

**QORTI TAL-MAGISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 24 ta' Mejju 2016

Rikors Ġuramentat Numru: 75/2009 PC

Lawrence Axiak

vs

**Raymond Galea u martu Catherine Galea,
għal kull interess li jista' jkollha**

sentenza in parte

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur, li permezz tiegħu, wara li ppremetta:

1. Illi b'kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru ta' l-elf disgħa mija tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech, l-attur akkwista mingħand il-konvenut Raymond Galea appartament "internament markat bin-numru wieħed (1) fit-tieni livell, cioè' sovrastanti livell ta' garages u garage mhux uffiċjalment markta bl-ittra A, t-tnejn formanti parti minn kopr ta' bini bla numru, esternament magħruf bħala Block C f'Emanuel Magro Street, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Ghawdex u kollox imiss, minn nofsinhar ma' triq, u mil-irjihat l-oħra ma' beni ta' Djoċesi ta' Malta, jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha u bil-pussess vakant;
2. Illi riċentement irrizulta illi dan il-korp ta' bini ma' huwiex mibni skond il-permessi maħruġa u approvati mill-Awtorita' ta' l-ambjent u l-Ippjanar (dakinhar Planning Area Permit Board/PAPB). Peress illi

fil-fatt originarjament meta l-attur xtara dawn l-imsemmija fondi l-konvenut kien preżentalu pjanti foloz u li jirreferu għal bini ieħor u kien a bażi ta' dawn il-pjanti illi l-attur akkwista s-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma;

3. Illi b'sentenza tat-tnejn (2) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) fl-atti tal-kawża Lawrence Axiaq - vs - Raymond Galea et (Ċitaz Nru 60/2005) deċiża minn din l-Onorabbli Qorti, l-konvenut Raymond Galea gie kkundannat sabiex fi żmien erbgha (4) xhur mid-data tas-sentenza jagħmel applikazzjoni sanatorja ma' l-Awtorita' ta' l-Ambejnt u l-Ippjanar sabiex l-oġġett tal-kuntratt ta' bejgħ tas-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru ta' l-elf disgħa mija tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nuar Dottor Ino Mario Grech jiġi sanzjonat. Dan kollu a spejjeż ta' l-istess konvenut;
4. Illi minkejja din l-ordni mogħtija f'din is-sentenza, l-konvenut Raymond Galea baqa' ma' għamel xejn minn dak ordnat lilu;
5. Illi riċentement, l-attur gie servut b'ordni ta' infurzar u a' twettiq biex jiġu mneħħija l-illegatijiet fil-propjeta' minnu mixtrija;
6. Illi dawn l-irregolitatijiet jolqtu lil appartement kollu li suppos lanqas qiegħed mibni u parti sostanzjali mill-garaxx minnu akkwistat;
7. Illi minħabba li dawn l-immobli mhumiex mibnija skond il-permessi, l-attur qed isoffri danni konsiderevoli fosthom ma' jistax ibiegħ l-istess propjeta' tiegħu;
8. Illi l-konvenut Raymond Galea, meta biegh dan l-appartement lil attur, għalkemm ta' l-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment, naqas li jiddikjara li l-istess appartement ma' kienx kopert bil-permessi tal-bini meħtieġa u għal kuntrarju ta stampa differenti ta' l-affarijeit u preżenta permess falz li kien jirreferi għal binja ohra;
9. Illi kien biss f'it qabel il-kawża Ċitaz Nru 60/2005 fuq imsemmija, illi l-attur sar jaf illi dan il-fond ma' kienx mibni skond il-permessi neċessarji;
10. Illi għalkemm il-konvenut gie interpellat mill-attur diversi drabi sabiex kemm jirrimedja din is-sitwazzjoni kif ukoll sabiex jersaq għal likwidazzjoni tal-hlas tad-danni, huwa baqa' inadempajenti;

11. Illi din il-kawża qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-attur Lawrence Axiak li għandu konnoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-aġir tal-konvenut (inkluż l-aġir fradwolenti tiegħu) qed iwassal biex l-attur ma' jstax igawdi l-paċifiku pussess u reali godiment tal-propjetajiet minnu akkwistati fuq deskritti li huwa akkwista permezz tal-kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru ta' l-elf disgħa mija tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech;
2. Tiddikjara in oltre illi l-aġir tal-konvenut ikkawża u qed jikkawża danni lill-attur meta l-propjeta' minnu mixtrija ma' hijiex mibnija skond il-permess u ma' hux possibbli li din tiġi sanzjonata;
3. Konsegwentement tillikwida l-istess danni sofferti mill-attur;
4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lil attur dawn id-danni kif likwidati.

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk ta' l-ittra ufficċjali ta' Diċembru ta' l-elfejn u tmienja (2008), dawk ta' l-ittra ufficċjali ta' Lulju ta' l-elfejn u tmienja (2008), dawk ta' l-ittra ufficċjali ta' Lulju ta' l-elfejn u ħamsa (2005) u dawk ta' l-ittra ufficċjali ta' Mejju ta' l-elfejn u sebgha (2007). Bl-ingunzjoni tal-konvenut minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta GĠramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. illi in linea preliminari hemm l-intempestivita' tal-azzjoni, billi wara sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-2 ta' Mejju 2008, (Ċitaz. Numru 60/05) li għaliha saret riferenza fir-rikors ġuramentat tal-attur, l-attur baqa' ma neħhie ix-xogħolijiet illegali li saru minnu stess mhux biss fil-propjeta' lili mibjguha iżda wkoll fil-partijiet komuni tal-blokk minkejja li dan jissemma' espressament fis-sentenza li għandu jsir jekk meħtieġ qabel ma l-esponenti kellu japplika għall-permess mal-Awtorta' ta' l-Ippjanar biex jirregolarizza l-bini li kien ġie mixtri mill-attur, u saħansitra l-attur baqa' ma neħha xejn mill-iżvilupp li sar minnu llegalmetn anke ' wara li kien ġie nterpellat ufficċjalment biex jagħel dan mill-esponenti halli l-esponenti jkun f'pożizzjoni li japplika għall-permess skond kif kien ġie ordnat li jagħmel permezz ta' dik is-sentenza. Kien minħabba dan in-nuqqas u inadempjenza da part tal-attur stess li l-esponenti baqa' ma setgħax

jasal u jirregolarizza l-bini tal-attur b'permess validu tal-bini billi l-esponenti ried li biex ikun jista' jagħmel dan, l-attur iregga l-istat tal-bii għal dak li kien meta sar il-kuntratt miegħu tas-26 ta' Diċembru 1992;

2. Illi in linea preliminari hemm l-intempestivita' wkoll tal-azzjoni billi skond is-sentenza minnu citata, fin-nuqqas li l-esponenti jagħmel dak li kien gie ordnat i jagħmel minn din il-Qorti fit-terminu li gie prefiss, l-attur kien gie awtorizzat li japplika għall-permess mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u jissanzjona l-bini tiegħu, liema applikazzjoni l-attur baqa' ma sottomettihiex minkejja dak li jingħad fl-istess sentenza, u pproceda b'din il-kwaza qabel m'għamel dak li kienet ordnat din il-Qorti li jsir bl-imsemmija sentenza;
3. Illi in linea preliminari wkoll u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' hawn fuq, l-azzjoni attriċi hija perenta ai termini tal-artikoli 1423(2), 2153, u 2154 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16;
4. Illi nterament mingħajr preġudizzju għall-premess fil-meritu t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi meta xtara l-attur mingħand il-konvenuti huwa kien jaf u kellu l-mezzi kollha li jkun ajaf x'kien qed jixtri, u aċċetta li jixtri l-proprjeta' xorta waħda bil-konsegwenzi kollha li kien fiha, anzi kompli jagħmel kostruzzjonijiet bla permess fiha b'detriment u preġudizzju serju kemm tal-istess attur kif ukoll għall-pożizzjoni tal-esponenti;
5. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Marzu 2016 fejn halliet il-kawza għallum għas-sentenza fuq l-ewwel żewġ eccezzjonijiet preliminari dwar l-intempestivita' tal-azzjoni.

Rat in-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn l-eċċezzjonijiet.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawza, inklużi d-dokumenti esebiti.

Rat ukoll l-atti tal-kawza: "Lawrence Axiaq vs Raymond Galea et. (Citaz. Nru.60/2005) deciża minn din il-Qorti (diversament ippresjeduta) fit-2 ta' Mejju 2008, allegati b'digriet tas-27 ta' Jannar 2010.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza għad-danni li qed jitlob l-attur mingħand il-konvenut għax dan bieghlu proprjeta' li ma kienitx mibnija skont il-permessi

maħruġa u approvati mill-awtoritajiet konċernati. Il-konvenut ta diversi eċċezzjonijiet. Din is-sentenza titratta biss iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari dwar l-intemperivita' tal-azzjoni.

Ġara li l-attur kien xtara appartament u garage mingħand il-konvenut permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Ino Mario Grech tas-26 ta' Diċembru 1992. Jgħid li xi żmien wara sar jaf li l-bini li kien akkwista ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa. Dan kien ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti hawn fuq indikata, u jirriżulta wkoll mill-Avviz maħruġ mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Żvilupp tat-13 ta' Mejju 2009.¹ B'dik is-sentenza l-konvenut kien ġie mogħti erba' xhur biex japplika halli l-bini li kien bieġh lill-attur ikun jista' jiġi sanzjonat, u fin-nuqqas l-attur stess kien ġie awtorizzat japplika għal dan il-fini. Il-konvenut baqa' inadempjenti, imma lanqas l-attur ma applika biex jissanzjona l-bini. Kien dan li wassal lill-konvenut iressaq iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari in kwistjoni fil-kawża presenti.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-konvenut isostni li hu ma setax jikkonfoma ruħu mas-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Mejju 2008 u japplika biex jiġi sanzjonat il-bini tal-attur, għar-raġuni li qabel ma jagħmel hekk l-attur kellu jneħhi strutturi oħra li għamel fl-istess bini mingħajr ma kienu koperti bil-permessi meħtieġa.

Fit-tieni eċċezzjoni mbaġhad jikkontendi li, wara kollox jekk huwa naqas milli japplika biex il-bini tal-attur jiġi sanzjonat, l-attur kien ġie awtorizzat jagħmel hu stess dak meħtieġ minn din il-Qorti permezz tal-istess sentenza.

Il-konvenut għalhekk jippretendi li din l-azzjoni hija ntempestiva għax qabel ma istitwixxa din il-kawża l-attur messu għamel dak indikat f'dawn l-eċċezzjonijiet.

Wara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Mejju 2008, il-konvenut m'għadux jiċhad li l-fondi mibjugħa lill-attur mhumiex koperti mill-permessi neċessarji. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni huwa għalhekk immaterjali jekk il-konvenut kompliex jaggrava s-sitwazzjoni billi huwa wkoll għamel xi xogħolijiet mingħajr il-permessi tal-bini. Il-fatt waħdu li l-konvenut bieġh proprjeta' b'dan in nuqqas, li jista' jiġi kkonsidrat bħala difett moħbi, kemm il-darba għad jiġi ppruvat li l-attur ma kienx ġie nformat b'dan qabel ma sar il-bejgħ, jesponi lill-konvenut għad-danni.

L-istess fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, l-fatt li l-Qorti b'dik is-sentenza awtorizzat lill-attur biex japplika hu stess halli jipprova jissanzjona l-bini

¹ Ara dan l-Avviz esebit a fol.66 tal-process

tiegħu, ma tefa' ebda obbligu fuq l-attur, imma biss fakolta' li jipprova jirringa s-sitwazzjoni.

Kontra dak li qed isostni l-konvenut, ma kien mistenni għalhekk li kellu jagħmel xejn l-attur qabel ma pproċeda bil-kawża presenti.

Għaldaqstant tiddecidi billi tiċhad dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut dwar l-intempestivita' tal-azzjoni, u thalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

(ft) Paul Coppini
Magistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

24.05.2016 - Sup75.2009 - Axiak Lawrence vs Galea Raymond et
1516