QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M.
(IMLI)

Seduta ta' Nhar it-12 t'Ottubru, 2017

Cit Nru: 1224/2011JPG
Kawza Nru: 15

Dustin Deguara
(ID. 200582 (M))

vs

San Alfjos Limited
(C 18990)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors guramentat ta' Dustin Deguara (ID 200582M) datat 12 ta' Dicembru 2011, li jaqra hekk;

Jesponi bir-rispett;

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh iffirmat fit-30 ta' Mejju 2003 is-socjeta konvenuta' bieghet u ttrasferiet lill-attur appartament minghajr l-arja relattiva tieghu,*

internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' appartamenti, liema blokk huwa bla numru ufficjali u jgib l-isem Edera Block numru tlieta (Edera Block 3), fi Triq San Gorg, fl-inhawi ta' Misrah il-Barrieri, Santa Venera u dan fl-atti tan-Nutar Joseph Abela u dan versu l-prezz ta' Lm34,000, illum €86,517.54 (Dok A).

2. *Illi fl-istess kuntratt is-socjeta' konvenuta ddikjarat illi l-proprjeta' in kwistjoni hija mibnija bi u skont il-permessi kollha rikjesti mil-ligi.*

3. *Illi pero l-fond in kwistjoni mhuwiex konformi la mal-pjanta u lanqas mal-permessi relattivi tal-MEPA u b'hekk l-attur kien ingannat.*

4. *Illi l-attur sar jaf b'dan biss ricentement meta gie biex ibiegh il-fond in kwistjoni.*

5. *Illi bhala rizultat ta' dan l-atturi soffrew danni konsiderevoli li jikkonsistu f'spejjez inkorsi fil-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll telf ta' imghax, kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.*

6. *Illi s-socjeta' konvenuta giet interpellata tersaq ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgh in kwistjoni u ghal-likwidazzjoni ta' danni izda baqghat inadempjenti.*

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i) Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgh iffirmat bejn il-kontendenti fit-30 ta' Mejju 2003 is-socjeta konvenuta' bieghet u ttrasferiet lill-attur appartament minghajr l-arja relattiva tieghu, internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' appartamenti, liema blokk huwa bla numru ufficjali u jgib l-isem Edera Block numru tlieta (Edera Block 3), fi Triq San Gorg, fl-inhawi ta' Misrah il-Barrieri, Santa Venera u dan fl-atti tan-Nutar Joseph Abela.

ii) Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tirrifondi lill-attur is-somma ta' sitta u tmenin elf, hames mija u sbatax-il Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€86,517.54).

iii) *Tiddikjara illi minhabba illi s-socjeta' konvenuta bieghet lill-attur il-proprjeta' de quo meta ma kienitx konformi mal-pjanti u mal-permessi relattivi ikkawzat danni lill-attur.*

iv) *Tillikwida d-danni sofferti mill-attur.*

v) *Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas id-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' mandat ta' inibizzjoni u l-imghax u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kumpanija San Alfjos Limited (C18990), datata 29 ta' Marzu 2012 (vide fol 14 et seq), li taqra hekk;

Tesponi bir-rispett:

A. *Stqarrija ta' l-eccezzjonijiet*

1) *Illi preliminarjament, l-azzjoni ta' l-attur hija nulla, rritwali u inammissbli billi l-ewwel talba attrici kellha tigi preceduta minn talba ghad-dikjarazzjoni tal-fatt li abbazi tieghu l-attur qieghed jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt impunjat;*
2) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premezz, l-azzjoni attrici hija mproponibbli u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, u dan billi l-attur jidher li qieghed jipproponi azzjoni wahda fuq zewg kazwali li huma distinti u inkompatibbli, stante li sa fejn huwa qed jitlob r-rexxissjoni abbazi ta' l-alelgat qerq, l-azzjoni tieghu hija wahda msejsa fuq kuntratt difettuz u annullabbli minhabba vizzju fil-kunsens, filwaqt li sa fejn l-istess attur qieghed jitlob ir-rexxissjoni abbazi ta' nuqqas fil-kwalita' mwieghda ta' l-oggett mixtri, konsistenti fl-*

allegata difformita' bejn il-fond mixtri minnu u l-pjanti u l-permessi ta' l-ippjanar, din l-azzjoni hija msejsa fuq kuntratt perfett li izda huwa ffrustrat minhabba inadempjenza tal-bejjiegh.

3) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu l-azzjoni attrici hija wahda diretta ghar-rexxissjoni ta' kuntratt fuq il-premessa li l-attur gie allegatament ingannat, tali azzjoni hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 1222(1) tal-Kodici Civili;*
4) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu l-azzjoni attrici hija bbazata fuq il-premessa li allegatament "l-fond in kwistjoni mhuwiex konformi la mal-pjanta u lanqas mal-permessi relattivi tal-MEPA", tali azzjoni hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili;*
5) *Illi minghar pregudizzju ghall-premess, il-fatt li l-proprjeta' akkwistata mill-attur ma hijiex konformi mal-permessi u mal-pjanti ta' l-izvilupp qed jigi kkontestat;*
6) *Illi minghar pregudizzju ghall-premess, il-kumpannija eccipjenti ma taf bl-ebda nuqqas ta' konformita' bejn il-fond mibjugh minnha lill-attur u l-pjanti u l-permessi ta' l-izvilupp, u ghalhekk mhux legalment possibbli li hija ngannat lill-attur dwar xi haga li ma kienetx taf biha;*
7) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kumpanija eccipjenti ma wettqet l-ebda eghmil doluz fil-konfront ta' l-attur, u l-kuntrarju irid jigi ppruvat minnu;*
8) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas allegat mill-attur jirrigwardja fatti li setghu facilment jigu stabbiliti minnu minghajt xkiel jew diffikulta' zejda, u ghalhekk il-qerq ma jistax jigi allegat minnu f'dan ir-rigward;*
9) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu l-azzjoni ta' l-attur hija wahda t'a rexxissjoni, din ma tistax tirnexxi kif proposta, billi ma jistghu qatt il-partijiet fil-ftehim odjern jitqieghdu fl-istat li kienu fih qabel il-ftehim, minghajr il-presenza fil-kawza ta' kull persuna li kienet kompartecipu fl-istess ftehim;*
10) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kuntratt ta' bejgh li qed jigi mpunjat mill-attur f'din il-kawza gie minnu ratifikat permezz ta' att pubbliku iehor datata tmienja (8) ta' Mejju 2004, in att Nutar Pubbliku Nicholas Briffa, u ghalhekk fil-konfront tat-talbiet attrici ghandhom jigu applikati d-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 1227, 1228 u 1229 tal-Kodici Civili;*

11) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur kumpratur accetta l-oggett mixtri minnu u ghadu fil-pussess ta' l-istess oggett sallum, anke wara li giet intavolata din il-kawza, u per konsegwenza, ma jistax illum jitlob li jerga' lura mill-bejgh;*
12) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kumpannija eccipjenti ma kkagunat l-ebda danni lill-attur;*
13) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u data ma non concesso li l-attur soffra xi danni, huwa ghandu jaghmel tajjeb ghalihom huwa nnifsu, peress illi kien hu stess li kkontribwixxa jew ta okkazjoni ghall-hsara minhabba nuqqas ta' prudenza, diligenza u hsieb, meta ghamel il-kuntratt li tieghu qieghed jitlob ir-rexxissjoni minghajr ma stabilixxa, jew ipprova jistabilixxi, fatti li kienu facilment determinabbli;*
14) *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat illi fl-10 t'Ottubru, 2013 gie nominat il-Perit Alan Saliba.(Vide Fol 60A tal-process);

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Gunju, 2014;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Ir-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit a fol 40 *et seq* illi huwa kien qieghed ifittex post lejn Santa Venera bl-intenzjoni li jmorru jghixu fih hu u t-tfajla tieghu wara li jizzewwgu u kien ra xi appartamenti ghal bejgh bin-numru ta' Santino Gauci. Spjega li hu kien ra xi appartamenti fi Triq San Gorg f'Santa Venera li kellhom n-numru tal-

agenzija ta' Sara Grech u ghalhekk kien ghamel appuntament biex imur jara wiehed minnhom. Kompla li l-appartament kien ghogbu u kien ftehim mal-agent il-prezz ta' Lm35,000, ghalkemm wara li kien cempel lil Santino Gauci direttament dan kien naqqas Lm500 mill-prezz. Xehed illi ghalhekk kienu ghamlu konvenju, quddiem in-Nutar suggerit minn Gauci, u cioe in-Nutar Dr. Toni Abela, u wara li giet approvata l-*loan*, kienu ppublikaw il-kuntratt fit-30 ta' Mejju 2003. Kompla illi fit-8 ta' Mejju 2004 kienu ghamlu kuntratt iehor permezz ta' liema inbieghu il-partijiet komuni lilu u lill-proprjetarji tal-appartamenti l-ohra, wara li certu Martin Borg kien gibdilhom l-attenzjoni li fil-kuntratt originali kien hemm zball peress illi l-partijiet komuni ma gewx inkluzi.

Xehed illi hu ghamel hafna xogholijiet fuq dan il-post, tant li nefaq circa €70,000, u fl-2006 dahlu jghixu fih hu u martu. Spjega li lejn l-ahhar tal-2011 kien ircieva ittra minghand is-sid tal-appartament ta' fuqu minhabba il-*washroom* li kellu fil-bitha u biex ma juzax il-*barbeque* u ghalhekk kien mar jiehu parir minghand perit biex jara jekk iwaqqax jew jissanax din il-*washroom* li kien ghamel hu. Qal li l-perit kien mar jara l-bitha u talbu l-pjanti, u wara li kejjel, il-perit qallu li suppost ghandu bicca bitha ohra li izda qieghda ghand in-nies minflok ghaliex il-bitha ma taqbilx ma dik fuq il-pjanti approvati mill-MEPA. Irrizultalhom ukoll illi l-bitha nterna hija izghar minn kif murija fil-pjanta, u li l-kejl li ghandha, hija kontra il-ligi ta-Sanita. Qal li l-Perit ghalhekk kien informah illi l-post li kellu ma kien jiswa xejn ghaliex jekk jigi biex ibieghu ma jistghax.

Qal illi ghalhekk huwa kien cempel li Gauci li kien bghatu jkellem lil Periti tieghu Ebejer & Ebejer. Meta mar, il-perit Brian Ebejer qabbel il-pjanta tar-rikorrenti mal-pjanta li kellhom u qablu u ikkonfermalu li l-bini ma setghax jigi irrangat biex jaqbel mal-pjanta minghajr ma jitwaqqa' u ghalhekk baghtu biex jipprova jirranga ma' Gauci. Il-perit Ebejer stess cempel lil Gauci li kien qallu li kien ser imur ikejjel il-btiehi mal-perit David Cassar. Dan fl-fatt kien sar u sabu li l-btiehi ma kienux jaqblu mal-pjanta ghalhekk persuna ohra li kien ma' Gauci kien staqsieh kif jistghu jirrangaw izda Gauci qallu biex jiskot u ma jghid xejn qabel jaraw il-pjanti. Gauci talbu zmien gimgha izda ma semghax minghand Gauci u ghalhekk kien baghtlu ittra bl-avukat, ghall-liema Gauci irrisponda li ma kien hemm xejn irregulari u ghalhekk kellu jipprocedi b'din i-kawza.

In kontro-ezami a fol 155 *et seq* u a fl 203 *et seq* xehed illi lil Santino Gauci kien sar jafu ftit jiem qabel peress illi kien urih appartament iehor. Ikkonferma li kien sar konvenju u dan billi Gauci hadu ghand in-Nutar tieghu ghaliex qallu li r-ricerki kienu lesti, u l-konvenju kien sar ghal tliet xhur. Mistoqsi x'informazzjoni kien talbu l-bank biex johrog is-"sanction letter", wiegeb illi kien gie mitlub pjanta, u meta staqsa lil Gauci ghaliha dan kien baghtu ghand il-Perit Ebejer. Qal illi l-bank ma kienx baghat il-Perit tieghu. Xehed illi meta kien mar japplika ghad-dawl, kellu problema izda dan kien biss ghaliex ma hax il-pjanta mieghu. Qal ukoll illi l-MEPA ma baghtu l-ebda ufficjal biex jispezzjoni l-fond. Mistoqsi ghalfejn kien sar it-tieni kuntratt, wiegeb illi dan kien ghaliex sid ta' wiehed mill-appartament beda jsostni li l-komun kien inkluz fil-prezz u Gauci kien qabel li kien sar zball fuq il-kuntratt u ghalhekk kien sar it-tieni wiehed biex jigi dikjarat li l-komun inbiegh ukoll.

Xhed illi meta xtara l-appartament hu kien mar jarah u mistoqsi jekk allura kien kuntent ihallas il-flus ghal dal li ra xehed illi hu kien kuntent ihallas il-flus ghal dak li kien qieghed fuq il-pjanta u skont il-permessi. Qal illi hu fil-pjanti ma jifhimx u ghalhekk ma setghax jipparaguna l-pjanta ma dak li ra. Ikkonferma illi l-bitha kif inhi murija fuq il-pjanta u l-bitha kif giet mibnija ghandhom forma differenti.

Mistoqsi min kien qabbad lil Perit David Vassallo xehed illi dan il-perit kien gie mqabbad u mhallas mis-socjeta ntimata, li kienet anke hallsitu biex jaghmillu l-evalwazzjoni ghal-bank. Qal illi filfatt huwa qatt ma kien iltaqa' mal-Perit Vassallo fiz-zmien meta kien qed japplika ghas-self minghand il-bank. Xehed illi qabel ma xtara huwa ma hax parir minghand perit. Xehed ukoll illi huwa qatt ma mar il-MEPA.

In re-ezami xehed illi anke jekk johrog il-*compliance* huwa ser isofri danni ghaliex ser jitlef il-beneficcju tal-iskema tal-*first time buyers,* u ghaliex illum il-gurnata r-rata tal-imghax naqset.

Oliver Magro, in rapprezentanza tal-MEPA, xehed a fol 58A *et seq, u* 60D *et seq* u prezenta kopja tal-pjanti approvati bin-numru 7030/1998 tas-*site* shiha fi Triq San Gorg, Santa Venera, flimkien ma' kopja tal-applikazzjoni. Xehed illi l-pjanta relattiva hija dik immarkata OMX2III, u qal illi fuq din il-pjanta, il-bitha qieghda mmarkata

bhala li ghandha kejl ta' 10 x 6 piedi. Xehed ukoll illi ma rrizultalux li saret xi emenda jew applikazzjoni gdida fir-rigward ta' din il-pjanta.

Prodott mis-socjeta ntimata a fol 179A, u a fol 197 *et seq,* xehed illi l-"compliance certificate" jinhareg meta l-izvilupp ikun lest u l-applijant japplika biex johrog certifikat li juri li s-sit huwa skont il-permess u l-kondizzjonijiet approvati mill-MEPA. Xehed illi fir-rigward tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni hareg il-*compliance certificate* ghal kull min applika, barra ghal persuna wahda fejn gie *Returned,* izda dan xorta wahda fl-opinjoni tal-*enforcement officer* ikun sanabbli. **I**kkonferma illi hareg *compliance certificate* ghal appartament in kwistjoni izda qal li ma setghax isib kopja tieghu.

In re-ezami a fol 198 *et seq* xehed illi meta johrog il-*compliance certificate* ufficjal tal-awtorita imur jiccekja fuq is-sit. Mistoqsi mill-Qorti jekk dan il-*compliance certificate* jistghax johrog minghajr ma l-ufficjal imur jaghmel spezzjoni fuq is-sit, xehed illi kull ufficjal ghandu l-metodu tieghu. Qal illi f'dan il-kaz m'hemmx *record* jekk marx l-ufficjal fuq is-sit jew le. Xehed ukoll illi jkun hemm kazi fejn jinhareg il-*compliance certificate* minghajr ma tkun saret spezzjoni fuq is-sit mill-ufficjal.

Ri-prodott mis-socjeta ntimata xehed a fol 263A *et seq* illi permezz tal-legal notice 285/16 dawk il-proprjetajiet li ma jistghux jigi sanati minhabba l-ligijiet tas-sanita jistghu japplikaw mal-MEPA u jehlu multa skont il-kobor tal-appartament u l-appartament jigi regolarizzat. Xehed illi f'dan il-kaz, il-multa li jkollu jhallas ir-rikorrenti hija fl-ammont ta' €1,500. Xehed illi jekk l-applikazzjoni tigi rifjutata, l-persuna jiehu 90% ta' din is-somma lura.

Renzo Gonzi xehed a fol 179D *et seq* illi s-self li r-rikorrenti ha sabiex jiffinanzja x-xiri tal-appartament in kwistjoni ghadu ma thallasx

Emanuel Gatt, in rapprezentanza tal-Bank of Valletta Hamrun Branch, xehed a fol 200 *et seq* illi bhala dokumenti li jirrigwardaw il-proprjeta nnifiha biex harget il-*loan* huma mxew fuq valutazzjoni tal-perit, li ma kienx gie inkarigat mill-bank.

In kontro-ezami a fol 202 xehed illi fiz-zmien meta r-rikorrenti ha l-*loan*, il-bank kien jitlob biss valutazzjoni minn perit, u ma kienx jitlob ghal dikjarazzjoni li l-proprjeta hija mibnija skont il-permessi jew ghal kopji tal-permessi tal-MEPA bhal ma jsir issa.

Santino Gauci xehed a fol 212 *et seq* illi huwa d-direttur tas-socjeta ntimata u ikkonferma li s-socjeta ntimata kienet bieghet l-apaprtament in kwistjoni lir-rikorrent. Spjega li l-pjanti kien hejjihom il-Perit Ebejer u qatt ma kien hemm problem fuq din il-binja. Xehed illi lil bennej kien tawh struzzjonijiet biex izomm mal-pjanta. Qal illi lil Perit Vassallo ma jafux u li ghalkemm ir-rikorrent kien ikellmu ta' spiss qatt ma kien kellmu fuq xi problema li kellu rigward l-appartament. Xehed li ma jiftkarax li r-rikorrent kien kellmu ghaliex l-appartament ma kienx skont il-pjanti approvati. Xehed li ma jiftakarx li kien attenda xi laqgha ghand il-perit tas-socjeta ntimata li ghaliha kienu attendew nies ohra mill-blokka, izda mistoqsi jekk jiftakarx illi xi hadd iehor mill-blokk kien semma problema fir-rigward tal-permessi, xehed illi s-sid tal-appartament ta' fuq ir-rikorrent kien semma' li kien hemm xi problema rigward il-bitha nterna ghaliex kienet izghar. Xehed li ghalhekk kien tah il-flus biex japplika mal-MEPA. Mistoqsi jekk ir-rikorrent, qallux li l-bitha l-kbira m'hijiex skont il-permess wiegeb "*qed jghid hu",* imbaghad wiegeb li ma jiftakarx li r-rikorrent qatt kellmu dwar din il-bitha. Mistoqsi allura kif jaf li kellu xi problema fuq din il-bitha wiegeb "*issa ma nafx, jista' jkun li kellimni."* Wara xehed izda li filfatt ir-rikorrent kien kellmu fuq din il-bitha, izda nnega li kien ltaqu' fuq is-sit mal-perit, ghalkemm imbaghad qal li jista' jkun li mar. Mistqosi dwar id-dettalji ta' din il-laqgha wiegeb li ma jiftakarx.

Ruben Bonnici, in rapprezentanza tal-ARMS Ltd xehed a fol 230 *et seq* illi dak iz-zmien biex l-Enemalta kienet taghti s-servizzi l-applikant kien ikollu bzonn jipproduci kopja tal-*compliance certificate* mahrug mill-MEPA. Xehed illi l-*compliance certificate* relattiv huwa datat 5 ta' Marzu 2003.

Il-Perit David Vassallo xehed a fol 254 *et seq* illi qabel ma' r-rikorrent kien xtara l-appartament in kwistjoni kien mar jispezzjona l-appartament fuq inkarigu ta' omm ir-rikorrent sabiex jaghmel il-valutazzjoni rikjesta mill-bank mal-applikazzjoni ghas-self.

In kontro-ezami xehed illi sar jaf bil-problemi li hemm rigward l-appartament in kwistjoni illum il-gurnata mill-indagini li ghamel wara li tharrek biex jixhed. Xehed li rrizulta li l-appartament ghandu zewg problemi distinti, u cioe kwistjoni ta' nuqqas ta' konformita mal-ligi tas-Sanita, u il-kwistjoni illi l-post huwa izghar minn kif jidher fuq il-permessi li nhargu ghalih.

In re-ezami xehed illi dawn il-kostatazzjonijiet ma kellux bzonn jaghmilhom meta kien gie inkarigat originarjament peress illi hu kellu sempliciment jaghmel valutazzjoni tal-*finishing.* Xehed illi meta kien ircieva t-tahrika ma kienx ftakar fuq ix-xoghol li ghamel u ghalhekk kien mar id-dar tar-rikorrenti, fejn sab lil martu li ma gharfitux, u ghalhekk kien cemplu lir-rikorrent, li wiegbu li ma kienx jafu, u eventwalment ftakar li kien tqabbad minn omm ir-rikorrent biex jirredigi d-dokumenti neccesarji ghal bank.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-ewwel eccezzjoni taghha, s-socjeta ntimata eccepiet illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija irritwali u nulla peress illi l-ewwel talba m'hijiex preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni tal-fatt li abbazi tieghu ir-rikorrent qieghed jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt.

Fuq dan il-punt, fis-sentenza fl-ismijiet **Tigran Arutyunyan vs Property Consultants ATW Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta' Marzu 2017 intqal illi

> "***...id-dikjarazzjonijiet magħmulin minnu fil-premessi tar-Rikors Maħluf u li minnhom jinstiltu t-talbiet tiegħu ma kinux jeħtieġu li tali dikjarazzjonijiet jissawru fl-għamla ta' talba formali oħra ma' dawk li saru...***
>
> ***Illi f'dan is-sens ingħad mill-qrati tagħna li d-dikjarazzjonijiet li minn żmien għal żmien ikunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mit-talbiet tiegħu, m'hemmx bżonn li jsiru fiċ-Ċitazzjoni fil-forma ta' talba.***"

F'dan is-sens hija wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Dottor George Vassallo vs Julian Sammut** deciza fit-12 ta' Marzu 1990, fejn l-Qorti tal-Appell rreteniet li:

> **"*...ma tarax li kien neċessarju għall-attur li jagħmel talba ad hoc fiċ-ċitazzjoni għal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu billi din il-kwistjoni hija impliċita fl-imsemmija talba għal żgumbrament .... L-anqas ma l-Qorti tara n-neċessita' li l-atturi fiċ-ċitazzjoni jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-lokazzjoni pretiża mill-konvenut hija valida jew le ... Biex il-Qorti tasal għall-konkluzzjoni jekk il-konvenut hux qed jokkupa l-fond bla titolu kien ovvju li trid tara u tistabbilixxi jekk jeżistix jew le favur il-konvenut it-titolu li huwa jippretendi li jeżisti favur tiegħu.*"**

Jirrizulta ghalhekk illi skont il-gurisprudenza m'hemmx ghalfejn illi r-rikorrent jaghmel talba specifika ghal dikjarazzjoni fuq il-kawzali li abbazi taghha qieghed jitlob ir-rexissjoni tal-kuntratt. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta ntimata tirrizulta nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tieni eccezzjoni taghha, s-socjeta ntimata eccepiet illi l-azzjoni *de quo* hija mproponibbli ghaliex ir-rikorrent intavola azzjoni wahda fuq zewg kawzali distinti, u cioe rexissjoni abbazi ta' allegazzjoni ta' qerq, u rexissjoni abbazi ta' nuqqas fil-kwalita tal-oggetti mixtri.

Wara li ezaminat ir-rikors promotur tar-rikorrent, il-Qorti hija tal-fehma illi din l-eccezzjoni hija nfondata. Imkien fir-rikors promotur ma ssir allegazzjoni ta' qerq jew mala fede fil-konfront tas-socjeta ntimata, u filfatt ma tintuza l-ebda kelma ta' din il-portata matul ir-rikors kollu, u lanqas ma sar xi accenn ghal din l-allegazzjoni fil-kors tas-smiegh tal-kawza. Ghalhekk, minn dak li ghandha quddiemha l-Qorti, ma jistghax jinghad illi r-rexxissjoni tal-kuntratt qed tintalab abbazi ta' vizzju tal-kunsens tar-rikorrent minhabba qerq ipperpetrat mis-socjeta ntimata.

Il-Qorti tqis illi lanqas ma jista' jinghad illi din il-kawza hija bbazata fuq il-ligi li tirregola l-bejgh u n-nuqqas tal-kwalita pattwita. Mid-dicitura tar-rikors promotur jidher aktar illi r-rikors huwa bbazat fuq inadempjenza kontrattwali, peress illi s-socjeta ntimata iddikjarat fuq il-kuntratt ta' bejgh illi l-bini huwa mibni skont il-permessi kollha rikjesti mill-ligi, u skont ir-rikorrent, is-socjeta naqset milli tonora din l-obbligazzjoni.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti taghmel referenza ghass-sentenza fl-ismijiet **Alan Francis Wells et vs John Lowell et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta' Mejju 2015 inghad illi

> "**[f]*il-kaz in ezami fil-kuntratt ta' bejgh hemm klawzola ad hoc li titratta l-permess ta' zvilupp. Il-principju hu pacta sunt servanda*.** *Wara kollox kif jipprovdi l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili "(1) Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom".*
>
> *Il-qorti ma tara xejn irregolari li l-atturi pproponew kawza bazata fuq l-inadempjenza kuntrattwali tal-konvenuti.* ***Klawzola 4 hi obbligazzjoni tal-konvenuti. Fil-kawza Bugeja et vs Muscat et, il-Qorti tal-Appell accettat li xerrej jista' jaghmel kawza bazata fuq inadempjenza kuntrattwali minhabba nuqqas ta' permess ta' zvilupp***."

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Renate Zawisla et vs V. Debono & Sons Company Ltd** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' Ottubru 2005 intqal illi

> "*…wiehed ghandu jenfasizza li l-konvenuti f'din il-kawza, kif qalu l-atturi fic-citazzjoni, ddikjaraw fil-kuntratt tal-akkwist illi l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Ghandu wiehed allura jichad it-talba tal-atturi (jekk jirrizulta li din id-dikjarazzjoni ma kinitx veritijiera) ghax l-atturi ghazlu li jzommu l-proprjeta' u jitolbu d-danni meta*

f'kull kuntratt iehor ma hemm ebda dubbju li kull parti hija passibbli ghad-danni jekk tiddikjara xi haga li ma tirrizultax?

Fil-fehma tal-Qorti jekk bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej li dan huwa fatt u jista' jitlob id-danni*…*

Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma…li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma ghandhom iwiegbu ghal tali assigurazzjoni*…*"

Il-Qorti tqis illi minn kif inhu mpostat ir-rikors promotur, din il-kawza tinkwadra ruhha f'kawza ta' inadempiment kontrattwali, u dan kif jidher car mill-premessi tar-rikorrent, li fuq il-kuntratt, l-istess socjeta ntimata iddikjarat illi l-appartament kien mibni skont il-permessi rikjesti mill-ligi, izda wara rrizulta illi dan l-appartament ma kienx konformi mal-pjanti approvata mill-MEPA. Ghalhekk din l-eccezzjoni tas-socjeta ntimata hija nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tielet eccezzjoni, is-socjeta ntimata eccepiet illi l-azzjoni tar-rikorrent, in kwantu hija bbazata fuq allegat qerq, hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kodici Civili.

Il-Qorti diga sabet aktar il-fuq illi filfatt din il-kawza m'hijiex ibbazata fuq ingann kommess mis-socjeta ntimata, u ghalhekk il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1222(1) m'hijiex applikabbli. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tar-raba' eccezzjoni taghha, s-socjeta ntimata eccepiet illi l-azzjoni tar-rikorrent hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili.

Peress illi diga nstab aktar il-fuq illi din il-kawza hija bbazata fuq inadempjenza kontrattwali u mhux fuq il-provvedimenti li jirregolaw il-bejgh, l-Artikolu 1407 tal-Kap 16 m'huwiex applikabbli f'dan il-kaz. Ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata eccepiet ukoll illi m'huwiex minnu li l-appartament tar-rikorrent m'huwiex konformi mal-permessi u mal-pjanta tal-izvilupp.

Fuq dan il-punt gie mahtur il-Perit Alan Saliba sabiex jezamina jekk l-allegazzjoni tar-rikorrent illi l-appartament mibjugh lilu ma giex mibni skont il-pjanti approva ghandiex mis-sewwa. Il-Perit Tekniku ikkonkluda illi:

> "***Minn Dok. 'ASP' jidher ċar li hemm varji diskrepanzi fl-appartament minn kif mibni għal kif approvat fil-permess. Id-diskrepanzi kollha jikkonsistu fis-segwenti:***
>
> 1. ***Diskrepanzi minimi fil-qisien interni tal-kmamar.***
> 2. ***Diskrepanzi fil-qisien tal-bitħa nterna.***
> 3. ***Diskrepanzi fil-qisien tal-'backyard'.***
>
> *Id-diskrepanzi fil-qisien interni tal-kmamar huma minimi u aċċettabli u jekk neċessarju huma sanzjonabli permezz ta' notifika jew applikazzjoni ta' żvilupp mal-MEPA (wara l-konċessjoni fis-sentenza segwenti). Id-diskrepanzi fil-qisien tal-bitħa nterna u tal-'backyard' m' humiex sanzjonabbli iżda jistgħu jiġu konċessi mill-MEPA sabiex ma titteħidx azzjoni fuqhom a bażi ta' Kapitolu 504, Artikolu 91 - Skeda 8: Kategorija B - (Avviż Legali 52/2013).*"

Skont il-Perit Tekniku, id-diskrepanzi fil-kejl tal-btiehi huma b'dan il-mod:

BITĦA	KEJL	**SKONT PJANTI APPROVATI**	KIF MIBNI
BITĦA NTERNA	Wisgħa	**1.83m**	1.51m
	Tul	**3.05m**	2.51m
	'Area'	**5.58m^2**	3.79m^2
'BACKYARD'	Wisgħa	**3.44m**[1]	2.44m
	Tul	**7.50m**	7.30m
	'Area'	**25.80m^2**	17.81m^2

Minn dan jirrizulta illi l-bitha nterna hija 1.79m^2 izghar milli suppost hi skont il-pjanta approva mill-MEPA u l-'*backyard'* hija 7.99m^2 izghar milli suppost hi skont il-pjanta approva mill-MEPA

Din il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku bl-ebda mod ma giet ikkontesta mis-socjeta ntimata. Ghalhekk il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni taghha hija *ictu oculi* nfondata, u l-premessa tar-rikorrent illi s-socjeta ntimata bieghtlu appartament li m'huwiex konformi mal-pjanti u l-permessi tal-izvilupp relattivi, a kuntrarju tal-garanzija espressament moghtija lilu mis-socjeta ntimata fuq il-kuntratt, ghandha mis-sewwa. Ghalhekk il-hames eccezzjoni tas-socjeta ntimata qed tigi michuda.

Dan ma jfissirx pero illi l-kuntratt ta' komprovendita maghmul bejn il-partijiet ghandu necessarjament jigi rexiss u dan ghaliex mix-xhieda ta' Oliver Magro irrizulta illi

[1] Billi l-'backyard' kif approvata għandha għamla rregolari kif jidher fuq Dok. 'ASP1', dan huwa l-wisgħa average.

permezz ta' ligi li giet promulgata recentement, ir-rikorrent jista' jipprova jirregolarizza l-appartament in kwistjoni billi jhallas multa lill-Awtorita.

Ghalhekk ir-rikorrent ghandu l-ewwel nett jattenta illi jirregolarizza l-appartament qabel ma tkun tista' tigi kontemplata r-rexxissjoni tal-kuntratt.

Ikkonsidrat;

Permezz tas-sitt eccezzjoni taghha, s-socjeta ntimata eccepiet illi hija ma taf bl-ebda nuqqas ta' konformita bejn il-fond mibjugh minnha lir-rikorrent u l-pjanti u l-permessi tal-izvilupp u ghalhekk mhux legalment possibli li ngannat lir-rikorrent.

Jibda biex jinghad illi kif intqal aktar il-fuq, din il-kawza m'hijiex imsejsa fuq ingann, u ghalhekk m'huwiex relevanti jekk is-socjeta ntimata setghatx tinganna lir-rikorrent jew le. Illi pero il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **G. Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-4 ta' Gunju 1910 fejn gie rrilevat illi

> "… ***e' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa***…"

Ghalhekk huwa car illi galadarba s-socjeta ntimata minn jedda ghazlet illi taghti garanzija fuq il-kuntratt illi l-appartament mibjugh kien inbena skont il-pjanta u l-permessi tal-izvilupp, kien obbligu taghha illi tonora dik l-obligazzjoni, u ghalhekk m'hijiex ammissibli d-difiza li hija ma kienetx taf li l-appartament ma kienx gie mibni skont il-permess mahrug.

Dan apparti li l-Qorti issibha kemmxejn difficli temmen illi l-bennej qabad u bena l-fond in kwistjoni kif fettilhu u kontra l-istruzzjonijiet tas-socjeta intimata u tal-Periti taghha. Dan mhuwiex verosimili.[2]

Ghalkemm is-socjeta ntimata fit-trattazzjoni taghha provat tiskredita x-xhieda tar-rikorrent ghaliex skontha r-rikorrent kien qabbad il-Perit David Vassallo hu stess u minflok xehed illi l-perit kien tqabbad mis-socjeta ntimata tant li ma kienx hu li hallsu, il-Qorti rat illi fil-verita dak li hareg mi-xhieda tal-Perit Vassallo kien illi kienet omm ir-rikorrent li ingaggat lill-Perit. Infatti, il-Perit u r-rikorrent ma kellhomx konoxxenza ta' xulxin. Ghalhekk jidher li kien kaz ta' zball genwin minn naha tar-rikorrent rigward min kien hallas lill-Perit.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hija ampjament nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tas-seba' eccezzjoni, is-socjeta ntimata eccepiet illi hija ma wettqet l-ebda ghemil doluz fil-konfront tieghu.

Permezz tat-tmien ecezzjoni, s-socjeta ntimata eccepiet illi ma jistghax jigi allegat qerq mir-rikorrent galadarba l-fatti allegati setghu jigu facilment determinabbli.

Illi pero, galadarba din hija azzjoni bbazata fuq inadempjenza kontrattwali, ir-rikorrent mhuwiex tenut jipprova id-dolo, u ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet qed jigu michuda.

[2] Vide s-sintezi tax-xhieda ta' Santino Gauci, a pg. 9 ta' din is-sentenza.

Ikkonsidrat;

Permezz tad-disa' eccezzjoni, is-socjeta ntimata eccepiet illi l-kuntratt ma jistghax jigi rexiss galadarba mhijiex prezenti fil-kawza kull persuna li kienet partecipi fl-kuntratt.

Galadarba l-Qorti qed takkorda il-fakolta' lir-rikorrent jirregolarizza l-posizzjoni tieghu qabel ma tigi kkonsidrata r-rexxissjoni tal-kuntratt, il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni f'dan l-istadju.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-ghaxar eccezzjoni, is-socjeta ntimata eccepiet illi l-kuntratt ta' bejgh gie ratifikat mir-rikorrent permezz ta' att pubbliku iehor datat 8 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa.

Illi pero, f'dan l-istess kuntratt is-socjeta ntimata **ikkonfermat il-garanzija maghmula minnha illi l-appartament huwa munit bil-permessi necessarji**, u ghalhekk dan l-att zgur li ma jistghax jigi uzat mis-socjeta ntimata sabiex tezimi ruhha mir-responsabbilita kontrattwali taghha. Ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata qed teccepixxi wkoll illi ma jistghax jerga lura mill-bejgh galadarba huwa accetta l-oggett mixtri u baqa' fil-pussess tieghu.

Peress illi r-rikorrent qed jinghata zmien sabiex jirregolarizza l-posizzjoni tal-appartament mal-MEPA, il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni f'dan l-istadju,

Il-Qorti tqis illi f'dan l-istadju tal-proceduri ghandha takkorda lir-rikorrenti terminu ta' zmien sabiex huwa japplika lill-MEPA u jattenta li jirregolarizza jew jissana l-appartament tieghu mal-MEPA. Ghaldaqstant, il-Qorti tirriserva li tippronunzja ruhha

fuq it-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet numru disgha, hdax, tnax u tlettax tas-socjeta' intimata wara l-ezitu finali tal-proceduri tal-issanar. Insegwitu tal-ezitu tal-proceduri ta' regolarizzazzjoni mal-MEPA kif fuq indikati, l-intimat ghandu jipproduci ricevuti tal-ispejjez kollha inkorsi minnu ghall-applikazzjoni tar-regolarizzazzjoni inkluz il-pjanti lill-MEPA bil-qisien kollha tal-appartament inkwistjoni, l-ispejjez tal-Perit tieghu biex jghamel dan u kwalunkwe multa li ghandha mnejn tigi inflitta fuq l-istess rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tastjeni f'dan l-istadju ta' proceduri milli tippronunzja ruhha fuq l-eccezzjonijiet numru disa' (9), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13), tichad il-bqija tal-eccezzjonjiet tas-socjeta' ntimata u takkorda lir-rikorrenti sitt gimghat zmien sabiex japplika ghas-sannar jew regolarizzazzjoni tal-appartament tieghu mal-MEPA u tirriserva li tipprovdi ulterjorment fuq it-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet numru disa' (9), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13), wara li l-proceduri tal-issanar tal-appartament meritu tar-rikors promotorju jigu finalizzati mal-MEPA;

Tordna l-prosegwiment tal-kawza u tiddeferixxi l-kawza ghat-8 ta' Jannar, 2018 fid-9.30 a.m. ghall-kontinwazzjoni.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur