QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Mejju 2017

Numru 12

Rikors numru 876/09 AE

Brian u Josephine konjugi Cutajar

v.

Joseph u Ludgarda konjugi Mamo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ppreżentaw fl-10 ta' Settembru, 2009, li jaqra hekk:

> "**A. DIKJARAZZJONI TAL-FATTI**
>
> "Illi huma proprjetarji tal-appartament Numru 1 "York Court" St. Paul's Street, Naxxar liema appartament ossija flat inxtara minghand l-intimati permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia li jgib id-data 28 ta' Novembru 1994 (Dokument anness u mmarkat bhala "BC"). Illi dana l-appartament huwa l-uniku proprjeta taghhom u hija ukoll ir-residenza ordinarja tal-esponenti flimkien ma' uliedhom. Barra minnhekk ir-rikorenti kellhom jaghmlu diversi alterazzjonijiet fil-

proprjeta taghhom tkun addatata ghall-esigenzi ta' wahda mir-rikorrenti li tbghati minn disabilita tant li nghatat anke l-ghajnuna da parti tal-Awtorita tad-Djar biex jigi nstallat lift kif jidher mill-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Awissu 2007 fl-atti tan-Nutar Tania Farrugia (Dokument annessu mmarkat bhala "JC") peress li hija rregistrata ukoll mall-Kummissjoni Nazzjonali ghall-Persuni b'Disabilita u sahansitra ghandhom parkegg riservat quddiem ir-residenza taghhom;

"Illi recentement l-esponenti saru jafu li l-proprjeta taghhom ma hijiex koperta bil-permessi mahruga mill-Aworita Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar u dan kuntrarju ghal dak li kien hemm dikjarat fl-att pubbliku tat-trasferiment riferit aktar il-fuq (Dokument "BC"). Fil-fatt l-istess Awtorita diga pprocediet kontra l-proprjetarji tal-appartament sovrastanti tal-esponenti sabiex dawk il-persuni jwaqqu parti mill-proprjeta taghhom li ma hijiex koperta bil-permessi mehtiega;

"Illi ghalhekk meta l-esponenti saru jafu b'dan kollu jhuma nkarigaw perit ta' fiducja taghhom sabiex jaghmel il-verifiki mehtiega mall-Awtorita Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar u dina ikkonfermat illi mhux biss hemm parti mill-proprjeta ma hijiex koperta bil-permessi relattivi izda dik il-parti li ma hijiex koperta bil-permessi relattivi ma tistax tigi ssantata, fis-sens li tkun koperta bil-permessi mehtiega peress li tikser ir-regolament sanitarji billi tokkupa spazju riservat ghall-bitha ta' wara (backyard);

"Illi l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jirrispondu ghal dawn il-fatti u jersqu ghall-likwidazzjoni ta' danni peress li huma mhux biss ghandhom proprjeta li ma hijiex koperta bil-permessi relattivi u allura ma jistghux jbieghuha jekk iridu izda ghandhom ukoll il-biza attwali li parti mill-appartament taghhom jitwaqqa mill-Awtoritajiet koncernati u dan b'danni kbar ghalihom;

"Illi minkejja li l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu halli jirrispondu ghal-fatti kif esposti u ghad-danni dawn baqghu nadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

"Illi dawn il-fatti kif hawn dikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti.

"**B. RAGUNI GHAT-TALBIET F'DAWN IL-PROCEDURI**

"Ir-rikorrenti saru jafu li l-unika proprjeta taghhom li hija ukoll r-residenza ordinarja taghhom u tal-familja taghhom ma hijiex koperta bil-permessi mehtiega u mahruga mill-Awtorita Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar u dan kuntrarju ghal dak li dejjem sostnew l-intimati u anke kuntrarju ghal dak li hemm mnizzel fil-kuntratt ta' akkwist. Ir-rikorrwenti kellhom jaghmlu certi spejjes sabiex dina r-residenza tkun addattata ghall-esigenzi ta' wahda mir-rikorrenti li tbghati minn disabilita;

"**C. TALBIET TAR-RIKORRENTI**

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti in vista ta' dak kollu fuq premessi, jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti joghgoba:

"Tiddikjara li l-intimati insolidum huma responsabbli li l-fond ossija appartament bin-numru 1 "York Court" St. Paul's Street, Naxxar li nxtara minghand l-intimati permezz ta' kuntratti fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia li jgib id-data 28 ta' Novembru 1994 (Dokument anness u mmarkat bhala "BC") ma huwiex kopert bil-permessi mahruga mill-Awtorita Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar u dan kuntrarju ghal dak li kien hemm dikjarat fl-att pubbliku tat-trasferiment riferit aktar il-fuq.

"Tiddecidi li r-rikorrenti soffrew danni ingenti mhux biss minhabba li l-unika proprjeta taghhom ma hijiex koperta bil-permessi telattivi u qeghdin jiffaccaw azzjoni li jitwaqqa parti mill-unika proprjeta taghhom izda anke peress li huma kellhom jaghmlu diversi alterazzjoni sabiex dina r-residenza tlun addattat ghall-esigenzi ta' wahda mir-rikorrenti li tbghati minn disabilita u ghall-familja taghhom;

"Tillikwida dawn id-danni okkorrendo anke bin-nomina ta' periti nominandi u tikkundanna lill-intimati insolidum jhallsu d-danni hekk likwidati;

"Bl-ispejjes inkluz tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Jannar 2009 u tal-Mandat ta' Sekwestru numru   kontra l-istess intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

Rat ir-risposta ġuramentaa tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi l-premessi attrici li fuqhom hija bbazata dina l-kawza u cjoe li (i) l-appartament huwa mibni bla permess u (ii) li l-kuntratt tat-28 ta' Novembru 1994 jaghti garanzija dwar il-permessi ma jirrizultawx. L-appartament ghandu l-permess izda kif spjegat hawn taht fid-dikjarazzjoni tal-fatti hija biss kamra ossia *boxroom* fil-bitha li ma kinitx inkluza fil-pjanti approvati mill-MEPA. Apparti minn hekk, il-kuntratt ta' bejgh jghid bic-car li l-appartament inbiegh *"in its present state and condition"* u ghalhekk l-appartament inbiegh fl-istat li kien, kif rawh u accettawh l-atturi.

"2. Illi in kwantu l-azzjoni attrici migjuba permezz ta' dina l-kawza hija wahda bbazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess kif dikjarat mill-atturi fir-risposta taghhom fl-atti tar-Rikors Numru 485/10FS fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru Numru 1532/09, tali azzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi qatt ma sofrew evizzjoni jew gew imfixkla fit-tgawdija tal-kamra in kwistjoni u fil-fatt qatt ma ttiehdet xi

azzjoni kontrihom biex titwaqqa' din il-kamra u l-atturi ilhom fi-tgawdija kontinwa taghha sa mill-1994.

"3. Illi ghalhekk l-atturi lanqas ma ghandhom l-interess guridiku mehtieg sabiex jipproponu din il-kawza.

"4. Illi l-azzjoni attrici kif migjuba hija ukoll insostenibbli stante illi r-rimedju moghti mill-ligi mhux dak tad-danni izda dak kontemplat fl-Artikolu 1417 u 1418 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u fi kwalunkwe kaz ir-rekwiziti sabiex jigi ezercitat ir-rimedju taht l-Artikolu 1417 jew l-Artikolu 1418 mhumiex sodisfatti.

"5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi l-atturi ma soffrew ebda danni u fil-fatt ghadhom fit-tgawdija tal-kamra in kwistjoni sa llum.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jitressqu skond il-ligi u bl-ispejjez kollha kontra l-atturi".

Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"Illi l-azzjoni attrici hi milquta minn kawza illecita stante illi skond dak li xehedu l-atturi stess, il-prezz li ddikjaraw fil-kuntratt ta' bejgh tat-28 ta' Novembru 1994 ma kienx il-prezz attwalment imhallas ghall-appartament meritu tal-kawza, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, jew il-qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom ghaliex hu ormai principju stabbilit illi fejn il-partijiet fuq kuntratt kissru l-ligi ma jistghux jinqdew bil-ligi biex ifittxu rimedju fuq l-istess kuntratt.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi".

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Novembru, 2012, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"..filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet tal-atturi:-

1. "Peress li ma jirrizultax li rregolarizzaw il-posizzjoni taghhom mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fir-rigward tat-taxxa fuq id-dokumenti dovuta fuq l-att tat-28 ta' Novembru 1994 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia, fir-rigward tal-prezz ta' sebgha u tletin mitejn u disgha u sittin ewro u sitta u disghajn centezmu (€37,269.69).

2. “Peress li f’kull kaz ma sehhet l-ebda evizzjoni u lanqas ma taw prova li sal-llum sofrew danni, u ghalhekk l-azzjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi.

“Ghaldaqstant, tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Il-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom in kwantu kien fit-3 ta’ Gunju 2011 li pprezentaw rikors biex jinghataw permess biex jaghtu eccezzjoni ulterjuri”.

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

“B’kuntratt pubblikat fit-8 ta’ Novembru 1994 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia[1], l-atturi xtraw minghand il-konvenuti l-appartament numru 1, York Court, Triq San Pawl, Naxxar. Mill-provi rrizulta li:-

i. “Il-prezz dikjarat fil-kuntratt hu ta’ Lm8,000 filwaqt li fir-realta’ l-prezz pattwit kien ta’ Lm16,000. Fatt li wassal biex thallset inqass *capital gains tax* u taxxa fuq id-dokumenti. Fis-seduta tal-4 ta’ Marzu 2011 il-qorti ordnat: *“Billi mid-deposizzjoni mismugha llum tidher il-possibilita’ ta’ evazjoni fiskali, il-qorti tordna komunika ta’ dan il-verbal permezz tar-registratur lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.”*[2].

ii. “Wahda mill-kmamar fl-appartament m’hijiex koperta mill-permess ta’ zvilupp. F’dan il-kuntest il-perit tekniku Godwin Abela rrelata: *“Mill-access u mid-dokumentazzjoni li tinsab fil-process jirrizulta li l-kamra tas-sodda li tinsab fuq wara nett tal-fond u li thares fuq il-bitha komuni mhijiex mibnija skond il-permess li nhareg biex inbena l-blokk in kwistjoni. Fil-fatt din il-kamra qeghda tokkupa parti mill-bitha komuni w ghaldaqstant mhijiex skond il-ligi tas-sanita li tipprevedi li tali bitha w l-arja sovvraposta jibqghu hielsa minn kwalsiasi bini jew ostakoli varji. Din it-tip ta’ irregolarita’ ma tistax tigi sanzjonata.”*[3].

iii.“L-awtorita’ kompetenti ma kienet ghadha hadet l-ebda passi fir-rigward tal-kamra illegali.

“Mill-kuntratt ta’ xiri hu evidenti li l-fond inxtara biex jintuza bhala r-residenza tal-atturi. Tant hu hekk li l-fond dejjem intuza bhala

[1] Fol. 5.
[2] Ara deposizzjoni ta’ Brian Cutajar fis-seduta tal-4 ta’ Marzu 2011 (*“Ahna kemm xtrajnieh kien Lm16,000 (maltin). Fuq il-kuntratt deher Lm8,000 kif qaltlek il-mara minhabba capital gains.”*) u Joseph Mamo fis-seduta tat-8 ta’ Lulju 2011 (*“Jiena nikkonferma li l-prezz ma kienx dikjarat kollu fuq il-kuntratt. Kien hemm somma sostanzjali li ma deheritx fuq il-kuntratt, nofs il-flus li rcevejt ma gewx dikjarati.”*).
[3] Fol. 139.

residenza. Ghalkemm f'kuntratt ta' bejgh ma jkunx jinghad espressament li l-fond hu mibni skond il-permessi ta' zvilupp, sakemm ma jkunx hemm dikjarazzjoni li tghid mod iehor, il-qorti hi tal-fehma li jkun implicitu li l-fond inbena skond il-ligi, cjoe' il-permess ta' zvilupp moghti mill-awtorita' kompetenti. Fil-kaz tal-lum fil-kuntratt jinghad: *"(4) All fees and expenses in connection with road formation and drainage dues have already been paid for* ***including the building permits.****"*. Mela l-kuntratt stess qieghed jatik x'tifhem li hu mibni skond il-permess ta' zvilupp. Il-fatt li l-awtorita' tkun harget *compliance certificate*, ma jfissirx li tkun qeghda tapprova dak li jkun inbena illegalment.

"B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni l-qorti tosserva li:-

i. "Hu veru li fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat jinghad li l-fond m'huwiex kopert minn permess, pero fit-tielet paragrafu ppremettew li hi parti mill-proprjeta li m'ghandix permess ta' zvilupp. F'dan il-kuntest l-ilment tal-konvenuti hu bla bazi. L-ilment tal-atturi ghandu jiftiehem f'dan il-kuntest.

ii. "Hu minnu li fil-kuntratt ta' bejgh m'hemmx klawzola espressa li l-fond hu mibni skond il-permess ta' zvilupp. Pero minn dak li jinghad fil-kuntratt wiehed jista' jasal ghal konkluzjoni li l-bejjiegh kien qieghed jigarantixxi li l-fond inbena konformi l-permess ta' zvilupp. Hekk per ezempju klawzola numru tnejn (2) u erbgha (4).

iii."Il-fatt li fil-kuntratt ta' bejgh jinghad li l-appartament inbiegh *"in its present state and condition"*, ma jfissirx li b'daqshekk il-bejjiegh ma ghandu l-ebda responsabbilta ladarba rrizulta li parti mill-fond inbena illegalment.

"Il-qorti tistqarr li minn qari tar-rikors guramentat m'huwiex car jekk l-atturi humiex jipproponu azzjoni a bazi tal-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili[4], jew ghall-ksur ta' obbligu kuntrattwali li l-venditur ibiegh fond mibni skond il-permess ta' zvilupp mahrug mill-awtorita' kompetenti. Madankollu min-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fis-26 ta' Awwissu 2011 hu evidenti li l-atturi qeghdin jinvokaw il-provvedimenti tal-garanzija tal-pussess pacifiku, tant li ddefendew id-dritt taghhom li jipproponu l-azzjoni bazata fuq din il-garanzija[5]. L-istess jirrizulta fir-replika li pprezentaw fis-seduta tas-16 ta' Dicembru 2011[6].

"Il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ghandhom ragun meta jsostnu li l-attur m'ghandhomx dritt ifittxu rimedju taht il-garanzija tal-pussess pacifiku, gialadarba sal-lum ghadha ma sehhet l-ebda evizzjoni. Minn

[4] *"Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt."*.

[5] Ara paragrafu 10 (fol. 163).

[6] Ara paragrafi 10 u 11.

qari tal-provvedimenti mill-Artikolu 1409-1423 tal-Kodici Civili hu altru milli evidenti li l-jedd tal-azzjoni titwieled mill-evizzjoni. Tant hu hekk li l-preskrizzjoni biex xerrej jezercita din l-azzjoni hu ta' sentejn *".....li jibdew ighoddu minn dak-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f'gudikat."*. F'dan il-kuntest fil-kawza **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited**, din il-qorti[7]:-

"*"Ma rrizultat ebda prova li kien hemm xi evizzjoni, la remota u lanqas prossima u lanqas li xi hadd ivvanta xi drittijiet dwar servitujiet u pizijiet minn terzi. Ma tezsiti ebda prova li l-attrici giet molestata fit-titolu dwar il-proprjeta minnha akkwistata u kwindi din il-Qorti ma tasalx biex taccetta dak opinat mill-perit legali li l-atrici setghet tipproponi, jew issostni, l-azzjoni migjuba taht il-patt kontrattwali tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Certament ma huwiex bizzejjed li xerrej jassumi li hemm theddida potenzjali izda din it-theddida riedet realment tissusssisti ghallinqas sal-mument ta' isperimentar ta' l-azzjoni. Ara ghal dak li jiswa fuq din it-tematika s-sentenza fl-ismijiet George Fenech nomine vs Richard Micallef et nomine, Appell, 12 ta' Gunju 2001;*

"***La ma giet verifikata l-ebda evizzjoni ma hemm ebda obbligu ta' rizarciment ta' danni kif kontemplat mill-Kodici Civili ghal kaz tal-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha.****"* (enfazi tal-qorti).

"Hekk ukoll fil-kawza **Ta' Kapaci Ltd vs Joseph Meli et** din il-qorti[8] qalet:-

"*"Billi ghadu mhux maghruf jekk il-kawza maghmula minn terzi hix sejra tintrebah jew tintilef, ma jistax jinghad li sehhet l-evizzjoni. L-art. 1409 tal-Kodici Civili jghid illi l-bejjigh jaghmel tajjeb lix-xerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha", u mhux meta jkun hemm biss tehdida tat-telfien tal-haga. L-art. 1423 ukoll, dwar preskrizzjoni, ighid illi l-preskrizzjoni tibda tghaddi "minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f'gudikat". Dan huwa applikazzjoni tal-principju illi contra non valentem agere non currit præscriptio; sakemm ma hemmx sentenza finali kontra x-xerrej dan ikun ghadu non valens agere.*

"*Dawn l-argumenti juru li l-attrici fethet din il-kawza kmieni wisq; li kien imissha taghmel, f'dan l-istadju, hu li titlob li l-konvenuti jissejhu fil-kawza l-ohra li hemm miexja kontrieha u kontra s-successuri tag]ha, kif ighid l-art. 1422 tal-Kodici Civili.".*

"Fil-fatt sal-lum l-atturi ghadhom igawdu l-kamra li nbniet bla permess. Fil-fehma tal-qorti, f'dawn ic-cirkostanzi ma jistax jinghad li sehhet evizzjoni. Il-ligi ma tidhirx li tobbliga lill-venditur ghall-effetti tal-evizjoni qabel ma ssehh.

"Min-naha l-ohra din il-qorti ma taqbilx ma' dak li jinghad fis-sentenza ta' **Micallef v Darker** li l-evizzjoni li *".....jippreciza l-Artikolu 1409 tal-*

[7] Imhallef P. Sciberras (Sentenza tad-19 ta' Jannar 2005).
[8] Imhallef G. Caruana Demajo.

Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f'liema eventwalita' x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b'effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terzi. Fil-hsieb tal-Qorti ghalhekk in-nuqqas tal-permess ma jidholx fl-iskema ta' l-evizzjoni kif mahsuba fil-ligi. Tutto al piu' dan kapaci jwassal ghall-konsegwenzi ohra u azzjoni distinta izda mhux ukoll ghal dik in garanzija tal-pussess pacifiku.".

"Il-qorti taccetta li l-hsieb wara dan il-provvediment jidher li kien biex jaghti rimedju lix-xerrej f'kazijiet fejn per ezempju terza persuna tirrivendika l-proprjeta, jew ix-xerrej innifsu jirrivendika l-proprjeta minghand terz pussessur, jew f'kaz ta' evizzjoni minn kreditur ipotekarju, jew fejn l-immobbli kienu gew esproprijati qabel il-bejgh. Pero wiehed irid jiftakar li dawn il-provvedimenti gew fis-sehh bil-promulgazzjoni tal-Kodici Civili fis-seklu dsatax, meta l-permessi ta' zvilupp ma kienux jezistu. Fil-fehma tal-qorti, minn qari tal-provvedimenti ma jidhirx li hemm xi haga li tista' tippreskludi l-applikazzjoni ta' dawn il-provvedimenti ghal kazijiet fejn l-immobbli inbena bla permess jew fejn xi parti minnu nbena minghajr permess. Id-demolizzjoni tal-bini illegali mill-awtorita jew wara ordni tal-awtorita, fih innifsu jikkwalifika bhala evizzjoni. F'dan il-kuntest hi rilevanti l-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine** deciza fil-25 ta' Mejju 2001, fejn gie osservat li meta bini ikun inbena bla permess, il-bejjiegh ma jkunx jista' jiggarantixxi l-pacifiku pussess[9]. Il-ligi lokali hi per ezempju differenti minn dik Taljana, fejn fl-Artikolu 1483 jinghad:-

> "*"Se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatto valere su di essa, il venditore e' tenuto a risarcirlo del danno a norma dell'articolo 1479....."*.
>
> "*"Per aversi evizione occorre che il diritto trasmesso al comprat. venga definitivamente meno o risulti inefficacemente acquistato per incompatibilita' con il diritto certo o consolidato del terzo. La tutela, nell'ambito dell'evizione, attiene al mancato acquisto o alla perdita del diritto trasmesso: pertanto, ove, per causa anteriore alla stipulaz. del contr. di vendita, il compratore non riesca semplicemente a conseguire il possesso o venga privato di questo, si e' fuori dal campo della garanzia per eviz.;"* (*Commentario breve al Codice Civile, Complemento Giurisprudenziale*[10]).

"Il-qorti tosserva wkoll li fir-rikors guramentat l-atturi ppremettew li ghandha ssir likwidazzjoni tad-danni:-

[9] Ara wkoll sentenza ta' din il-qorti (Imhallef T. Mallia) fil-kawza **Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et**, 16 ta' Mejju 2008. F'dan il-kaz il-qorti ikkonfermat li kien hemm ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess ladarba l-fond kien mibni bla permess. F'dak il-kaz il-qorti kkonfermat li dan il-fatt kien jikkostitwixxi molestja u ghalhekk kellu d-dritt li jitlob li jithassar il-kuntratt.

[10] Giorgio Cian u Alberto Trabucchi (Cedam, 1996) pagna 1667.

> "*"...peress li huma mhux biss ghandhom proprjeta li ma hijiex koperta bil-permessi relattivi u allura ma jistghux jbieghuha jekk iridu izda ghandhom ukoll il-biza attwali li parti mill-appartament taghhom jitwaqqa' mill-Awtoritajiet koncernati u dan b'danni kbar ghalihom."*[11].

"Dan m'huwiex bizzejjed biex l-atturi jippretendu d-danni, meta tqies li kollox ghadu ipotetiku. Danni li l-atturi ghadhom ma sofrewx. F'dan il-kuntest huma rilevanti l-osservazzjonijiet li ghamlet il-qorti fil-kawza Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited li kienet titratta bejgh ta' garaxx minghajr permess tal-bini[12].

"Fil-kors tas-smiegh tal-kawza, l-konvenuti taw eccezzjoni ulterjuri fis-sens li l-azzjoni hi milquta minn kawza illecita, ghaliex fil-kuntratt ta' bejgh ma giex dikjarat il-prezz kollu. Hemm ammissjoni tal-partijiet li fir-realta' l-prezz kien ta' Lm16,000 u mhux Lm8,000 kif dikjarat fil-kuntratt. Fatt li jfisser li hallsu ammont inqas f'taxxa. Certament li dan l-agir jikkostitwixxi ksur tal-ligi fiskali, u l-partijiet ghamlu dikjarazzjoni falza fuq att pubbliku dwar il-valur tal-fond. Pero' dan in-nuqqas ghandu jwassal li xerrej ikun prekluz milli jfittex ghal rimedju taht il-garanzija tal-pussess pacifiku ? Fil-fehma tal-qorti t-twegiba hi **le,** diment li l-atturi jirregolarizzaw l-posizzjoni taghhom mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni billi jhallsu:-

i. "Id-differenza fit-taxxa tad-dokumenti li kienet dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

ii. "Imghax li jista' jkun dovut fuq it-taxxa addizzjonali;

iii."Kwalsiasi hlas iehor li jista' jkun dovut minnhom skond il-ligi.

"Hu fatt li l-kuntratt ta' bejgh ma sarx bil-ghan biex il-partijiet jew xi hadd mill-partijiet jiehu xi vantagg li tipprovdi l-ligi fiskali. Madankollu l-qorti ma tistax tippermetti li f'dawn ic-cirkostanzi l-atturi jipprocedu bil-kawza qiesu xejn mhu xejn, u irid jintwera ghas-sodisfazzjoni tal-qorti li l-atturi wettqu l-obbligi taghhom taht l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364). L-oneru u l-piz qieghed fuq ix-xerrej. Jekk il-qorti taghmel mod iehor tkun qeghda taghti messagg li toffri assistenza lil min liberament jaghzel li jikser il-ligi. Min-naha l-ohra min jirregolarizza l-posizzjoni tieghu mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, ma ghandux jigi mcahhad milli jfittex il-gustizzja. Ghalkemm l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti m'hijiex ghall-gid komuni izda ghall-gwadan personali taghhom, il-qorti ma tistax tipprocedi qiesu xejn mhu xejn ladarba hu palezi li sehhet frodi fiskali. Madankollu l-qorti tosserva li l-ebda wahda mis-sentenzi li ccitaw il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet[13], ma titratta kaz bhal dan[14].

---

[11] Fol. 2.
[12] Ara fol. 8 – 10 ta' dik is-sentenza.
[13] Fol. 167.
[14] Interessanti li l-gurisprudenza Taljana hi fis-sens li l-frodi fiskali hi illecitu *"…che trova solo nel sistema tributario e non importa nullita' dei negozi con cui viene commessa."* (Cass.

> "L-atturi ma taw l-ebda prova li rregolarizzaw il-posizzjoni taghhom mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Certament li ghal finijiet ta' din il-kawza l-atturi ma jistghux jaghmlu uzu mill-kuntratt ta' bejgh tat-28 ta' Novembru 1994 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia, gialadarba rrizulta li nofs il-prezz ma giex dikjarat fuq l-att ta' bejgh[15]. Minghajr dan il-kuntratt l-azzjoni tal-atturi qatt ma tista' tirnexxi, in kwantu hi prova li x-xerrej ghandu obbligu li jressaq f'azzjoni ta' din ix-xorta u l-att hu l-qafas kollu tal-kawza".

Rat ir-rikors tal-appell bl-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu lil din il-Qorti tiddeċiedi:

> "..billi jew tannullata u thassar is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Novembru 2012 u tordna li l-atti jergghu jigu rinvijati lill-imsemmija l-ewwel Qorti sabiet jigu trattati u decizi jew alternsttivament li taqta u tiddecidi billi tirrevoka s-sentenza msemmija billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenti appellanti u tichad it-talbiet tal-intimati appellati bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-istess intimati".

Rat ir-risposta u l-appell inċidentali tal-konvenuti li in forza tagħhom, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi l-appell attriċi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-atturi, u li din il-Qorti jogħġobha:

> "..tirriforma s-sentenza appellata moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Novembru 2012 fl-ismijiet fuq premessi billi filwaqt illi tikkonfermaha in kwantu cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuto, cahdet it-talbiet kollha ta' l-atturi u lliberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata ghar-rigward tal-kap ta' l-ispejjez, u minflok tordna illi l-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu a karigu ta' l-atturi jew mod iehor kif deciz

---

28.6.1976, n. 2464) [*La Nullita Parziale del Contratto, Antonio Gerardo Diana*, Giuffre Editore, 2004 pagna 409)..

[15] Artikolu 13 tal-Kap. 364 – *Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti jipprovdi*: ***"Kull dokument suggett ghal taxxa taht dan l-Att u li fuqu ma tkunx thallset taxxa, ma jistax, hlief fi proceduri kriminali, jingieb bhala prova quddiem xi qorti, arbitru jew perit."***. Imbaghad l-Artikolu 18 jipprovdi: *"Salv kif mod iehor espressament provdut, l-azzjoni ghall-gbir ta' kull penali mposta bis-sahha ta' dan l-Att ma tistax tigi ezercitata wara l-eghluq ta' hames snin minn dakinhar li jkun sar in-nuqqas:*
Izda ma ghandu jsir ebda uzu minn xi dokument li fuqu t-taxxa li ghandha tithallas taht dan l-Att ma tkunx thallset kollha.".

> minn dina l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjez anki ta' dawn il-proceduri ta' l-appell kontra l-atturi".

Rat ir-risposta tal-atturi ghall-appell inċidentali tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu li l-appell inċidentali huwa manifestament infondat u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenuti;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawża tirreferi għall-kuntratt pubbliku iffirmat f'Novembru tal-1994, li in forza tiegħu l-atturi xtraw appartament in-Naxxar. L-atturi jallegaw illi parti minn dan il-fond ma kienx kopert bil-permess ta' żvilupp u talbu l-likwidazzjoni u ħlas tad-danni. L-ewwel Qorti, wara li sabet li l-atturi qegħdin jinvokaw il-provvedimenti tal-garanzija tal-pussess paċifiku, ċaħdet it-talba attriċi għax qalet li ma seħħet l-ebda evizzjoni u lanqas prova ta' danni. L-ewwel Qorti osservat wkoll li fuq il-kuntratt seħħet evazjoni tat-taxxa, u l-atturi naqsu milli jirregolarizzaw ruħhom u, allura, ċaħdet it-talbiet attriċi.

L-atturi appellaw mis-sentenza u jissottomettu fuq il-punt tat-taxxa, li darba l-ewwel Qorti kienet ordnat, fil-mori tas-smigħ, biex il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jinvestiga l-allegat "serq" tal-erarju, u darba li ma rriżulta xejn aktar fuq il-materja, kellha tippreżumi li t-taxxa ġiet imħallsa. Jgħidu wkoll illi darba li kien irriżulta, fil-meritu, li fl-appartament kien hemm kamra mibnija kontra l-permessi u l-liġi, il-Qorti kellha timponi sanzjoni fuq il-konvenuti.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti ma tikkondividix il-ħsieb tal-atturi appellanti. Darba li l-ewwel Qorti ravizzat li kien hemm possibilità ta' evażjoni fiskali, u darba rriżultalha li l-prezz dikjarat fil-kuntratt hu ta' Lm8,000, fil-waqt li fir-realtà l-prezz patwit kien ta' Lm16,000, kien jinkombi fuq l-atturi li jipprovaw li huma kienu in regola mal-liġijiet fiskali. Wieħed ma jistax jgħid li hu preżunt li t-taxxa tħallset, meta jirriżulta qerq lampanti għad-dannu tal-fisku. Il-Qorti ma tippresumi xejn, u darba kien jirriżultalha din il-frodi – li waslet għall-ħlas anqas ta' *capital gains tax* u taxxa fuq id-dokumenti – kellha twarrab il-kawża minn quddiemha u tirrifjuta li tagħti smigħ lil min iddefrawda lill-awtoritajiet fiskali u aġixxa bi ksur tal-liġi.

Din il-kwistjoni ġiet dibattura riċentement mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Agius v. Muscat**, deċiża fis-27 ta' Marzu, 2017. Mis-sentenza sar appell li għadu pendenti quddiem din il-Qorti, pero`,

din il-Qorti, mingħajr ma tidħol fil-mertu ta' dik il-kawża, tirreferi għall-ġurisprudenza kwotata li tafferma l-prinċipju qabel enunċjat. Dik il-Qorti osservat:

> "*L-artikolu 987 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:*
>
> > "*L-obligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett.*"
>
> "*Dan huwa kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et noe deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Mejju 1993 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell 14 ta' Novembru 1996, fejn intqal illi:*
>
> > "*Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni magħmula b'kawża illeċita u l-kawża hija illeċita meta hija projbita mill-liġi jew kuntrarju għall-egħmil xieraq jew għall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess ġenerali.'*
> >
> > "*'Il-kwistjoni tal-legalità jew le tal-konvenzjoni minħabba kawża illeċita tista' tiġi sollevata mill-Qorti "ex officio" (Vol. XLI, P.I, p.684 u p.694).'*
>
> "*Ġie ritenut ukoll illi l-leġislazzjoni ta' natura fiskali hi minnha nfisha ta' ordni pubbliku in kwantu hu preżunt li saret fl-interess komuni. Quando il fatto è illecito, la legge non riconosce alcun alla convenzion; è una obligazione fondata su causa illecita, poichè la causa si confonde coll'oggetto dei contratti; e quando la causa è illecita, l'obbligazjone è inesistente e non può avere alcun effetto (Laurent, Vol XXVII, Para 402).*
>
> "*L-oġġett tal-mandat kien għalhekk illeċitu għaliex kontra l-liġi; jiġifieri kontra d-"Defence (Finance) Regulations, 1942", u l-Qorti rriteniet illi l-iskop ta' l-inkarigu kien illeċitu u għalhekk ċaħdet it-talba tal-attur kontra l-konvenut għar-restituzzjoni ta' flus (Vol. XXXIV, p.632).*
>
> "*Ara wkoll Vol. XXXII, p. II, p. 574; Vol XXIX, p.III, p. 152 u Vol XXII, p.I, p.193. F'din l-aħħar sentenza ċitata hekk hu stabbilit:*
>
> "*Nessun atto, per quanto liberamenti consentito e talora, ripetuto, e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono dare effiċacia ad un'obbligazione proibita per ragione di ordine pubblico.*
>
> "*Skrittura li toħloq obbligazzjonijiet illeċiti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mil-liġi jew kuntrarju għall-ordni pubbliku ma tistax titnissel minnha ebda azzjoni ċivili.*"

"Rigward id-dikjarazzjoni falza fuq kuntratt ta' bejgh ta' valur inqas minn dak reali ghasskopijiet ta' evazjoni ta' taxxa inghad fis-sentenza fl-ismijiet Ronald Azzopardi et vs Mario Galea Testaferrata deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef Felice fis-17 ta' Marzu 2016:

> *"…l-konvenju mertu tal-kawża huwa dokument vizzjat b'illegalità in kwantu hu maħsub biex jevadi l-liġijiet fiskali u jiddefrawda lill-Gvern Ċivili mit-taxxa dovuta fuq il-valur reali tal-proprjeta."* [16]

"F'dik is-sentenza il-Qorti ghalhekk ikkonkludiet illi l-konvenju kien null minhabba ddikjarazzjoni falza tal-valur bl-iskop illi l-partijiet jevadu l-ligijiet fiskali.

"Inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet George Seychell vs Spring Valley Co. Limited deciza minn din il-Qorti presjduta mill-Imhallef Schembri Orland fit-3 ta' Ottubru 2013 illi

> *"...skrittura li tohloq obbligazzjonijiet illeciti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mil-ligi jew kuntrarju ghall-ordni pubbliku ma tista' titnissel minnha ebda azzjoni civili."*

"Din il-linja ta' hsieb giet riaffermata mill-Qorti tal-Appell f'sentenze recentissima flismijiet Angelo u Josephine konjugi Spiteri et noe vs Andrew u Anna Ursola konjugi Cilia et deciza fil-11 ta' Marzi 2016 fejn intqal illi

> *"...bl-iskop car li jevitaw li jhallsu t-taxxa fuq l-ammont shih tal-prezz pattwit u wara li kien thallas il-bqija tal-ammont, dahlu ghat-tieni konvenju tas-17 ta' Frar, 2005, bil-prezz hemm ridott ta' Lm387,275 u dan a skapitu tal-erarju pubbliku u bi ksur car tal-ligi. Dan l-agir kjarament jikkostitwixxi kawza illecita li hija definita permezz tal-Artikolu 990 tal-Kodici Civili, li jfisser li kawza hija illecita meta hija pprojbita mil-ligi, jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku."*.

Fuq l-insenjament ta' din il-ġurisprudenza, din il-Qorti tqis illi l-kuntratt ta' bejħ datat it-28 ta' Novembru, 1994, huwa vvizjat b'illegalità peress illi jirriżulta li l-partijiet riedu jevadu l-liġijiet fiskali. Konsegwentement, il-kuntratt fuq indikat hu null ai termini tal-Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili.

[16] Vide ukoll Melita Insurance Brokers Limited vs. Joseph u Margaret Fenech Appell deciz fid-19 ta' Ottubru 2001; u vide Avukat Leslie Grech nomine vs Ronnie Balzan et, Appell Kum. deciz 11 ta' Gunju 1993.

Deċiż dan il-punt, isegwi li mhux meħtieġ li din il-Qorti tinvolvi ruħha fil-materja l-oħra dwar l-effetti tal-garanzija ta' paċifiku pussess li, f'kull każ, iridu kuntratt validu għall-operazzjoni tagħhom.

Fil-kuntest tal-appell inċidentali marbut mal-ispejjeż tal-kawża, din il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ebda parti ma għandu jiġi liberat mill-ħlas tal-ispejjeż għax iż-żewġ partijiet ipparteċipaw b'mod attiv biex iwettqu illegalità. Iż-żewġ partijiet aġixxew biex jevitaw ħlas ta' taxxa, u l-ispejjeż, għalhekk, iridu jitħallsu ugwalment miż-żewġ naħat.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell prinċipali u dak inċidentali billi tiċħadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti sa fejn din ċaħdet it-talba attriċi a bazi tal-ewwel deċide tagħha.

L-ispejjeż kollha tal-kawża, inklużi dawk in prim istanza, jitħallsu mill-partijiet bin-nofs bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb