QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 2

Rikors numru 75/09 PC

Lawrence Axiak

v.

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

Preliminari

1. Dan huwa appell mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Superjuri [Sezzjoni Generali][1] fl-24 ta' Mejju

[1] L-ewwel Qorti.

2016 [is-sentenza appellata] li permezz taghha dik il-Qorti cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti dwar l-intempestivita` tal-azzjoni u halliet il-kawza ghall-kontinwazzjoni.

Mertu

2. Din hija azzjoni ghall-hlas tad-danni li l-attur jghid li garrab minhabba li l-fatt li l-fond minnu akkwistat minghand il-konvenut Raymond Galea b'kuntratt datat 26 ta' Dicembru 1992[2], ma huwiex kopert bil-permessi tal-bini, liema fatt wassal ukoll biex l-istess attur gie notifikat b'ordni ta' infurzar u ta' twettieq mahrug mill-awtorita` kompetenti biex jitnehhew l-illegalitajiet fil-fond minnu akkwistat. L-attur kien diga` ipproceda kontra l-konvenut b'kawza fl-ismijiet **Lawrence Axiak v. Raymond Galea**[3] fejn talab *inter alia* li l-konvenut jigi ordnat jaghmel applikazzjoni sanatorja mal-awtorita` kompetenti biex il-fond lilu mibjugh jigi sanzjonat.

3. Fis-sentenza moghtija f'dawk il-proceduri fit-2 ta' Mejju 2008[4], gie dikjarat *inter alia* li l-fond mibjugh lill-attur ma nbeniex skont il-permess tal-bini li jkopri l-korp tal-bini relattiv, filwaqt li l-konvenut gie kkundannat jaghmel applikazzjoni biex jirregolarizza l-oggett tal-kuntratt fi zmien

[2] Dok. A a fol 5 *et seq.*

[3] Citazzjoni Numru 60/2005

[4] Qorti tal-Magsitrati (Gurisdizzjoni Superjuri). Din is-sentenza ghaddiet in gudikat.

erba' xhur mid-data tas-sentenza. Madanakollu, din l-applikazzjoni baqghet ma saritx mill-konvenut Raymond Galea kif ordnat.

4. Il-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom qajmu zewg eccezzjonijiet ta' natura preliminari li jittrattaw l-intempestivita` tal-azzjoni attrici. Laqghu wkoll ghall-azzjoni attrici b'eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif ukoll b'eccezzjoni fil-mertu.

5. Bl-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom, il-konvenuti eccepew li l-azzjoni attrici hija prematura ghaliex wara s-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008, l-attur baqa' ma nehhiex il-kostruzzjonijiet illegali li zied huwa stess fil-fond lilu mibjugh kif kien obbligat li jaghmel. Skont il-konvenuti, bis-sahha tas-sentenza msemmija, it-tnehhija ta' dawn il-kostruzzjonijiet illegali kienet mehtiega biex il-konvenut jista' jipprocedi bl-applikazzjoni mahsuba fl-istess sentenza ghal skopijiet ta' sanzjonar tal-fond mibjugh, u kien appuntu minhabba dan in-nuqqas tal-attur li l-applikazzjoni ma saritx kif ordnat.

6. Permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom, il-konvenuti eccepew li l-azzjoni attrici hija wkoll intempestiva billi bis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 l-attur kien ordnat li, fl-eventwalita` li l-konvenut Raymond Galea jibqa' ma jaghmilx l-applikazzjoni mahsuba fl-istess sentenza, japplika

huwa stess biex jirregolarizza l-bini tal-fond lilu mibjugh a spejjez tal-konvenut, izda madanakollu huwa baqa' ma ghamilx din l-applikazzjoni.

Is-Sentenza Appellata

7. Fil-parti relevanti din taqra hekk:

> 1. "Illi b'kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru ta' l-elf disgħa mija tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech, l-attur akkwista mingħand il-konvenut Raymond Galea appartament "internament markat bin-numru wieħed (1) fit-tieni livell, ċioe' sovrastanti livell ta' garages u garage mhux uffiċjalment markta bl-ittra A, t-tnejn formanti parti minn kopr ta' bini bla numru, esternament magħruf bħala Block C f'Emanuel Magro Street, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex u kollox imiss, minn nofsinhar ma' triq, u mil-irjiħat l-oħra ma' beni ta' Djoċesi ta' Malta, jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha u bil-pussess vakant;
>
> 2. "Illi riċentement irriżulta illi dan il-korp ta' bini ma' huwiex mibni skond il-permessi maħruġa u approvati mill-Awtorita' ta' l-ambjent u l-Ippjanar (dakinhar Planning Area Permit Board/PAPB). Peress illi fil-fatt oriġinarjament meta l-attur xtara dawn l-imsemmija fondi l-konvenut kien preżentalu pjanti foloz u li jirreferu għal bini ieħor u kien a bażi ta' dawn il-pjanti illi l-attur akkwista s-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma;
>
> 3. "Illi b'sentenza tat-tnejn (2) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) fl-atti tal-kawża Lawrence Axiaq – vs – Raymond Galea et (Ċitaz Nru 60/2005) deċiża minn din l-Onorabbli Qorti, l-konvenut Raymond Galea ġie kkundannat sabiex fi żmien erbgħa (4) xhur mid-data tas-sentenza jagħmel applikazzjoni sanatorja ma' l-Awtorita' ta' l-Ambejnt u l-Ippjanar sabiex l-oġġett tal-kuntratt ta' bejgħ tas-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru ta' l-elf disgħa mija tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nuar Dottor Ino Mario Grech jiġi sanzjonat. Dan kollu a spejjeż ta' l-istess konvenut;
>
> 4. "Illi minkejja din l-ordni mogħtija f'din is-sentenza, l-konvenut Raymond Galea baqa' ma' għamel xejn minn dak ordnat lilu;

5. “Illi riċentement, l-attur ġie servut b’ordni ta’ infurzar u a’ twettiq biex jiġu mneħħija l-illegatijiet fil-propjeta’ minnu mixtrija;

6. “Illi dawn l-irregolitajiet jolqtu lil appartament kollu li suppos lanqas qiegħed mibni u parti sostanzjali mill-garaxx minnu akkwistat;

7. “Illi minħabba li dawn l-immobli mhumiex mibnija skond il-permessi, l-attur qed isoffri danni konsiderevoli fosthom ma’ jistax ibiegħ l-istess propjeta’ tiegħu;

8. “Illi l-konvenut Raymond Galea, meta biegħ dan l-appartament lil attur, għalkemm ta’ l-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment, naqas li jiddikjara li l-istess appartament ma’ kienx kopert bil-permessi tal-bini meħtieġa u għal kuntrarju ta stampa differenti ta’ l-affarijeit u preżenta permess falz li kien jirreferi għal binja oħra;

9. “Illi kien biss ftit qabel il-kawża Ċitaz Nru 60/2005 fuq imsemmija, illi l-attur sar jaf illi dan il-fond ma’ kienx mibni skond il-permessi neċessarji;

10. “Illi għalkemm il-konvenut ġie interpellat mill-attur diversi drabi sabiex kemm jirrimedja din is-sitwazzjoni kif ukoll sabiex jersaq għal likwidazzjoni tal-ħlas tad-danni, huwa baqa’ inadempajenti;

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

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

1. “Tiddikjara li l-aġir tal-konvenut (inkluż l-aġir fradwolenti tiegħu) qed iwassal biex l-attur ma’ jistax igawdi l-paċifiku pussess u reali godiment tal-propjetajiet minnu akkwistati fuq deskritti li huwa akkwsita permezz tal-kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta’ Diċembru ta’ l-elf disgħa mija tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech;

2. “Tiddikajra in oltre illi l-aġir tal-konvenut ikkawża u qed jikkawża danni lill-attur meta l-propjeta’ minnu mixtrija ma’ hijiex mibnija skond il-permess u ma’ hux possibbli li din tiġi sanzjonata;

..... omissis .....

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

1. “illi in linea preliminari hemm l-intempestivita’ tal-azzjoni, billi wara s-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tat-2 ta’ Mejju 2008, (Ċitaz. Numru 60/05) li għaliha saret riferenza fir-rikors ġuramentat tal-attur, l-attur baqa’ ma neħħie ix-xogħolijiet illegali li saru minnu stess mhux biss fil-proprjeta’ lilu mibjguħa iżda wkoll fil-partijiet komuni tal-blokk minkejja li dan jissemma’ espressament fis-sentenza li għandu jsir jekk meħtieġ qabel ma l-esponenti kellu japplika għall-permess mal-Awtorta’ ta’ l-Ippjanar biex jirregolarizza l-bini li kien ġie mixtri mill-attur, u saħansitra l-attur baqa’ ma neħħa xejn mill-iżvilupp li sar minnu llegalmetn anke ‘ wara li kien ġie nterpellat uffiċjalment biex jagħel dan mill-esponenti ħalli l-esponenti jkun f’pożizzjoni li japplika għall-permess skond kif kien ġie ordnat li jagħmel permezz ta’ dik is-sentenza. Kien minħabba dan in-nuqqas u inadempjenza da part tal-attur stess li l-esponenti baqa’ ma setgħax jasal u jirregolarizza l-bini tal-attur b’permess validu tal-bini billi l-esponenti ried li biex ikun jista’ jagħmel dan, l-attur ireġġa l-istat tal-bii għal dak li kien meta sar il-kuntratt miegħu tas-26 ta’ Diċembru 1992;

2. “Illi in linea preliminari hemm l-intempestivita’ wkoll tal-azzjoni billi skond is-sentenza minnu ċitata, fin-nuqqas li l-esponenti jagħmel dak li kien ġie ordnat i jagħmel minn din il-Qorti fit-terminu li ġie prefiss, l-attur kien ġie awtorizzat li japplika għall-permess mal-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u jissanzjona l-bini tiegħu, liema applikazzjoni l-attur baqa’ ma sottomettihiex minkejja dak li jingħad fl-istess sentenza, u pproċeda b’din il-kważa qabel m’għamel dak li kienet ordnat din il-Qorti li jsir bl-imsemmija sentenza;

..... omissis .....

“Ikkunsidrat:

“Illi din hija kawża għad-danni li qed jitlob l-attur mingħand il-konvenut għax dan biegħlu proprjeta’ li ma kienitx mibnija skont il-permessi maħruġa u approvati mill-awtoritajiet konċernati. Il-konvenut ta diversi eċċezzjonijiet. Din is-sentenza titratta biss iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari dwar l-intempestivita’ tal-azzjoni.

“Ġara li l-attur kien xtara appartament u garage mingħand il-konvenut permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Ino Mario Grech tas-26 ta’ Diċembru 1992. Jgħid li xi żmien wara sar jaf li l-bini li kien akkwista ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa. Dan kien ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti hawn fuq indikata, u jirriżulta wkoll mill-Avviż maħruġ mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u Żvilupp tat-13 ta’ Mejju 2009.[5] B’dik is-sentenza l-konvenut kien ġie mogħti erba’ xhur biex japplika ħalli l-bini li kien biegħ lill-attur ikun jista’ jiġi sanzjonat, u

[5] Ara dan l-Avviz esebit a fol.66 tal-process

fin-nuqqas l-attur stess kien ġie awtorizzat japplika għal dan il-fini. Il-konvenut baqa' inadempjenti, imma lanqas l-attur ma applika biex jissanzjona l-bini. Kien dan li wassal lill-konvenut iressaq iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari in kwistjoni fil-kawża presenti.

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

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

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

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

"L-istess fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, l-fatt li l-Qorti b'dik is-sentenza awtorizzat lill-attur biex japplika hu stess halli jipprova jissanzjona l-bini tiegħu, ma tefa' ebda obbligu fuq l-attur, imma biss fakolta' li jipprova jirranġa s-sitwazzjoni.

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

"Għaldaqstant tiddeċidi billi tiċħad dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut dwar l-intempestivita' tal-azzjoni, u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni".

L-Appell

8. Il-konvenuti pprezentaw l-appell taghhom fis-27 ta' Gunju 2016 u talbu illi s-sentenza appellata tigi mhassra u revokata u, filwaqt illi tigi

milqugha l-eccezzjoni tal-intempestivita` tal-azzjoni, it-talbiet attrici jigu michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

9. Fil-qosor, l-aggravju tal-konvenuti jinsab centrat fuq l-ingustizzja manifesta li jghidu li wettqet l-ewwel Qorti meta ma tatx piz lill-fatt illi, qabel ma l-attur ikun jista' jirreklama d-danni, il-bini tal-fond mibjugh lilu irid jigi dikjarat li mhuwiex sanzjonabbli. Skont il-konvenuti, l-obbligu taghhom biex jaghmlu l-applikazzjoni sanatorja mal-awtoritajiet, kif mahsuba fis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008, ma jiskattax jekk qabel xejn l-attur ma jnehhix l-illegalijiet minnu mwettqa fil-fond. Jilmentaw li l-ewwel Qorti ma apprezzatx li huma ma ghandhom ebda obbligu li jissanzjonaw <u>l-illegalijiet imwettqa fil-binja mill-attur wara l-akkwist tal-fond</u>. Il-konvenuti jilmentaw ulterjorment illi l-ewwel Qorti naqset milli tqis li, minghajr it-tnehhija tax-xogholijiet illegali minnu mwettqa fil-fond lilu mibjugh, l-attur effettivament xekkel l-ezekuzzjoni mill-istess konvenut tas-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 ghaliex "*baqa' m'ghamel xejn biex il-hazin li wettaq hu jfittex inehhih*[6]". B'dan in-nuqqas, il-konvenuti jsostnu li ma jistghux jissottomettu l-applikazzjoni sanatorja kif ordnat is-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 u ghalhekk kien prematur illi l-attur jipprocedi b'kawza ghad-danni. Il-konvenuti jilmentaw ukoll li l-attur naqas milli jadempixxi l-obbligu tieghu li jimmitiga t-telf minnu soffert.

[6] Rikors tal-appell tal-konvenuti, a fol. 287.

10. Minn qari tal-appell tal-konvenuti, ma jidhirx li hemm aggravju li jittratta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti. B'din l-eccezzjoni l-konvenuti sostnew li l-attur ipproceda b'din il-kawza qabel ma ghamel dak li kienet ordnat li jsir fis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008, cioe` li japplika huwa stess ghall-permess mal-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar biex <u>jissanzjona l-proprjeta` minnu akkwistata</u> wara li l-konvenuti nfushom baqghu ma sottomettewx l-applikazzjoni relattiva entro t-terminu preskritt f'dik is-sentenza. Infatti, l-aggravju tal-konvenuti fl-appell taghhom jippernja unikament fuq in-nuqqas tal-attur mhux li jissanzjona l-illegalitajiet fil-bini tal-proprjeta` lilu mibjugha mill-konvenut, izda li jissanzjona l-illegalijiet li wettaq huwa stess f'dan il-fond sussegwentement ghall-akkwist bil-kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1992.

11. Permezz tar-risposta tieghu pprezentata fl-20 ta' Lulju 2016, l-attur ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, sostna illi l-appell tal-konvenuti ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata. Skont l-attur, l-azzjoni li huwa istitwixxa quddiem l-ewwel Qorti ma ghandha x'taqsam xejn mal-kawza li wasslet ghas-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008, liema sentenza del resto halliet impregudikati drittijiet ohrajn li huwa seta' kellu fil-konfront tal-konvenut.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

12. Kif stqarrew il-konvenuti fl-appell taghhom, l-aggravju taghhom jittratta apprezzament skorrett tal-provi da parti tal-ewwel Qorti li wassal ghall-konkluzjoni hazina li l-attur ma kien mistenni li jaghmel xejn qabel ipproceda bil-kawza odjerna. Jghidu illi din id-decizjoni giet ibbazata fuq diskrezzjoni ezercitata b'mod manifestament hazin.

13. F'materja ta' apprezzament ta' provi, jigi ribadit[7] illi din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-Qorti tal-prim istanza, hlief meta l-apprezzament tal-provi jkun manifestament zbaljat jew ghax ikun hemm ragunijiet serji.[8] Dan ma jsirx "*sakemm l-appellant – ghax fuqu trid tinkombi l-prova – ma jissodisfahiex li kien hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubju ragjonevoli fuq il-gustizzja ta' apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ngustizzja manifesta*".[9] Jinghad ukoll: "Din il-Qorti pero' tapprezza wkoll li xorta hu d-dover taghha li tezamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u

[7] App.S 47/06 ***Therese Pace vs Camela Borg***, deciz 18 Lulju 2017
[8] App.C. ***Emanuel Cardona et vs Dr. Graham Busuttil et*** 10/01/1995

[9] App.C. ***Paul Formosa vs Salvu Debono*** deciza 5/10/2001.

interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar recenti u kostanti fil-materia".[10]

14. Din il-Qorti, wara li gharblet l-atti ta' din il-kawza, ma tistax ma tosservax illi t-tqanqil taz-zewg eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti ikkontribwixxa ghal dilungar eccessiv jekk mhux inutili ta' dawn il-proceduri, anke ghaliex jidher li, filwaqt li bosta mill-provi mressqa quddiem l-ewwel Qorti diga` jirrizultaw fl-atti tal-kawza Citazz. Numru 60/2005[11], f'kull kaz il-provi mressqa huma ftit li xejn relevanti u utili ghad-decizjoni dwar l-imsemmija zewg eccezzjonijiet. Il-konvenuti jidher li jorbtu l-eccezzjonijiet taghhom dwar l-intempestivita` tal-azzjoni attrici ma' xi premessi li saru mill-attur fir-Rikors guramentat tieghu, liema premessi jirreferu espressament ghall-proceduri decizi bis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008[12]. L-eccezzjonijiet dwar l-intempestivita` tal-azzjoni attrici sollevati mill-konvenuti jidher li huma indirizzati u intizi appuntu biex jirribattu dawn il-premessi.

15. Infatti huwa evidenti minn qari ta' dawn l-istess eccezzjonijiet, li l-intempestivita` eccepita hija marbuta intrinsikament mal-premessa li ghamel l-attur fir-raba' paragrafu tar-Rikors guramentat:- "*Illi minkejja*

---

[10] [*App.* **Attard v. Direttur tas-Sahha**, 30 Mejju 2014, riprodotta b'approvazzjoni fil-kawza *App.S* **Joseph John Parnis v. Mary Parnis**, 31 Ottubru 2014]. [sottolinejar ta' din il-Qorti]

[11] L-allegazzjoni ta' l-atti tal-kawza fl-ismijiet ***Lawrence Axiak vs Raymond Galea*** giet ordnata b'digriet moghti fl-udjenza tas-27 ta' Jannar 2010.

[12] Paragrafi 2, 3 u 9 tar-Rikors guramentat, a fol. 1 u 2.

din l-ordni moghtija f'din is-sentenza, il-konvenut Raymond Galea baqa' ma ghamel xejn minn dak ordnat lilu". Fil-fatt, huwa immedjatament evidenti li l-intempestivita` eccepita u l-aggravju relattiv tal-konvenuti, huma msawra pjuttost bhala difiza ghan-nuqqas tal-konvenut li jottempera ruhu mal-ordni lilu moghtija fis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 biex jaghmel l-applikazzjoni ghas-sanzjoni tal-binja, milli bhala kontestazzjoni tad-dritt tal-attur li jmexxi f'dan l-istadju b'azzjoni ghar-rizarciment tad-danni.

16. Il-konvenuti fl-appell taghhom jippretendu illi ga ladarba l-attur rabat din il-kawza mal-kawza Citazz. Numru 60/2005, l-ewwel Qorti kellha tevalwa u tikkonsidra d-difiza taghhom li l-attur ma kellux dritt ifittixhom ghad-danni, hlief wara li ma jkunx irnexxilhom jissanzjonaw il-bini tal-fond mibjugh lilu u l-applikazzjoni relattiva tkun giet rifjutata mill-awtoritajiet. Skont il-konvenuti, jirrizulta mill-provi mressqa quddiem l-ewwel Qorti illi biex jissottomettu din l-applikazzjoni, l-attur kellu l-ewwel inehhi l-illegalitajiet li ghamel huwa stess fil-proprjeta` li xtara minghandhom - haga li ma ghamilx. Il-konvenuti jorbtu dan l-aggravju taghhom ukoll mas-silta fis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 fejn dik il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjoni:-

> "Xogholjiet [ezegwiti mill-attur innifsu fil-fond] li m'hemmx dubju saru minghajr permess ta' zvilupp. <u>Jekk</u> sabiex il-proprjeta` li xtara l-attur tigi regolarizzata hu mehtieg li fl-ewwel lok jitnehha dan ix-xoghol, l-attur irid jizgura li dawn jitnehhew ghas-spejjez tieghu". [sottolinejar ta' din il-Qorti]

17. Din is-silta tkompli hekk:-

> "Pero` b'daqshekk ma jfissirx li dan in-nuqqas min-naha tal-attur jezimi lill-konvenut mill-obbligu tieghu li meta biegh kellu jizgura li l-oggett hu mibni skont il-permess tal-bini li nghata fit-28 ta' Mejju 1992 (fol. 36)[13]".

18. Huwa evidenti li in sostenn ta' dan l-aggravju taghhom, il-konvenuti jaghtu interpretazzjoni manifestament hazina ta' din l-osservazzjoni maghmula fis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008. Huma jilmentaw li l-ewwel Qorti kellha tinterpreta l-bran appena citat fis-sens illi, biex huma jkunu f'pozizzjoni li jimxu mal-ordni tal-Qorti, l-attur ried qabel xejn jizgura ruhu li jnehhi l-illegalitajiet li ghamel huwa stess wara li xtara l-proprjeta`. Fi kliem iehor, skont il-konvenuti, l-obbligu taghhom li jissottomettu l-applikazzjoni sanatorja tal-fond mibjugh lill-attur huwa soggett ghall-obbligu tal-istess attur li jnehhi x-xogholijiet illegali li seta' wettaq sussegwentement fl-istess fond, u n-nuqqas tieghu fir-rigward jippregudika d-dritt tieghu li jmexxi kontrihom b'azzjoni ghad-danni.

19. Qabel xejn, ghandu jinghad li huma legalment zbaljati l-konvenuti meta jsostnu fl-appell taghhom li s-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 torbot lill-attur daqskemm torbot lilhom. <u>L-obbligu tal-konvenut Raymond Galea, naxxenti minn dik is-sentenza li jissottometti l-applikazzjoni ghas-sanzjonar tal-binja, ma huwa b'ebda mod dipendenti fuq xi azzjoni li kellu jiehu l-attur. Infatti ma huwa soggett ghal ebda kondizzjoni</u>

---
[13] Pagna 13 tas-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008, a fol. 128.

kwalsiasi. Huwa wisq evidenti li l-attur ma giex kundannat bis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 li jnehhi l-illegalitajiet li saru fil-proprjeta` minnu akkwistata. Dan jirrizulta *ictu oculi* mis-sentenza msemmija stante illi fil-parti operattiva tas-sentenza, l-unika kundanna hija dik tal-konvenut.[14] F'kull kaz, il-konvenut Raymond Galea ma giex ikkundannat jirregolarizza l-bini tal-fond mibjugh lill-attur u jissanzjona l-bini akkost ta' kollox, izda biex jaghmel l-applikazzjoni biex l-oggett tal-bejgh jigi regolarizzat: xejn inqas u xejn iktar.

20. Ghall-bqija, il-prospettiva li l-applikazzjoni li gie ordnat jaghmel il-konvenut Raymond Galea x'aktarx ma jkollhiex ezitu pozittiv ma hijiex relevanti ghat-twettieq o meno tal-obbligu impost fuq il-konvenut bl-imsemmija sentenza, irrispettivament mir-raguni ghar-rifjut. Din il-Qorti tqis illi l-obbligu tal-attur li jnehhi x-xoghol minnu ezegwit illegalment, tista' tassumi relevanza biss f'kaz li kellu jirrizulta, fuq decizjoni dwar l-applikazzjoni ghas-sanzjonar tal-fond *de quo* kif del resto ordnata, li l-istess fond mhux sanzjonabbli minhabba l-ezistenza ta' dawn ix-xogholijiet addizzjonali u illegali li wettaq l-attur.

[14] *4. Salv ghal dak li ser jighad hawn taht dwar il-hames (5) talba, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra u tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-attur pero` fis-sens li tikkundanna lill-konvenut Raymond Galea sabiex fi zmien erba' (4) xhur mil-lum, jaghmel applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex l-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tas-26 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Ino Mario Grech (fol. 5-6) jigi sanzjonat. Dan kollu a spejjez tal-istess konvenut.*[sottolinjar ta' din il-Qorti]

21. Effettivament, jirrizulta mill-provi li ma kien hemm xejn li jzomm lill-konvenuti milli jissottomettu applikazzjoni biex imqar jittentaw jiksbu s-sanzjonar mehtieg, kif del resto gie ordnat. Filwaqt li jidher li whud mix-xogholijiet addizzjonali li saru mill-attur sussegwentement ghall-akkwist tal-proprjeta` jistghu jkunu ta' xkiel biex finalment jigi sanzjonat l-izvilupp tal-korp tal-bini li jifforma parti minnu l-fond mibjugh lill-attur, kuntrarjament ghal dak li jillanjaw il-konvenuti fl-appell taghhom ma jirrizulta b'ebda mod mill-provi li dawn il-kostruzzjonijiet ikollhom jitnehhew minn qabel biex tista' tigi sottomessa l-applikazzjoni mill-konvenuti. Mark Cini[15] ikkonferma fix-xhieda tieghu li biex jigu sanzjonati l-appartamenti fil-binja li nbnew minghajr permess mill-konvenuti:-

> "… applikazzjoni tista' ssir dejjem pero` biex wiehed jaghmel assessment u jkun jaf jistax jinhareg permess jew le, trid issir applikazzjoni … jigifieri mhemmx mod cert li tghid … jekk ma ssirx applikazzjoni ma tistax tghid fi zgur jekk hux ser johrog permess jew le".

22. Madanakollu, jirrizulta mill-provi li la kien hemm xi tentattiv konkret biex il-pozizzjoni tigi regolarizzata permezz tas-sottmissjoni ta' applikazzjoni sanatorja da parti tal-konvenuti, ahseb u ara xi rifjut ta' din l-applikazzjoni mill-awtoritajiet attribwibbli lill-illegalijiet imwettqa mill-attur fil-proprjeta` tieghu[16].

[15] Seduta tat-30 ta' Novembru 2011, a fol. 57 u 58.

[16] Mark Cini jikkonferma wkoll fix-xhieda tieghu waqt is-seduta tat-8 ta' Jannar 2014, illi ma saret l-ebda applikazzjoni biex jigu sanzjonati l-irregolaritajiet li hemm fil-binja *de quo*. Fol. 199 u 200.

23. Ghandha ragun ghalhekk l-ewwel Qorti meta rriteniet li l-attur ma kien mistenni jaghmel xejn qabel ipproceda b'azzjoni ghad-danni: certament ma kienx mistenni jnehhi x-xogholijiet li wettaq fil-fond bla permess, la qabel jissottomettu l-applikazzjoni l-konvenuti, u lanqas qabel jittenta azzjoni ghad-danni kontra l-istess konvenuti. F'kull kaz, il-fatt dannuz li jaghti dritt ghal azzjoni ghad-danni huwa appuntu il-bejgh lill-attur ta' proprjeta` immobbli li ma kinetx koperta b'permess ta' zvilupp. Kif tajjeb irravvizat l-ewwel Qorti, il-konvenut ma jichadx li l-fond li nbiegh lill-attur ma kellux il-permessi necessarji, anke ghaliex gie stabbilit inekwivokabbilment mis-sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 li ghaddiet in gudikat, illi l-proprjeta` li xtara l-attur bil-kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1992 ma kinetx koperta b'permess ta' zvilupp.

24. Fuq kollox, l-azzjoni odjerna esperita mill-attur ma ghandha x'taqsam xejn mal-applikazzjoni o meno ghas-sanzjoni tal-proprjeta` *de quo*: f'dan il-kaz, l-azzjoni tinsorgi mill-fatt uniku illi l-attur xtara fond li ma kienx mibni bil-permessi. L-akkwist mill-attur tal-fond li, sussegwentement, irrizulta li kien bla permess jew mhux mibni skont il-permessi relattivi, jaghti dritt ta' azzjoni lill-istess attur, liema dritt ma huwa soggett ghal ebda kondizzjoni u lanqas jista' jkun kondizjonat mill-ezekuzzjoni fl-istess fond, minghajr permess tal-awtoritajiet, ta' xi xogholijiet mill-attur innifsu sussegwentement ghall-akkwist, ghaliex il-

fatt jibqa' li l-fond mibjugh kien mibni illegalment. Infatti jirrizulta ampjament mill-provi illi kwalsiasi xoghol li seta' wettaq l-attur fil-fond minnu akkwistat ma setax hlief jitqies bhala irregolari minhabba l-illegalita` inerenti fil-bini tal-fond innifsu.

25. Rigward l-aspett tal-aggravju tal-konvenuti li jittratta n-nuqqas tal-attur li jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza tal-event dannuz, ghalkemm dan huwa principju rikonoxxut u assodat fil-gurisprudenza in materja ta' rizarciment ta' danni, in-nuqqas ta' harsien ta' dan il-principju da parti ta' min jippretendi r-rizarciment tad-danni b'ebda mod ma jista' jissarraf f'ostakolu ghall-ezercizzju tal-azzjoni *ut sic*, izda jista' jkun relevanti biss semmai bhala fattur li jaghti lok ghal temperament fil-likwidazzjoni tad-danni. Ghalhekk, dan l-aggravju wkoll huwa infondat u qed jigi michud.

26. Fid-dawl tal-premess, il-Qorti hi tal-fehma li ma ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti inkwantu cahdet l-eccezzjonijiet ta' intempestivita` sollevata mill-konvenuti.

27. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud

Decide

Ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess, tikkonferma s-sentenza appellata u tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb