaria azione contrattuale, non soggetta ai termini di decadenza e di prescrizione stabiliti dagli artt. 1495 e 1497 c.c., e non vizio redibitorio oppure mancanza di qualita` promesse, le cui azioni sono soggette ai detti termini di decadenza e di prescrizione".*

"Aktar 'il quddiem, l-istess awtur jispjega li

> *"La licenza di abitabilita` e` un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua intrinseca capacita` di assolvere una certa destinazione economico-sociale e quindi di soddisfare i concreti bisogni dell'acquirente; pertanto, la mancanza di detta licenza da luogo ad un ipotesi di consegna di aliud pro alio."*

"Dan l-insenjament hu konformi ma' dak li osservat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, fil-kawża msemmija, fis-sens illi:

> *"Fil-fehma tal-Qorti f'każ ta' bejgħ ta' immobbli l-permess ta' żvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli għal fini tar-realiżazzjoni tal-funzjoni ekonomika-soċjali tal-oġġett tal-kuntratt. Għalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' żvilupp hi kwalita` essenzjali. Fil-każ ta' bejgħ ta' fond il-*

[4] Espressjoni li litteralment tfisser 'xi ħaġa għal xi ħaġ'oħra'

> *permess għandu jiġi meqjus bħala impliċitament meħtieġ jekk ma jkunx ġie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv għal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju għandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummerċjabbilita` tal-fond. Ix-xerrej għandu interess li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika soċjali u jissodisfa b'mod konkret il-bżonnijiet li jwasslu lill-kompratur għax-xiri tal-proprjeta`. F'dan il-kuntest il-permess ta' żvilupp hu essenzjali għat-tgawdija leġittima u l-kummerċjabilita` tal-oġġett."*

"Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji, l-azzjoni attrici ma tistax tiġi ċċensurata, u la darba kien jirriżulta ċar li l-atturi riedu l-fond għall-abitazzjoni tagħhom, in-nuqqas tas-soċjeta` venditriċi li tforni fond bil-"capacita` funzionale a sodisfare in concreto i bisogni dell'acquirente", jesponiha għad-danni taħt l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodiċi Ċivili."

"Hemm ġurisprudenza oħra li tgħid li min ibiegħ fond b'permessi mhux adegwati għall-iskop intiż, kien ukoll qed iqarraq bix-xerrej. Kif qalet, fil-fatt, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza ***Pisani v. Mifsud****, deċiża fl-10 ta' Ottubru, 2005,*

> *"trasferiment ta' proprjeta` mingħajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wieħed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta' azzjonijiet kriminali."*

"Mill-premess isegwi li, kif jissottometti l-attur, l-azzjoni għad-danni tista' tirnexxi f'dan il-każ. Iż-żewġ partijiet, fil-fatt, jaqblu li l-azzjoni attriċi mhix waħda a bażi tal-Artikolu 1390, iżda hija waħda merament għad-danni, liema azzjoni, kif rajna, tista' ssir.

"Dan ma jfissirx, kif jissottometti l-konvenut, li l-azzjoni attriċi hi soġġetta għall-preskrizzjoni stabbilita fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. L-artikolu in kwistjoni mhux applikabbli meta l-azzjoni għal ħsarat tkun imnissla min-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kontrattwali. Il-ġurisprudenza hi konformi f'dan is-sens. Din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawża ***Chetcuti v. Gatt****, deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2008, osservat li:*

> *"Hi ġurisprudenza antika li, fl-interpretazzjoni li tagħti lill-preċitat artikolu tal-Kodiċi Ċivili, tafferma illi dik l-azzjoni għar-*

> *riżarċiment tad-danni 'corrisponde a quella che nella giurisprudenza romana si derivava direttamente o indirettamente dalla Legge Aquilia, e sarebbe una interpretazione estensiva non giustificabile, ne con leggi positive ne con principi razionali, di estendere l'applicazione di quell' articolo a ogni caso di domanda di indennita` per violazione o inadempimento di contratto" ("***Camilleri – v. – Dr. Frendo***", Appell Kummerċjali, 22 ta' Frar, 1889). Dan il-kumment sekolari ġie segwit f'bosta deċiżjonijiet oħra li, filwaqt li rriaffermaw illi d-dispost tal-liġi de qua hu applikabbli għad-danni derivanti minn dolo u kolpa extra-kontrattwali,irretenew ukoll illi fil-każ ta' azzjoni għad-danni riżultanti minn inadempiment ta' obbligazzjoni kontrattwali 'è invece applicabile la prescrizione quinquennale che regola gli effetti del contratto'."*

"L-għoti ta' fond munit bil-permessi meħtieġa għall-użu tiegħu skond l-intendiment tal-partijiet hija 'kwalita` essenzjali' tar-res vendita, u kwindi n-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oġġett, jolqot direttament l-eżekuzzjoni tal-impenji tiegħu bħala konċessjonarju, u allura, fit-termini ta' dak li osservat din il-Qorti fil-kawża **Busuttil v. Scicluna***, deċiża fid-19 ta' Frar, 1954, dan in-nuqqas 'mhux fatt għalih, indipendenti, b'rapport biss okkażjonali jew inċidentali mal-kuntratt'. Il-konsenja tal-oġġett munit bil-permessi relattivi hija, fiċ-ċirkustanzi, obbligazzjoni prinċipali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-ħtiġijiet konkreti tax-xerrej.*

"Kwindi, fil-konfront tal-venditur, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata ma tistax tiġi milqugħa peress li mhix applikabbli għall-każ. Kif intqal aktar qabel, il-permess jikkostitwixxi <u>kwalita` essenzjali</u> tal-kuntratt ta' bejgħ ta' immobbli, u n-nuqqas tal-venditur li jforni fond b'dik il-kwalita` titqies vjolazzjoni jew inadempiment tal-istess kuntratt, u la darba l-azzjoni hija derivanti proprju mill-patti kuntrattwali, il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-każ m'hijiex dik indikata mill-konvenut.

"L-aggravju l-ieħor tal-konvenut marbut mad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li tqis li kien nuqqas tal-konvenut li jitrasferixxi proprjeta` munit bil-permessi adatti għall-użu tiegħu, huwa wkoll mhux mistħoqq. Kien ċar li l-iskop tal-akkwist min-naħa tal-attur u martu kien li dawn jistabilixxu l-familja tagħhom fih. Il-fatt waħdu li, fuq il-kuntratt, il-partijiet ftehmu fuq prezz partikolari, hu x'inhu, ma jagħtix indikazzjoni li l-post ma kienx abitabbli, u

hu obbligu ta' venditur li jara li dak li qed jitrasferixxi lil xi ħaddieħor ikun adattat għall-iskop li għalih tridu dik il-persuna.

"L-appell tal-konvenut qiegħed, għalhekk, jiġi miċħud.

"Fil-kuntest tal-appell tal-attur, ġia` rajna li l-azzjoni tiegħu, bħala waħda għad-danni, tista' timxi, u d-danni, allura, ma għandhomx ikunu limitati għad-differenza fil-prezz, kif stabbiliet l-ewwel Qorti. La darba l-azzjoni attriċi mhux marbuta mal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, id-danni għandhom ikunu dawk reali u ma għandhomx jirr(i)appreżentaw biss "it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ".

"Jirriżulta mill-atti, minn stima ex parti li ma ġietx kontesta(ta), li llum l-attur suppost huwa proprjetarju ta' appartament li jiswa Lm78,000, pero`, bħala fatt għandu basement (għax għal dan hemm permess) li jiswa Lm35,000.

"Skont l-istess perit ex parte, in-nuqqas ta' permess mhux wieħed sanabbli. Dan ifisser li, tort tal-konvenut, l-attur "ti(t)lef" Lm43,000 f'valur tal-proprjeta`, u din is-somma, allura, tirrappreżenta d-danni li hu intitolat għalihom l-attur.

"Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tiċħad l-istess, u tiddisponi mill-appell tal-attur billi tilqa' l-istess, u fil-waqt li tikkonferma s-sentenza preliminari tad-9 ta' Mejju, 2008, għalkemm mhux neċessarjament għall-istess raġunijiet mogħtija mill-ewwel Qorti, tirriforma s-sentenza tal-15 ta' Ottubru, 2010, billi tikkonfermaha ħlief li tordna li d-danni li għandhom jitħallsu lill-attur jammontaw għall-mitt elf mija u tlieta u sittin ewro (€100,163.00) (ekwivalenti għal tlieta u erbgħin elf liri Maltin (Lm43,000), bl-imgħax legali millum sal-pagament effettiv (u dan peress li d-danni ġew likwidati a bażi ta' stima riċensuri), bl-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenut";

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Illi bil-proċedura tal-lum, ir-rikorrent qiegħed jitlob it-tħassir tal-imsemmija sentenza attakata tat-30 ta' Mejju, 2014, u s-smigħ mill-ġdid tal-appelli mressqa minnu kemm mis-sentenza preliminari mogħtija fid-9 ta' Mejju, 2008, u kif ukoll minn dik fil-mertu mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Ottubru, 2010;

Illi l-kawżali li fuqha r-rikorrent qiegħed jitlob it-tħassir tas-sentenza attakkata hija l-applikazzjoni tal-liġi l-ħażina skond l-artikolu 811(e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent jgħid li hemm tliet (3) raġunijiet għaliex jidhirlu li, fis-sentenza attakkata, din il-Qorti applikat il-liġi l-ħażina għall-każ. Dawn ir-raġunijiet huma: (a) billi tat effett retroattiv għall-Att I tal-1992 (il-Kap 356 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar tal-1993 u b'hekk applikat ħażin l-artikolu 1(2) tal-imsemmi Att meta moqri flimkien mal-artikolu 5 tal-Kap 249) u sabet li l-fond mertu tal-każ ma kienx jista' jintuża bħala dar fejn wieħed jgħix, meta qabel l-1992 (jiġifieri meta l-intimat ritrattat kien kiseb il-post mingħandu b'xiri) ma kien hemm l-ebda restrizzjoni imposta mil-liġi għal użu bħal dak; (b) billi applikat ħażin l-istitut tal-bejgħ għaliex imponiet fuq il-bejjiegħ l-għoti ta' garanzija dwar is-siwi tal-ħaġa mibjugħa li ma toħroġx mil-liġi u lanqas ma tirriżulta mill-kuntratt magħmul bejn il-partijiet, b'mod li applikat ħażin l-artikolu 1408 tal-Kodiċi Ċivili; u (ċ) billi applikat ħażin l-artikoli 1045, 1136 u 1137 tal-Kodiċi Ċivili meta ikkwantifikat id-dannu (mġarrab mill-intimat ritrattat) bħala t-telf tal-valur fis-suq fis-sena 2007, meta tali telf kien ipotetiku, billi l-fond ma kienx inbiegħ dakinhar u t-telf ma jistax jiġi realiżżat u stabilit ħlief meta l-intimat ritrattat jieqaf milli jinqeda bil-post bħala wieħed li fih qed jgħix u jqiegħdu għall-bejgħ;

Illi bilkemm hemm għalfejn jingħad li r-ritrattazzjoni ta' kawża hija rimedju straordinarju mħolli li jsir biss fil-każijiet stabiliti fil-liġi liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira ristretta u bla tiġbid jew analoġija[5]. Huwa risaput li r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wieħed straordinarju, in kwantu jikkostitwixxi deroga tal-prinċipju li sentenza li għaddiet f'ġudikat għandha l-forza ta' liġi bejn il-partijiet. Għalhekk, il-każijiet li fihom jista' jingħata, kif kontemplat speċifikatament mil-liġi, għandhom jiġu interpretati ristrettivament[6];

Illi sadattant, ix-xogħol ta' din il-Qorti, sakemm tkun għadha qiegħda tqis jekk jeżistux raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar is-sentenza attakkata, huwa dak li tara biss jekk kemm-il darba tirriżultax imqar waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi Proċedurali. Fl-istadju *in rescindente* din il-Qorti m'għandhiex tgħarbel mill-ġdid dwar jekk hi

---

[5] App. Inf. **12.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Mildred Ferrando vs Loris Bianchi pro et noe***

[6] App. Ċiv. Ċiv. **20.5.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Valletta vs Tanti*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.84**) u App. Ċiv. **9.5.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Żammit vs Carmelo Dingli*** fost oħrajn

taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza attakkata;

Illi dan kollu jinġabar taħt ir-regola li huwa mixtieq u meħtieġ li jkun hemm iċ-ċertezza tad-dritt u fejn kawża tkun inqatgħet b'sentenza li tkun għaddiet f'ġudikat din m'għandhiex titwaqqa' kif ġieb u laħaq, imma biss għal raġunijiet serji u gravi. Dan kollu mbagħad jissejjes fuq il-massima li *res judicata pro veritate habetur*;

Illi huwa wkoll prinċipju aċċettat li l-proċess ta' ritrattazzjoni ma jservix bħala t-tieni appell, b'mod li taħt l-iskuża ta' xi nuqqas proċedurali, l-Qorti tkun mistiedna biex terġa' twettaq eżerċizzju ta' ri-eżami li, fil-fatt, ma jkun xejn aktar minn skrutinju mill-ġdid tal-konsiderazzjonijiet diġa' magħmulin mill-Qorti fis-sentenza li tagħha jintalab it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid. Dan jgħodd għal kull waħda mill-kawżali maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi[7];

Illi wara li l-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet sejra tgħaddi biex tqis il-kawżali li fuqha r-rikorrent ritrattand isejjes it-talbiet tiegħu. Kif ingħad qabel, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, r-rikorrent jistrieħ fuq il-kawżali tal-applikazzjoni tal-liġi l-ħażina fis-sentenza attakkata. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tistħarreġ din il-kawżali;

Illi, **dwar il-kawżali tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi** (Art. 811(e) tal-Kap 12), ir-rikorrent ritrattand isemmi tliet (3) aspetti fejn iqis li s-sentenza attakkata tonqos f'dan ir-rigward. Dawn it-tliet raġunijiet issemmew aktar qabel u l-Qorti sejra tqishom waħda waħda fl-ordni li ngħataw;

Illi in tema legali jingħad li l-ġurisprudenza interpretattiva identifikat is-segwenti prinċipji relatati mal-paragrafu (e) tal-artikolu preċitat: "*... biex jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża ma jistgħux jiġu eżaminati mill-ġdid. Lanqas jistgħu jiġu valutati jew interpretati b'mod ieħor, għajr kif ġew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok għar-ritrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat dispożizzjoni tal-liġi flok dispożizzjoni oħra li kellha proprjament tiġi applikata. ... Jekk jirriżulta li s-sentenza mpunjata tkun applikat il-liġi korretta għall-fatti tal-*

[7] App. Ċiv. **20.2.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Dalli vs Sare'*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.373**)

każ, xorta waħda ma hemmx lok għal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-sub-inċiż (e) nonostante li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti lil dik il-liġi tkun skorretta. ... Biex ikun hemm lok għal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti fis-sentenza mpunjata applikat il-liġi ħażina għall-każ, u mhux li applikat il-liġi t-tajba b'mod ħażin"[8];

Illi biex jitqies li f'sentenza saret applikazzjoni ħażina tal-liġi jeħtieġ jintwera li, meta l-fatti huma tassew kif stabiliti f'dik is-sentenza, d-deċiżjoni ma tkunx skond il-liġi. Dan mhux biżżejjed, għaliex ma hemm lok għall-ebda ritrattazzjoni jekk kemm-il darba l-kwestjoni tkun fuq interpretazzjoni ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun tat deċiżjoni;

Illi minn dan joħroġ li s-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment tal-parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar it-tifsira jew l-interpretazzjoni li l-Qorti (fis-sentenza attakkata) tkun tat lill-fatti li jirriżultawlha jew tal-liġi li tkun tgħodd għal dawk il-fatti. Ir-ritrattazzjoni tingħata biss meta għal dawk il-fatti aċċertati, tiġi mħaddma liġi li ma kinitx tapplika għall-każ. Terġa' u tgħid, f'każ bħal dan lanqas tingħata r-ritrattazzjoni jekk il-kwestjoni kienet tirrigwarda tifsira ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun espressament iddeċidiet;

Illi l-funzjoni ta' kull Qorti li tinterpreta u tqis il-fatti li jirriżultawlha, flimkien mas-setgħa u d-dmir li tapprezzahom u tapplika għalihom il-liġi li tgħodd, huma l-qofol tal-eżerċizzju tagħha. Dan l-eżerċizzju jġib miegħu element ta' użu ta' diskrezzjoni raġunata li l-liġi espressament tagħti lill-ġudikant. Dwar dan l-eżerċizzju, ma jingħata l-ebda rimedju ta' ritrattazzjoni[9], u dan kemm jekk il-fehma raġonevoli li jkun wasal għaliha l-ġudikant tkun waħda oġġettivament tajba jew kif ukoll jekk ma tkunx. Dawn jikkwalifikaw bħala "*i giudizi sovrani del magistrato*"[10];

Illi wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-vjolazzjoni tal-liġi, li tfisser iċ-ċaħda diretta tal-preċett leġislattiv[11]. Iż-żewġ ċirkostanzi mhumiex l-istess ħaġa u m'għandhomx jitħalltu bħallikieku ħaġa waħda. L-applikazzjoni tal-liġi ħażina sseħħ meta jkun hemm nuqqas ta' qbil bejn il-fatti li jirriżultaw u l-liġi li kellha tapplika għal dawk il-fatti. Fi kliem l-awturi l-aktar imrawmin f'din il-materja, "*falsa applicazione* (di

[8] App. Kumm. **3.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef et noe vs Abela et noe*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.93**) u App. Ċiv. **14.11.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Hicklin et vs Hicklin*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.862**) fost oħrajn
[9] App. Ċiv. **8.11.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Pavia*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.326**)
[10] Mattirolo *Trattato di Diritto Giudiziario Civile* (1904), Vol. IV, §1043
[11] Merċieca *Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni ta' Sentenzi* (2005) Kap 6, paġ. 126

legge) *e' la sconvenienza di rapporto che passa tra la legge e il fatto. Havvi falsa applicazione di legge quando una disposizione generale fu applicata a caso sottratto per legge al dominio di quella disposizione, o quando una disposizione eccezionale fu applicata a casi a cui non si estende. ... (L)a falsa applicazione e' sempre positiva; e' un vero scambio che sposta il diritto o lo colloca una base arbitraria*"[12];

Illi bl-istess mod wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-interpretazzjoni ħażina tagħha. L-interpretazzjoni jew it-tifsir tal-liġi hija wkoll waħda mill-attributi tas-sovranita' tal-ġudikant u, bħala tali mhijiex suġġetta għar-ritrattazzjoni[13];

Illi biex jiġi mistħarreġ sewwa jekk hemmx lok li tingħata r-ritrattazzjoni taħt din il-kawżali, għandu jitqies li l-fatti riżultanti fis-sentenza attakkata huma tassew dawk li kienu hekk irriżultaw lil dik il-Qorti. M'għandhiex għalhekk il-Qorti li qiegħda tisma' talba għas-smigħ mill-ġdid ta' kawża (jew biex tqis jekk għandhiex tħassar is-sentenza attakkata) terġa' tgħarbel il-fatti jew tagħtihom l-interpretazzjoni tagħha[14]. Jekk tagħmel hekk, tkun qiegħda tibdel l-istitut tar-ritrattazzjoni f'wieħed ta' "tielet appell"[15] jew agħar, għaliex normalment lanqas il-Qorti fi stadju tal-appell ma tindaħal fid-diskrezzjoni tal-Qorti tal-ewwel grad dwar l-apprezzament u l-interpretazzjoni tal-fatti riżultanti;

Illi minbarra dan kollu, meta parti titlob ir-ritrattazzjoni ta' kawża taħt din il-kawżali, jaqa' fuqha l-obbligu li "meta r-raġuni hija l-applikazzjoni ħażina tal-liġi, l-attur għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata"[16] u dan l-obbligu jaf ikun determinanti għas-siwi tal-proċedura mnedija mill-parti ritrattanda[17]. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ li għandha quddiemha, r-rikorrent ma jidhirx li wera jew semma liema, skond hu, hija jew huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li messhom kienu applikati fis-sentenza attakkata;

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ li issa għandha quddiemha, il-Qorti tosserva li, għalkemm it-tliet mottivi mressqa mir-

---

[12] Borsari Il Codice Italiano di Procedura Civile Annotato (1872), f'§ 648
[13] App. Ċiv. **3.2.1930** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Żarb vs Bartolo*** (Kollez. Vol: **XXVII.i.433**)
[14] App. Ċiv. **17.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella et vs Is-Segretarju tad-Djar et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.299**) u App. Ċiv. **17.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Guido Vella vs Avukat Emanuel Ċefai*** , fost oħrajn
[15] App. Ċiv. **18.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina vs Aquilina*** (Kollez. Vol: **XLII.i.227**)
[16] Art. 816 tal-Kap 12
[17] App. Ċiv. **24.9.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs David Vella et***

rikorrent ritrattand huma marbutin ma' xulxin, jitolbu li l-Qorti tqishom għal rashom;

Illi l-ewwel mottiv imressaq mir-rikorrent hu li s-sentenza attakata applikat b'mod retroattiv liġi li, meta sar il-kuntratt tal-bejgħ bejnu u l-intimat ritrattat (jiġifieri f'Novembru tal-1991), ma kenitx għadha daħlet fis-seħħ. Huwa jgħid li dan sar bi ksur tal-artikolu 1(2) tal-Kap 356[18] moqri mal-artikolu 5 tal-Att tal-1974 dwar l-Interpretazzjoni[19]. Huwa jgħid li meta l-intimat ritrattat xtara l-post mingħandu f'Novembru tal-1991, dan seta' liberament jużah bħala dar fejn joqgħod u kien biss fl-2004, meta l-Awtorita' tal-Ippjanar qaltlu li l-post ma kienx kopert bil-permessi ta' residenza, li qamu l-irwiefen kollha u nfetħet il-kawża. Jisħaq li għalhekk, fiż-żmien li sar il-kuntratt, ma kien hemm l-ebda nuqqas min-naħa tiegħu bħala bejjiegħ;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li r-rikorrent naqas li jsemmi liema kienet il-liġi t-tajba li messha tħaddmet għall-każ minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata minflok il-liġi li kienet applikata. Fit-tieni lok, jidher li r-rikorrent ritrattand jemmen li l-obbligi tiegħu ta' bejjiegħ lejn l-intimat ritrattat bħala xerrej intemmu hekk kif iffirmaw il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Ir-rabtiet li nħalqu mal-imsemmi kuntratt kienu u jibqgħu jeżistu sakemm il-kuntratt ma jinħallx. L-azzjoni mibdija mill-attur hija waħda għal danni mġarrba minħabba nuqqas ta' tħaris ta' obbligazzjoni kuntrattwali min-naħa tar-rikorrent bejjiegħ, u kien fuq dawn il-binarji li l-kwestjoni kollha kienet trattata sa dakinhar li ngħatat is-sentenza attakkata u dawk l-obbligazzjonijiet ikollhom jitħarsu (skond il-liġi minn żmien għal żmien fis-seħħ) tul iż-żmien kollu li ttul ir-rabta kuntrattwali partikolari. Għalhekk ma jistax jingħad li s-sentenza applikata ħaddmet xi liġi barra minn postha jew messha ħaddmet xi liġi oħra. Imbagħad irid jingħad ukoll li f'din il-proċedura ta' ritrattazzjoni u biex tirnexxi t-talba għal smigħ mill-ġdid tal-każ, dak li jiswa hu li s-sentenza attakkata ma tkunx ħaddmet liġi li tgħodd għall-każ, mhux li ma tħaddimx liġi oħra li setgħet kienet tgħodd u ma ntużatx. Dan jgħodd safejn il-liġi li ma tkunx tħaddmet ma tkunx waħda li ġġib fix-xejn il-liġi li l-Qorti tkun inqdiet biha taħt ir-regola li *lex specialis derogat generalis*. Minbarra dan, ma huwiex sewwa li r-rikorrent ritrattand jagħżel li jsemmi minn liġi sħiħa sub-artikolu wieħed (li, wara kollox, illum il-ġurnata ilu żmien imneħħi mit-test leġislattiv) u mbagħad jinjora l-fatt li,

---

[18] L-Att I tal-1992. Dan l-artikolu kien jgħid li "Dan l-Att għandu jibda jseħħ f'dik id-data li l-Ministru responsabbli għall-ippjanar ta' l-iżvilupp jista' jistabilixxi b'avviż fil-Gażżetta, u jistgħu jiġu hekk stabbiliti dati differenti dwar disposizzjonijiet differenti jew għanijiet differenti ta' dan l-Att" (dan is-sub-artikolu tneħħa mit-test tal-liġi
[19] Kap 249

dejjem taħt l-istess liġi, kien hemm għadd ta' dispożizzjonijiet li taw effett retrospettiv għall-effetti ta' żvilupp ta' bini dwar ċirkostanzi li kienu fis-seħħ saħansitra minn żmien qabel ma l-liġi daħlet fis-seħħ fl-1993[20];

Illi t-<u>tieni mottiv</u> huwa li s-sentenza attakkata imponiet fuqu obbligu ta' għoti ta' garanzija li l-liġi ma titfax fuq il-bejjiegħ. Huwa jisħaq li mhuwiex dmir tal-bejjiegħ li jkun jaf eżatt xi ħsieb ikollu x-xerrej dwar l-użu li jkun fi ħsiebu jagħmel minn post li jkun xtara mingħandu u wisq anqas li jiggarantilu dak l-iskop. Hawnhekk ukoll, ir-rikorrent ritrattand ma jgħidx liema kienet il-liġi li messha tħaddmet: jgħid biss li dak l-obbligu ma joħroġx mill-artikolu 1408 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-Qorti ma tifhimhiex bħar-rikorrent u lanqas jidhrilha li s-sentenza attakkata nqdiet b'xi liġi ħażina minflok oħra li kienet tgħodd għall-każ. Ma hemm xejn fis-sentenza attakkata li turi li din il-Qorti waslet għall-fehma tagħha fuq is-saħħa tal-artikolu msemmi mir-rikorrent. Jidher li dik is-sentenza qieset il-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, fosthom l-effetti ta' rabta kuntrattwali, u ħaddmet għal dawk iċ-ċirkostanzi l-liġi li titkellem dwar l-effetti ta' ksur ta' rabta bħal dik. Għall-finijiet tal-*proviso* tal-artikolu 811(e) joħroġ ukoll li din il-kwestjoni kienet waħda li, fl-istadju tat-trattazzjoni tal-appell, tqajmet u kienet trattata minn din il-Qorti qabel tat is-sentenza attakkata, u għalhekk strettament lanqas ma tista' tintalab ir-ritrattazzjoni fuq hekk;

Illi t-<u>tielet mottiv</u> huwa li s-sentenza attakkata applikat ħażin l-artikoli 1045, 1136 u 1137 tal-Kodiċi Ċivili meta ġiet biex tikkwantifika d-danni mġarrbin mill-intimat ritrattat;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li r-rikorrent reġa' naqas li jagħraf bejn it-tħaddim ta' liġi ħażina u t-tħaddim mhux tajjeb tal-liġi t-tajba li tgħodd għall-każ. B'dan il-mottiv, ir-rikorrent qiegħed jipprova jerġa' jiftaħ it-trattazzjoni li tabilfors diġa' kienet saret met kien trattat l-appell tiegħu qabel ma ngħatat is-sentenza attakkata. Fit-tieni lok, il-Qorti ma tifhimx ir-rilevanza tar-riferenza għall-artikolu 1045, u dan għaliex la qatt issemma dan l-artikolu fis-sentenza attakkata u lanqas huwa każ li jittratta dwar ħtija akwiljana (għal liema qasam tal-liġi jirreferi l-artikolu msemmi). Is-sentenza attakkata tgħid ċar u tond li dan huwa każ ta' ħtija ta' inadempiment *ex contractu*. Fit-tielet lok, is-sentenza attakkata ssemmi

[20] Ara, per eżempju, l-art. 63(2) tal-Kap 356 (sakemm dam fis-seħħ)

b'mod ċar fuq liema dispożizzjonijiet tal-liġi kienet qiegħda ssejjes il-fehma tagħha u l-artikoli msemmija mir-rikorrent ritrattand ma kinux fosthom. Fit-tielet lok, l-argument tar-rikorrent dwar it-tħaddim tal-artikoli 1136 u 1137 tal-Kodiċi Ċivili huma għal darb'oħra eżerċizzju min-naħa tiegħu ta' ftuħ mill-ġdid tal-każ b'interpretazzjoni li, minnha nnifisha, ma ssostnix raġuni għat-tħassir tas-sentenza attakkata;

Illi għalhekk, din il-Qorti ma ssibx li dan l-ilment tar-rikorrent ritrattand huwa mistħoqq la fil-fatt u lanqas fid-dritt. Ladarba m'hemmx raġunijiet tajbin li għalihom is-sentenza attakkata għandha titħassar, lanqas hemm raġunijiet tajbin biex l-appell jerġa' jinstema' mill-ġdid;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad it-talbiet tar-rikorrent ritrattand**, bl-ispejjeż kontra tiegħu, billi ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li jwasslu għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawża fl-ismijiet premessi u għas-smigħ tal-appell minnha mill-ġdid.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.

Onor. Noel Cuschieri LL.D.

Onor. Joseph Zammit McKeon LL.D.

3 ta' Novembru, 2015

Deputat Reġistratur
df