PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta' Jannar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 1190/2011 AF

Anthony Mallia

vs

Caterina Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attur Anthony Mallia tal-1 ta' Dicembru, 2011, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz tal-kuntratt ta' bejgh (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A) fl-atti tan-nutar Dr Marco Farrugia, tat-30 ta' April 2010 ir-rikorrenti akkwista minghand il-venditrici intimata, Catherine Zammit, il-fond numru sitta u ghoxrin (26) fi Triq Ranzija, Benghajsa, Birzebbugia;

Partikolarment fl-imsemmi kuntratt ta' bejgh (klawsola 4) l-istess venditrici intimata ggarantit ukoll illi l-proprjetà imsemmija giet mibnija skond il-permessi vigenti dakinhar li nbniet. F'din il-klawsola wiehed jaqra':

"Il-venditrici tiggarantixxi li ma hemm l-ebda enforcement order jew stop notice mahrug mill-MEPA u inoltre tiddikjara li l-proprietà giet mibnija skond il-permessi vigenti dakinhar li nbniet u li ma hemm l-ebda multi pendenti mal-MEPA jew kwalsiasi awtorità ohra rigwardanti l-istess proprjetà.

Wara li r-rikorrenti akkwista din il-proprjetà, hu xtaq jizviluppa l-imsemmija proprjetà u ghalhekk applika ghall-permessi necessarji mal-Awtorità ta' Malta tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Wara illi r-rikorrenti applika sabiex jaghmel alterazzjonijiet fil-proprjetà, gie infurmat mill-istess Awtorità, permezz ta' ittra datata it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u hdax (2011), illi l-'garage' anness mal-proprjetà ma kienx kopert bil-permess necessarju u illi ghal din ir-raguni l-izvilupp msemmi ma setax jigi kkunsidrat mill-Awtorità ta' Malta tal-Ambjent u l-Ippjanar (kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B).

Gie stmat illi t-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà in kwistjoni (sal-gurnata ta' llum) minhabba li ha jkollha titwaqqa l-estensjoni illegali hu ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000). Apparti minn hekk, l-ispiza biex l-estensjoni illegali titwaqqa' u l-proprjetà tigi rrintegrata hi stmata (sal-gurnata ta' llum) li ser tammonta ghal sitt elef Ewro (€6,000), u dana kif jirrizulta mill istima annessa (Dok. C.)

Ghalhekk ir-rikorrenti ser isofri telf fil-valur tal-proprjetà kif ukoll ser ikollu jhallas sabiex igib l-imsemmija proprjetà in konformità mar-regolamenti tal-Awtorità ta' Malta tal-Ambjent u l-Ipjannar u dan wara illi fil-kuntratt tal-bejgh, il-venditrici intimata kienet iggarantitlu illi l-proprjetà in kwistjoni kienet munita bil-permessi necessarji.

B'din id-dikjarazzjoni inveritjiera, il-venditrici intimata naqqset mill-obbligu taghha li tiggarantixxi illi l-proprjetàkienet munita bil-permessi necessarji. Ghal din ir-raguni ir-rikorrenti bhala xerrej ghandu dritt jigi risarcit ghad-danni sofferti, b'rizultat tal-agir tal-venditrici intimata, taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara illi l-venditrici intimata kissret l-obbligu kontrattwali taghha relattivament ghall-garanzija li l-proprjetà in kwistjoni giet mibnija bil-permessi necessarji.

2. Tiddikjara illi tort l-agir ta-venditrici intimata, ir-rikorrenti sofra danni li huma kostitwiti fit-telf tal-valur tal-proprjetà, kif ukoll l-ispejjez li ser ikollu jinkorri r-rikorrenti sabiex l-estensjoni illegali titwaqqa u l-proprjetà tigi rrintegrata.

3. Tillikwida okkorrendo, permezz ta' periti nominandi, id-danni sofferti mir-rikorrenti rapprezentanti t-tnaqqis fil-valur minhabba illi l-parti li nbniet bla permess trid titwaqqa', u kif ukoll l-ispejjez li ser ikollu jinkorri r-rikorrenti sabiex l-estensjoni illegali titwaqqa' u l-proprjetà tigi rrintegrata.

4. Tikkundanna lill-venditrici intimata thallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe azzjoni jew rimedju spettanti lill-attur ai termini tal-ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (2011), u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv tas-somma kollha, kontra l-venditrici intimata li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Caterina Zammit li in forza taghha gie eccepit illi:

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa m'ghandux dritt li jitlob id-danni kostitwiti fit-telf tal-valur tal-proprjetà kif ukoll l-ispejjez konsegwenzjali ghat-twaqqigh tal-estensjoni u r-reintegrazzjoni tal-istess proprjetà stante illi x-xerrej, se mai, a tenur tal-Artikolu 1404 ghandu l-jedd jerggha lura mill-kuntratt billi jitlob ir-rizoluzzjoni tal-att ta' vendita u jircievi l-prezz,l-ispejjez tal-kuntratt u kull spiza

legittima li jkollha x'taqsam mal-bejgh però ma jistax jitlob li jzomm il-proprjetà in kwistjoni u minflok jitlob id-danni pretizi.

L-azzjonijiet li talvolta ghandu l-bejjiegh huma dawk konsistenti fl-'actio redhibitoria' u/jew l-'actio aestimatoria' u ma jistax jezercita azzjoni ohra ghad-danni.

Ir-rikorrent kien iccekkja mal-Awtorità tal-MEPA meta l-post kien inxtara minnu fuq konvenju dwar l-effikacja u l-permessi ta' l-istess fond u sab li kollox kien in regola u issa ma jistax jippretendi illi l-garage in kwistjoni mhux mibni skond il-ligi galadarba li dan ilu hekk mibni ghal hafna zmien u ghalhekk il-bejjiegh m'ghandux iwiegeb ghad-difetti li talvolta kienu jidhru u li x-xerrej setgha jsir jaf bihom wahdu u dan kif jistipula l-Artikolu 1425 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti ma ghamlet ebda xogholijiet fil-fond in kwistjoni u dejjem baqa' ta' l-istess estensjoni li kien meta nbena.

Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond in kwistjoni intiret mill-intimata mill-gerituri taghha Carfnelo u Antonia Schembri u kien ilu hekk mibni s-snin tant li twaqqa' in parte fi zmien il-Gwerra u nbena bil-War Damage Compensation Scheme xi snin wara l-istess Gwerra.

Carmelo u Antonia Schembri xtraw il-post b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1945 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella u l-fond in kwistjoni intiret mill-intimata permezz ta' testment tal-25 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone.

Hija gie immessa fil-pussess ta' dan il-legat b'att tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tas-17 ta' Gunju 1998.

L-ebda xogholijiet ma saru minnha rigwardanti bini u/jew kostruzzjonijiet lamentati mill-attur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Id-dikjarazzjonijiet 'causa mortis' ta' Carmelo u Antonia Schembri saru fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tad-29 ta' Dicembru 1993 u 17 ta' Gunju 1998 rispettivament.

Ma saru l-ebda xogholijiet mill-intimati u/jew l-antekawza taghha hlief dawk tal-War Damage li gew approvati mill-istess Awtoritajiet kompetenti ta' dak iz-zmien u mill-PAPB jew xi awtorità ohra li kienet ezistenti.

Fi kwalsiasi kaz kull azzjoni in konfront ta' l-istess intimata hija talvolta preskritta a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk taht l-ebda cirkostanza ma tista' l-Awtorità ta' l-Ippjanar timponi sanzjonijiet fuq binjiet li ilhom mibnija ghal madwar tletin sena.

Dan il-fond ilu hekk mibni ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk l-Awtorità tal-Ippjanar ma jistghux ghal ebda raguni jwaqqghu l-istess binja u/jew jinsistu illi l-fond ghandu jkun konformi mar-regolamenti vigenti galadarba l-kostruzzjoni saret skond il-War Damage Compensation Scheme u qabel l-1992 ossija qabel ma dahlet in vigore l-ligi dwar l-Awtorità tal-Ippjanar u/jew tal-PAPB.

Hija ggarantit li m'hemm l-ebda 'Enforcement Order' jew 'Stop Notice' mahrug mill-MEPA u ddikjarat illi l-proprjetà giet mibnija skond il-permessi vigenti dakinhar li nbniet ossija skond il-War Damage Compensation Scheme u skond il-ligijiet vigenti dak iz-zmien u li ma kien hemm l-ebda multi pendenti mal-MEPA u/jew kwalsiasi Awtorità ohra kif jirrizulta mill-istess kuntratt ta' trasferiment, Dokument A fil-process.

Mhux minnu illi l-garage mhux kopert bil-permess tal-bini stante illi dejjem kien hekk kopert u mhux minnu illi jirrizulta mill-Aerial Photographic Surveys tal-1967, tal-1978 u tal-1994 illi hemm estensjoni ta' art li qabel ma kienitx mibnija ossija b'xi 150 metru kwadru kif qed jippretendu tal-Awtorità tal-Ippjanar u/jew il-garage huwa aktar minn nofs il-fond ta' l-istess garage kif muri fuq pjanta M0001.

Mhux minnu illi l-fond tal-garage huwa differenti mill-fond li kien jezisti fl-1967 u mhux veru li jeccedi l-150 metru kwadru tal-'floor space' stante illi kif jirrizulta mill-istess rittrati l-estensjoni ta' dak li hemm mibni hija identika ghal dak li kien jesisti kif jirrizulta mill-Aerial Photographic Surveys tal-1967,

tal-1978 u tal-1994 hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti CZ1, CZ2 u CZ3.

'Ictu oculi' jirrizulta mod iehor mill-istess Aerial Photographic Surveys u ghalhekk dak li qed jippretendi r-rikorrent m'ghandux ikollu sostenn fil-ligi ghax dak li qed jitlob il-MEPA mhux surrett mill-fatti.

Ma saru l-ebda xogholijiet bi ksur tal-Att tal-Ippjanar tal-1992 u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghax kull ma hemm mibni, inbena aktar minn tletin sena ilu skond il-War Damage Compensation Scheme, bil-permessi necessarji skond il-ligi u skond l-estensjoni li kienet tezisti.

Fi kwalsiasi kaz, l-azzjoni redhibitoria u l-azzjoni aestimatoria jaqghu bil-preskrizzjoni ghal dawk li huma immobbili, bl-eghluq ta' sena mid-data tal-kuntratt.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-provi mressqa permezz tax-xhieda, kif ukoll id-dokumenti fosthom il-kuntratt ta’ bejgh u ritratti mahruga mill-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, esebiti mill-kontendenti fil-kawza.

Rat ir-rikors tal-attur sabiex jitlob li jressaq xhieda ulterjuri li ma kenux mnizzlin fil-lista tax-xhieda sabiex titressaq l-ahjar prova, u li wara li d-difensur tal-konvenuta oppona l-istess talba, il-Qorti cahdet it-talba tar-rikorrent.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-12 ta’ Dicembru, 2013, li permezz tieghu gie mahtur bhala perit tekniku, l-perit Alan Saliba, a spejjez provizorjament tal-konvenuta, sabiex jikkostata jekk possibli, meta nbena l-fond in kwistjoni, x’permessi jkopruh, jekk hemm, u x’konsegwenzi jista’ jkun hemm u jekk hux soggett ghat-twaqqigh, u sabiex jikkostata wkoll l-valuri tal-fond, kemm jekk kopert bil-permessi kollha u kemm jekk le.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba, debitament mahlufa, esebita a fol. 106 *et seq* tal-process.

Rat li l-partijiet irrimettew ruhhom ghar-rapport tal-perit tekniku.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-kawza attrici tittratta akkwist ta' proprjetà permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tat-30 t'April, 2010, li permezz tieghu l-attur xtara l-fond numru 26, Triq Ranzija, Birzebbugia. Il-venditrici ggarantiet fost affarijiet ohra li l-proprjetà kienet mibnija skond il-permessi vigenti dakinhar li nbniet. Wara li l-attur akkwista din il-proprjetà, huwa applika mal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (aktar 'il quddiem imsejha MEPA) sabiex jizviluppa l-istess proprjetà u kien hawn li rrizultalu li l-izvilupp propost minnu ma setax jigi kkunsidrat, peress li l-garaxx anness mal-proprjetà ma kienx kopert bil-permess mehtieg. L-attur isostni li sabiex l-istess estensjoni llegali titwaqqa' u tigi regolarizzata, huwa ser isofri telf fil-valur tal-proprjetà fl-ammont ta' €25,000, kif ukoll spejjez relatati mat-twaqqigh u r-reintegrazzjoni tal-proprjetà, stmati fl-ammont ta' €6,000. Ghalhekk l-attur jikkontendi li konsegwenza tad-dikjarazzjoni nvertiera maghmula mill-konvenuta, huwa ser isofri danni, peress li l-konvenuta naqset mill-obbligu taghha li tiggarantixxi illi l-proprjetà kienet munita bil-permessi mehtiega. L-attur qieghed jitlob li jigi dikjarat li l-konvenuta kisret l-obbligu kuntrattwali taghha relativament ghall-garanzija li l-proprjetà giet mibnija bil-permessi necessarji; tiddikjara li tort l-agir tal-venditrici intimata sofra danni konsistenti f'telf fil-valur tal-proprjetà, kif ukoll spejjez sabiex titwaqqa l-estensjoni llegali u tigi rrintegrata l-proprjetà *de quo*; tillikwida d-danni sofferti minnu u li tikkundanna lill-venditrici konvenuta thallas id-danni hekk likwidati.

Il-konvenuta laqghet ghall-azzjoni attrici billi tichad it-talbiet attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ssostni li l-azzjoni spettanti lill-attur kienet wahda ta' rexissjoni, a tenur tal-artikolu 1404 tal-Kodici Civili, mhux li jzomm il-proprjetà u jitlob id-danni. Hija targumenta li l-azzjoni spettanti lill-attur, f'kaz ta' bejgh hija l-*actio redhibitoria* jew l-*actio aestimatoria* u mhux ta' danni. Hija ssostni wkoll li l-attur kien ivverifika mal-awtorità kompetenti li l-permessi kienu in regola, meta sar il-konvenju, u ghalhekk bejjiegh m'ghandux iwiegeb ghal difetti li jidhru u x-xerrej seta' jsir jaf bihom, skond kif jipprovdi l-artikolu 1425 tal-Kodici Civili. Fi kwalunkwe kaz, hija ssostni li ma wettqet ebda xogholijiet fil-fond in kwistjoni, li baqa' l-istess minn meta nbena, wara li saru xi xogholijiet wara l-Gwerra permezz tal-War Damage Compensation Scheme. Hija tghid ukoll li wirtet il-post minghand il-ġenituri taghha li kienu xtraw il-fond sa mill-25 ta' Mejju, 1945. Teccepixxi wkoll li kwalsiasi azzjoni fil-konfront taghha hija preskritta a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili, peress li l-awtorità koncernata ma tista' timponi ebda sanzjonijiet fuq binjiet li ilhom mibnija ghal aktar minn tletin sena u li l-azzjoni redhibitoria u l-azzjoni aestimatorja jaqghu bi preskrizzjoni ta' sena mid-data tal-kuntratt ghal dak li huma mmobbli.

Mill-provi mressqa da parti tal-attur, jirrizulta mill-affidavit tieghu, illi l-partijiet ressqu fuq konvenju fl-4 ta' Jannar, 2010, liema konvenju kien redatt mill-konsulent legali tal-attur, Dr. Nicholas Valenzia, u wara dan, il-konvenuta kkonsultat ruhha ma' nutar tal-fiducja taghha dwar l-istess konvenju. Wara li akkwista l-proprjetà, l-attur inkariga lill-perit Rosann Mizzi sabiex tapplika ghall-permessi mehtiega sabiex jizviluppa l-istess proprjetà. Permezz tal-ittra datata 23 ta' Mejju, 2011[1], l-istess perit kienet giet infurmata mill-MEPA, li peress li l-garaxx anness mal-proprjetà ma kienx kopert bil-permess mehtieg, l-izvilupp propost ma setax jigi kkunsidrat mill-awtorità. L-attur talab opinjoni ohra minghand perit differenti, l-perit Philip Grech, li mir-rapport tieghu[2] rrizultalu li l-proprjetà ma kenitx koperta bil-permessi mehtiega u li minn verifiki li ghamel dan l-ahhar perit, irrizultalu li f'xi zmien bejn is-sena

[1] Esebita bhala Dok. B a fol. 10 tal-process.
[2] Esesbit a fol. 36 tal-process.

1994 u s-sena 1998, il-garaxx kien estiz minghajr il-permessi opportuni, u dan kif jirrizulta wkoll mill-*aerial photographs*[3] annessi mal-istess rapport. Il-pretensjonijiet ta' danni mressqa da parti tal-attur huma hekk kif stmati mill-perit Mizzi, fir-rapport taghha tas-7 ta' Gunju, 2011.[4]

In kontro-ezami, l-attur jikkonferma li qabel ma xtara l-proprjetà in kwistjoni, huwa ha lill-perit Mizzi mieghu, izda ma qaltlux li kien hemm xi problemi ghajr dawk ta' natura strutturali li huwa accetta. Kien jaf biss bil-problemi strutturali tal-post u l-htiega li jinbidel is-saqaf, kif ukoll il-hajt ta' mad-dawra tal-proprjetà hekk kif infurmat mill-istess perit. Huwa applika mal-MEPA sabiex ikun jista' jaghmel xogholijiet strutturali mehtiega u l-post jigi rez abitabbli, halli jkun jista' imur joqghod fih, kif ukoll sabiex jaghmel xogholijiet ohra bhall-bini ta' *swimming pool*. Jichad li l-problema kienet is-*swimming pool*. Mistoqsi dwar il-binja tal-garaxx per se u jekk din hix mibnija minn gebel antik li jmur lura ghal zmien il-gwerra, huwa wiegeb li s-saqaf huwa maghmul mill-planki u dan kif jirrizulta mir-ritratti esebiti minnu[5]. Jishaq li l-valur tal-proprjetà tieghu ser jonqos b' €25,000, peress li ser jitlef l-ispazju ghal zewg karozzi. Inoltre t-twaqqigh tal-parti minghajr permess, ser jiswih €6,000. Dan meta fil-konvenju kellu klawsola li l-fond kellu l-permessi kollha mehtiega u hu stess wassal lill-konvenuta ghand nutar sabiex tiehu l-pariri mehtiega, qabel ma sar l-ewwel il-konvenju u imbaghad il-kuntratt.

Tressqet ukoll ix-xhieda tal-perit Rosann Mizzi, li kkonfermat li hija giet inkarigata tqabbdet mill-attur sabiex tiehu hsieb l-izvilupp tal-proprjetà tieghu, inkluz l-aspett strutturali u l-kisba tal-permessi mehtiega mill-MEPA. Wara li hija ssottomettiet l-applikazzjoni mehtiega, irceviet *Screening Letter* mill-MEPA, li infurmataha li l-alterazzjonijiet proposti minnha ma setghux isiru *inter alia* minhabba n-nuqqas ta' permess rigward il-garaxx. L-istess ittra infurmataha li sabiex l-alterazzjonijiet proposti jigu validati, kellhom isiru x-xogholijiet rimedjali,

[3] Esebiti a fol. 37 et seq tal-process.
[4] Esebit bhala Dok. C a fol. 14 tal-process.
[5] Ritratti mmarkati bhala Dok. ZZ1, ZZ2 u ZZ3 esebtiti a fol. 95 tal-process.

inkluz li titwaqqa' u tinbena mill-gdid, dik il-parti tal-garaxx li ma kienitx koperta regolarment. Hija tispjega l-bazi tal-istima taghha fis-somma ta' €25,000 rigward it-telf fil-valur tal-proprjetà tal-attur, kif ukoll l-ispejjez ta' €6,000, sabiex il-proprjetà tigi konformi mad-direttivi tal-awtorità kompetenti. In kontro-ezami, l-perit tispjega li hija m'applikatx ghas-sanzjonar tal-garaxx u li skont kif infurmata mill-MEPA, il-garaxx ma setax jigi sanzjonat peress li biex l-applikazzjoni tkun tista' tigi pprocessata, s-sitwazzjoni trid titregga' lura ghal dak li kienet qabel saru l-estensjonijiet. Fil-fehma taghha, minn ezami tar-ritratti, l-estensjoni tal-garaxx saret bejn is-sena 1994 u s-sena 1998. Fil-valutazzjoni taghha kkunsidrat li garaxx li kien jesa' erba' karozzi, issa ser jesa' tnejn biex jigi konformi, kif ukoll hadet kunsiderazzjoni kemm tal-prezz li thallas ghall-fond intier, kif ukoll tal-prezz fis-suq.

Xehed ukoll l-avukat Nicholas Valenzia dwar ir-rwol tieghu fl-abbozzar tal-konvenju u li jghid ukoll li wara li l-klijent tieghu ra l-proprjetà ghamel offerta, li kienet segwita bi skambju ta' numru ta' offerti u kontra-offerti sakemm il-partijiet waslu fi ftehim fuq prezz. Kien hawn li gie nkarigat jipprepara abbozz ta' konvenju, li kopja tieghu nghatat lilll-konvenuta sabiex tikkonsulta man-nutar tal-fiducja taghha. Wara li gie ffirmat il-konvenju fl-4 ta' Jannar, 2010, il-partijiet ressqu fuq il-kuntratt ta' bejgh fit-30 t'April, 2010, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, li kien inkarigat da parti tal-attur.

Il-konvenuta u uliedha xehdu wkoll. Sahqu li l-konvenuta wirtet il-fond in kwistjoni minghand il-genituri taghha u li nghatat il-pussess tieghu permezz ta' att tas-17 ta' Gunju, 1998. Il-konvenuta tispjega li hija kienet tghix fid-dar mal-genituri taghha sakemm baqghet xebba sas-sena 1967 u sa minn tfulita dejjem tiftakar id-dar tal-istess daqs. L-uniku kamra li kienet waqghet fi zmien il-gwerra (li kien il-maqjel) kienet regghet inbniet bhala kamra kbira li missierha kien juza ghall-biedja u dan wara li nghata l-fondi mill-War Damage Commission. Sussegwentement din il-kamra bdiet tintuza bhala garaxx, izda l-konvenuta ssostni li ghalkemm missierha ghamel xoghol ta' manutenzjoni fuqha, din qatt ma bidlet il-forma jew id-daqs taghha u ghalhekk ma tistax tifhem il-pretensjonijiet tal-attur. Hija ssostni li mir-ritratti tal-MEPA

m'hemm l-ebda differenza bejn ir-ritratti tas-sena 1967 u dawk tas-sena 1994.

Il-konvenuta tishaq ukoll li ladarba l-attur kien ha l-parir ta' perit wara l-konvenju, li kieku tassew il-fond in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi mehtiega, kellu jsir jaf dan u ghalhekk accetta l-fond bhala tali. Fi kwalunkwè kaz, issostni li l-MEPA ma tista' tiehu ebda passi ladarba l-garaxx ilu mibni 'il fuq minn tletin sena, meta l-MEPA lanqas kienet ghadha tezisti. Il-konvenuta tirribadixxi li hija tat garanzija lill-attur li l-post kien mibni skond il-permessi ta' dak iz-zmien meta nbena u li ma kien hemm ebda multi pendenti, enforcement order jew stop notice rigward l-istess proprjetà, izda hija qatt ma ggarantiet li jinhariglu permess biex issir *swimming pool*, kif jippretendi l-attur.

Rapprezentant tal-Awtorità tad-Djar xehed li mir-ricerka li ghamel fir-records tal-awtorità, ma rrizultalu ebda informazzjoni dwar il-fond in kwistjoni.

Mix-xhieda tal-perit Kenneth Zammit Endrich jirrizulta, li huwa kien spezzjona l-fond minn barra biss, peress li ma setax jidhol stante li kien maghluq. Ghalkemm huwa ma hejja ebda rapport, jghid li minn verifiki li ghamel mal-MEPA rrizultalu approvata DNO 0695/10, sabiex jinfethu zewg bibien mill-garaxx ghall-gnien. Huwa kien gabar sett ritratti ufficjali tal-MEPA.[6] Ghalkemm il-perit in kwistjoni jikkoncedi li mir-ritratti tal-1998, il-firda li kien hemm bejn il-garaxx u l-palm ta' wara spicca, huwa tal-fehma li l-kmamar ta' wara kienu jezistu skont l-istess ritratti, izda ma setax jghid b'certezza jekk il-garaxx u l-kmamar humiex tal-istess livell.

Xehed Oliver Magro in rapprezentanza tal-MEPA, li mir-ricerka li ghamel dwar is-sit in kwistjoni, rrizultalu biss DNO695/2010 approvata fil-5 t'Awwissu, 2010, ghall-ftuh ta' bibien bejn il-garaxx u l-gnien. Ghalkemm irrizultawlu l-applikazzjonijiet 143317 tas-sena 2011 u 148686 fl-2012, f'isem l-attur, dawn kienu gew irtirati peress li l-MEPA talbet xi affarijiet li ma sarux. Fuq is-survey sheets l-antiki ma sab ebda applikazzjoni

[6] Esebiti a fol. 27, 28 u 29 tal-process.

li setghet saret qabel, lanqas pjanti jew permessi. In kontro-ezami xehed li skont l-ittra murija lilu mahruga mill-MEPA[7], il-garaxx huwa bla permess. Ghalkemm fil-fehma tieghu setghet issir applikazzjoni ghas-sanzjonar, ma setghax jghid l-ezitu taghha xi tkun, izda ma kienet saret ebda applikazzjoni mal-MEPA, ghal tali sanzjonar tal-garaxx. Madankollu kkonferma li l-ittra mahruga mill-MEPA kienet titlob li qabel ma tigi pprocessata l-applikazzjoni ulterjorment, kien hemm diversi punti li riedu jigu ndirizzati. Il-Qorti tosserva li l-ittra mahruga mill-MEPA esebita fl-atti, effettivament tirreferi ghall-applikazzjoni li ggib referenza 143317, hekk kif imsemmija mir-rapprezentant tal-MEPA.

In vista tax-xhieda konfliggenti tal-partijiet, hija meqjusa tassew rilevanti r-relazzjoni tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti. Hadd mill-partijiet ma talab li jeskuti lill-istess perit tekniku jew talab li ssir hatra ta' periti addizzjonali u ghalhekk il-Qorti f'materja teknika, tqis il-valur probatorju tar-relazzjoni tal-perit bhala wiehed ferm importanti.

Mir-rapport tal-imsemmi perit tekniku jirrizulta mhux biss li l-fond ghandu 'l fuq sew minn mitt sena, izda li matul is-snin sarulu numru ta' tibdiliet, fosthom:

> *"Madwar ghoxrin sena ilu gie mkabbar il-garaxx (ara aerial photos tal-1994 fol. 29 u tal-1998 fol. 37) fejn dan il-garaxx gie msaqqaf bil-planki filwaqt li l-hajt man-naha tal-Majjistral inbena b'mod aktar angulat."*[8]

Dwar il-kwezit maghmul mill-Qorti lill-perit fl-ghoti tal-inkarigu lilu ta' x'permessi jkopru l-bini, jekk hemm, u x'konsegwenzi jista' jkun hemm u jekk hux soggett ghat-twaqqigh, fir-rigward tal-istess garaxx jinghad mill-perit:

> *"23. Dwar ix-xoghlijiet li saru madwar ghoxrin sena ilu meta gie mkabbar il-garaxx, jirrizulta li dan il-garaxx kien originarjament daqs nofs dak ezistenti kif jirrizulta kemm mill-'aerial photos' u kif ukoll mill-istess 'screening letter'*

[7] A fol. 10 tal-process.
[8] A fol. 112 tal-process.

tal-MEPA Dok. B fol. 10. Ghalkemm fis-sena 2010 kienet giet approvata Notifikazzjoni ghal ftuh ta' zewg bibien mill-garaxx ghar-raba' (DNO O695/10), b'dana kollu ma jfissirx li b'daqshekk l-estensjoni tal-garaxx giet konformi billi din in-notifika kienet tkopri biss il-ftuh taz-zewg bibien imsemmija u mhux l-estensjoni tal-garaxx.

24. Ghalhekk fir-rigward tal-garaxx biss, il-konsegwenzi li jista' jkun hemm huma:

1. *Li jinhareg 'enforcement notice' mill-MEPA (liema 'enforcement notice' s'issa ghadu ma nharigx u ghalhekk s'issa din l-estensjoni ghadha mhix soggetta ghat-twaqqiegh) li jigi segwit b' 'direct order' sabiex l-istess estensjoni tal-garaxx tigi mwaqqa' sakemm din l-estensjoni tal-garaxx ma tigix sanzjonata. Dwar l-ahhar jigi rilevat illi mill-istess 'screening letter' Dok. B ma jidhirx li hemm possibilta li jinhareg dan is-sanzjonar..."* (enfasi mizjud mill-Qorti).

Fir-rigward tal-kwezit tal-Qorti sabiex il-perit jikkostata wkoll l-valuri tal-fond, kemm jekk kopert bil-permessi kollha u kemm jekk le, huwa jikkonkludi li kunsidrat il-lok fejn tinsab il-proprjetà, l-istat li tinsab fih u dak kollu rilevat minnu, jistma l-proprjetà jekk koperta bil-permessi relattivi fl-ammont ta' €256,000, filwaqt li l-istess proprjetà kunsidrat il-fatt fejn nofs il-garaxx bl-arja ta' 36m^2 huwa minghajr permess, u ghalhekk hemm probabilità li din il-parti tal-garaxx ikollha titwaqqa' u ssir parti mir-raba' (kunsidrati wkoll l-ispejjez relattivi biex isiru t-tibdiliet mehtiega) fl-ammont ta' €228,000.

Trattati l-provi, jmiss li jigu ndirizzati l-kwistjonijiet ta' dritt. Fuq l-iskorta ta' dak li jinghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tad-9 ta' Frar, 2001, fl-ismijiet Benjamin Camilleri noe v. Charles Debattista noe et fejn fir-rigward ta' rapport peritali ntqal:

"L-atti quddiem l-ewwel Qorti juru b'mod car u manifest li l-periti nominati espletaw l-inkarigu taghhom b'mod mill-aktar kompetenti u skond l-ahjar hila taghhom…Fl-ahhar mill-ahhar pero' kienet il-fehma tat-teknici illi f'materja ta'

din ix-xorta kellha tiggwida l-Qorti. ... F'cirkostanzi bhal dawn ikun prezuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkun waslu ghalih l-esperti minnu nominati." (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta' Marzu, 2005, fl-ismijiet Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et.)

Fl-isfond ta' dan l-insenjament, il-Qorti taghmel taghha il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku minnha mahtur.

Fir-rigward tal-mertu tal-kawza, ghandu jinghad mal-ewwel, li din il-Qorti ma taqbel xejn mal-eccezzjonijiet mressqa mill-konvenuta fis-sens li l-attur kellu jipprocedi b'azzjoni ghal rexxissjoni taht l-artikolu 1404 tal-Kodici Civili jew li l-uniku azzjoni li kienet possibbli ghall-attur bhala xerrej hija l-azzjoni redhibitoria jew l-azzjoni aestimatorja, taht l-artikolu 1427 tal-Kodici Civili. L-azzjoni prezenti mhux ibbazata fuq allegat difett mohbi. Il-fatt li l-garaxx mal-fond oggett tal-kuntratt, bejn il-kontendenti fil-kawza, mhuwiex kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, skont l-intendiment tal-partijiet, ma taghmilx l-oggett bhala milqut minn difett latenti fis-sens li jippreskrivu l-artikoli 1424 u 1427 tal-Kodici Civili. Dan in-nuqqas iwassal ghal konsegwenzi ohra, izda mhux li l-oggett tal-kuntratt hu affett minn difetti mohbija. Kif ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, kif konfermata fil-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju, 2006, fl-ismijiet Renato Iannace et v. J&T Company Limited:

"Dawn l-azzjonijiet li jinsabu mnizzla fl-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili huma marbuta mal-garanzija li jghati l-bejjiegh ghad-difetti li ma jidhrux u li jaghmlu l-haga mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hija mahsuba u li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas, jolqtu direttament l-kuntratt ta' trasferiment fih innifsu billi dan jew jigi rexiss jew emendat bhala rizultat. Izda dan ma jfissirx li din hija l-unika triq li ghandu

l-akkwirent meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' minn bieghlu. Infatti l-istess artikolu jghid esplicitament li fil-kazijiet imsemmija fl-Artikoli 1424 u 1426, fil-kaz ta' difetti okkulti, ix-xerrej "jista' jaghzel, billi jigi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja .... inkella, bl-azzjoni stimatorja." B'dana pero` dawn l-azzjonijiet mhux esklussivi ta' kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta minn bieghlu jkun naqas minn xi obbligu specifikatament kontemplat fil-kuntratt."

Aktar recentement gie ritenut minn din il-Qorti (diversament preseduta) fis-sentenza taghha tad-19 ta' Gunju, 2014, fl-ismijiet Jean Vella v. Paul Camilleri et:

"Illi tajjeb jingħad li huwa stabilit u aċċettat li meta l-ħaġa mibjugħa ma tkunx taqbel mal-ftehim, ma jfissirx tabilfors li din tkun milquta minn xi difett redibitorju[9]*. F'każ bħal dak, x'aktarx li jkun li n-nuqqas jissarraf f'inadempiment kuntrattwali li ma jidħol xejn fih l-għoti tal-garanziji li l-liġi torbot lill-bejjiegħ bihom. …*

Illi l-kwestjoni ta' bejgħ ta' ġid immobbli li ma jkunx kopert bil-permessi tal-bini qamet kemm-il darba quddiem il-Qrati tagħna u dan ukoll fil-qafas ta' azzjonijiet marbuta mas-siwi ta' kuntratt bħal dak. Iżda, fuq is-saħħa tat-tifsir li jingħata lil-liġi u li jinstilet mid-duttrina fir-rigward, huwa wkoll stabilit li l-fatt waħdu li bini ma jkunx kopert bil-permessi meħtieġa għall-użu tiegħu skond il-fehma tal-partijiet komparenti ma jġibx li dak il-bini huwa milqut minn difett mistur fis-sens tal-liġi, għalkemm nuqqas bħal dak jista' jwassal għal konsegwenzi oħrajn[10]*. Ir-rimedji li jingħataw lix-xerrej f'ċirkostanzi bħal dawn huma bosta*[11]*, iżda ma jidhirx li dawn jistgħu jinġabu taħt azzjoni*

[9] App. Ċiv. 16.2.1945 fil-kawża fl-ismijiet Buttiġieġ vs Hirst noe (Kollez. Vol: XXXII.i.163)

[10] App. Ċiv. 29.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet Baldassere Buġeja et vs George Muscat et

[11] Ara App. Ċiv. 7.7.2006 fil-kawża fl-ismijiet Renato Iannace et vs J & T Co Ltd (fejn l-azzjoni kienet waħda taħt il-garanzija għall-paċifiku pussess); App. Inf. PS 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet Karl Francica vs Luke Piscopo et (fejn l-azzjoni ssejset fuq ir-rimedju li l-ħaġa mibjugħa ma kenitx taqbel mal-kwalita' miftehma); u App. Ċiv. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et (fejn l-azzjoni tqies li setgħet tissejjes fuq ir-rimedju kuntrattwali tal-inadempiment)

estimatorja jew waħda redibitorja minħabba d-difetti mistura tal-ħaġa mibjugħa."

Huwa accettat illi ladarba l-konvenuta bhala venditrici tat garanzija lill-attur, li l-proprjetà oggett tal-kuntratt bejn il-partijiet kienet mibnija skont il-permessi mehtiega fiz-zmien li nbniet, hija ghandha twiegeb ghall-garanzija moghtija minnha u l-attur ghandu dritt jitlob d-danni minghajr ma jitlob rexxissjoni tal-kuntratt, ladarba tali stqarrija ma tirrizultax veritiera. Meta min ibiegh jonqos minn xi obbligazzjoni minnu specifikament maqbula fuq kuntratt, huwa responsabbli ghad-danni kemm a bazi tal-principju ta' *pacta sunt servanda*, rifless fl-artikolu 992 tal-Kodici Civili, kif ukoll a bazi ta' inadempiment kuntrattwali u l-konsegwenzjali danni naxxenti min-nuqqas li tigi esegwita obbligazzjoni li tkun kuntrattata, hekk kif mahsub taht l-artikolu 1125 tal-Kodici Civili.

Fil-kuntest ta' *"pacta sunt servanda",* referenza ssir ghall-gurisprudenza fir-rigward partikolarment ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Novembru 1997, fl-ismijet Eric Schembri et noe v. Lewis Baldacchino, fejn inghad:

"Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta' kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċioè ir-rationallis principium huwa li pacta sunt servanda."

Dan qieghed jinghad b'rispett ghall-principju illi f'materja kuntrattwali, l-ftehim huwa ligi ghall-partijiet kontraenti (artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili). Kif inghad minn din il-Qorti, diversament preseduta, fis-sentenza taghha tat-3 t'Ottubru, 2003, fl-ismijiet George Portanier noe v. Charles Bezzina:

"Jinhass opportun f' kazijiet ta' din ix-xorta illi jigu ribaditi certi principji regolanti materja ta' kuntratti jew skritturi ta' ftehim:

I. F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti [Artikolu 992(1), Kodici Civili; "Carmelo Bajada nomine –vs- Fr. Saviour Cachia et nomine", Appell Kummercjali, 16 ta' Lulju 1973);

II. Hi regola li l-kuntratti jigu ezegwiti bil-bona fidi (Artikolu 993, Kodici Civili; Vol. XXI P I p 283);

III. Hi wkoll regola ben affermata illi kontra l-miktub mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba (Contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur");"

Sentenza ohra ta' din il-Qorti (diversament preseduta) fl-ismijiet Salvu Fenech et v. Malta Dairy Products Limited et deciza 30 t' Ottubru 2003, ittenni l-principju fir-rigward:

"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta' Ottubru 1998 – "Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines").

Il-pretensjonijiet tal-attur huma naxxenti minn obbligazzjoni kontrattwali stipulata u preskritta skont il-kuntratt ta' bejgh esebit minnu[12], fejn fil-klawzola numru 4 jinghad:

"Il-venditrici tiggarantixxi li ma hemm l-ebda enforcement order jew stop notice mahrug mill-MEPA u inoltre tiddikjara li l-proprjetà giet mibnija skont il-permessi vigenti dakinhar li nbniet u ma hemm l-ebda multi pendenti mal-MEPA jew kwalsiasi awtorita' ohra rigwardanti l-istess proprjetà."

Ghalhekk it-talbiet tal-attur huma essenzjalment abbinati ma' rimedju generali taht il-ligi civili. Kif rilevat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-29 ta' Mejju, 2009 fl-ismijiet Baldassare Bugeja et v. George Muscat et:

"Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f'zewg sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2003, il-venditur instab

[12] Dok. A a fol. 6 et seq. tal-process

responsabbli ghad-danni meta biegh 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, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi:

"Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali. Bhala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbazata fuq l-Aritkolu 1125 tal-Kodici Civili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodici. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:

"1125. Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat ghad-danni.

"1127. Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur."

Din l-ahhar xejra gurisprudenzjali giet ezaminata wkoll mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza Axiaq v. Galea et., deciza fit-2 ta' Mejju, 2008, u waslet ghall-konkluzjoni li, f'kaz ta' fond mibjugh mhux kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, "ir-rimedji miftuha ghax-xerrej m'humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh."

…

"Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalità essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla

dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilità tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjetà. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilità tal-oggett."

Dan kollu kien ribadit mill-Qorti tal-Appell aktar recentement fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2014, fl-ismijiet Franco Depasquale v. Gaetano Abela. Filwaqt li din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-insenjamenti, taghmilhom taghha, peress li tqis li huma applikabbli ukoll fil-kaz in ezami stante li n-nuqqas tal-konvenuta rreka pregudizzju lill-attur, liema pregudizzju huwa kkonfermat ukoll mir-rizultanzi tal-perizja teknika adottata minn din il-Qorti, kif inghad qabel. Huwa ritenut li d-danni li garrab l-attur, huma tabilhaqq konsegwenza diretta tan-nuqqas kuntrattwali, da parti tal-konvenuta.

Ghalhekk isegwi li l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li l-azzjoni attrici kellha tkun wahda ta' rexxissjoni u li l-attur seta' sempliciment jipprocedi b'azzjoni redhibitorja jew aestimatoria ma timmeritax li tigi milqugha. Ladarba mhumiex applikabbli l-azzjoni redhibitorja jew l-azzjoni aestimatoria ghall-pretensjonijiet tal-attur, mhuwiex meqjus applikabbli anqas il-perjodu preskrittiv relattiv taht l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili hekk kif eccepit mill-konvenuta.

Lanqas ma jregi l-argument tal-konvenuta li dan in-nuqqas ta' permess kien facilment determinabbli mill-istess attur u li ghalhekk hija m'ghandhiex twiegeb ghal difetti li setghu jigu accertati mill-attur u dan skont il-provvediment tal-artikolu 1425 tal-Kodici Civili. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta, jsir enfasi fuq l-argument li l-attur seta' facilment isir jaf bin-nuqqas tal-permess in kwistjoni peress li qabel akkwista l-fond huwa kien inkariga Perit u li d-dokumenti kienu facilment accessibbli mill-MEPA kemm ghall-pubbliku u aktar u aktar ghall-periti. Il-konvenuta tistieden lil din il-Qorti sabiex taghmel accertament oggettiv dwar jekk l-attur kellux b'mod ragonevoli, jkun jaf bin-nuqqas tal-permess.

In tema dwar l-artikolu 1425 tal-Kodici Civili, issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet Bogoljub Sanjic v. Scolastica Cachia:

"Rilevanti huwa dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Dimech v. Camilleri, deciza fid-29 ta' Marzu 2012 fis-sens li gej:

"Din il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bhala irrilevanti ghaliex it-test tal-Art. 1425 huwa car u inekwivoku fis-sens illi dak li huwa rilevanti mhuwiex x`jahseb haddiehor sabiex id-difett isir apparenti (u allura ma jibqax mohbi) izda il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett WAHDU. Mela ladarba rrizulta li l-atturi ma setghux jirriskontraw id-difett wahedhom ghax ma kienx jidher (kif ikkonfermat l-istess konvenuta), huwa rrilevanti li maghhom kien hemm persuna teknika li setghet taghmel accertamenti ohra li kienu jmorru oltre s-semplici kostatazzjoni de visu."

Fl-istess sens hija s-sentenza li tat din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006 fil-kawza fl-ismijiet Tabone v. Gauci. Hekk ukoll il-gurista Pacifici Mazzoni ("Della Vendita" pagna 471) jghamilha cara li meta l-ligi titkellem fuq vizzju li jidher, "la legge nel suo testo ha riguardo alla sola possibilita` che il compratore de se stesso conosca il vizio".

Mill-premess jidher car li ghalkemm xerrej irid juza' d-debita diligenza meta jixtri proprjetà, u jiftah ghajnejh ghas-sinjali cari ta' difetti, jekk ma jkunx bniedem tekniku mhux mistenni minnu li jezamina dettaljatament l-istess proprjetà. …

Wara kollox huwa obbligu tal-venditur li jara li jbiegh oggett fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in bona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Barbara v. Camenzuli, deciza fl-20 ta' Ottubru 2005:

"F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-

iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."

Dak il-kaz kien idur mal-obbligu tal-venditur li jara li l-fond mibjugh ikun munit bil-permessi mehtiega marbuta mal-kostruzzjoni tieghu..." (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Ghalhekk fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament, lanqas din l-eccezzjoni tal-konvenuta, msejsa fuq l-artikolu 1425 tal-Kodici Civili, ma jisthoqqilha li tintlaqa'.

In kwantu ghall-fatt li l-konvenuta tishaq li l-fond qatt ma nbidel la fil-forma jew id-daqs tieghu u dan sa minn zmien il-gwerra, dan jinsab mhux biss kontradett mill-provi senjatament l-ittra mahruga mill-MEPA u r-ritratti ufficjali mahruga minnha, izda mill-kostatazzjoni maghmula wkoll mill-perit tekniku tal-Qorti, li kkonkluda: *"Dwar ix-xoghlijiet li saru madwar ghoxrin sena ilu meta gie mkabbar il-garaxx, jirrizulta li dan il-garaxx kien originarjament daqs nofs dak ezistenti."* Din il-konkluzjoni ma gietx kontrastata bl-ebda mod mill-konvenuta li ma ghamlet ebda eskussjoni tal-perit tekniku, kif lanqas talbet il-hatra ta' periti addizzjonali.

Ghalhekk isegwi li din l-eccezzjoni wkoll ma timmeritax li tigi akkolta.

Lanqas l-eccezzjoni tal-prekrizzjoni trentennali mressqa mill-konvenuta a bazi tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili ma tista' tintlaqa', mhux biss minhabba li mir-rizultanzi tal-kaz irrizulta li x-xogholijiet fuq il-garaxx twettqu madwar ghoxrin sena ilu u ghalhekk, ma ddekorriex it-terminu eccepit minnha, izda wkoll minhabba l-fatt li huwa ritenut li mhix il-preskrizzjoni applikabbli fil-konfront tal-azzjoni attrici, li kif inghad qabel hija bbazata fuq danni kuntrattwali.

Fis-sentenza tal-Qorti ta-Appell fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet Franco Depasquale v. Gaetano Abela intqal:

"L-ghoti ta' fond munit bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu skont l-intendiment tal-partijiet hija "kwalità essenzjali" tar-res vendita, u kwindi n-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oggett, jolqot direttament l-ezekuzzjoni tal-impenji tieghu bhala koncessjonarju, u allura, fit-termini ta' dak li osservat din il-Qorti fil-kawza Busuttil v. Scicluna, deciza fid-19 ta' Frar, 1954, dan in-nuqqas "mhux fatt ghalih, indipendenti, b'rapport biss okkazjonali jew incidentali mal-kuntratt". Il-konsenja tal-oggett munit bil-permessi relattivi hija, fic-cirkustanzi, obbligazzjoni principali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-htigijiet konkreti tax-xerrej.

Kwindi, fil-konfront tal-venditur, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata ma tistax tigi milqugha peress li mhix applikabbli ghall-kaz. Kif intqal aktar qabel, il-permess jikkostitwixxi kwalità essenzjali tal-kuntratt ta' bejgh 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-kaz m'hijiex dik indikata mill-konvenut."

Ghalhekk lanqas l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili ma timmerita li tintlaqa'.

Jonqos li tigi trattata t-talba tal-attur ghal-likwidazzjoni ta' danni. L-attur jikkontendi li sofra telf fil-valur tal-proprjetà fis-somma ta' €25,000 u li jrid jinkorri spejjez fis-somma ta' €6,000, ghar-reintegrazzjoni, b'total ta' €31,000. Il-konvenuta fin-nota taghha tikkontendi li l-pretensjonijiet attrici huma esagerati u li l-konvenuta se mai ghandha taghmel tajjeb ghal €5,000, li hija d-differenza bejn il-valur li nbieghet il-proprjetà de quo permezz tal-kuntratt tat-30 t'April, 2010, bil-prezz ta' €233,000 u l-istima ta' €228,000 moghtija mill-perit tekniku tal-fond in kwistjoni fl-istat prezenti tieghu, minghajr il-permessi relattivi ghall-garaxx in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-ispejjez relattivi sabiex isiru t-tibdiliet mehtiega. Izda l-Qorti tirritjeni li likwidazzjoni korretta tad-danni ghandha tkun id-differenza bejn l-istima tal-perit tekniku tal-proprjetà jekk koperta bil-permessi relattivi fl-ammont ta' €256,000, u l-

istima ta' €228,000 moghtija mill-perit tekniku tal-fond in kwistjoni fl-istat prezenti tieghu. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni (bazata fuq ir-relazzjoni teknika), li l-attur qieghed isofri danni ammontanti fis-somma ta' €28,000, rapprezentanti telf fil-valur fil-proprjetà, kif ukoll spejjez li l-attur irid jaghmel sabiex jirrintegra l-proprjetà *de quo*. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tillikwida d-danni dovuti lill-attur a bazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, inkluz dik tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili, in kwantu mhix applikabbli u dik tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili, in kwantu l-azzjoni mressqa mill-attur mhix dik redhibitorja jew aestimatoria, tilqa' it-talbiet tal-attur u tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghall-inadempiment tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali hekk kif pattwit bejn il-partijiet, li tirrendiha responsabbli ghad-danni.

Tillikwida d-danni fl-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf Ewro (€28,000) u tikkundanna lill-konvenuta Caterina Zammit thallas lill-attur, is-somma ta' tmienja u ghoxrin elf Ewro (€28,000), bl-imghax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG