FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 27 ta' Novembru, 2017

Talba Nru: 363/2017PM1

Clinton Pace (ID 514890(M) u Yanika Bezzina (ID 420893(M)

Vs

Joseph Graham (ID 747751M) u Mary Graham (ID 637850M)

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fl-14 t'Awwissu, 2017 permezz ta' liema l-atturi qed jitolbu l-hlas tas-somma ta' erbat elef, disa' mija u hamsa u ghoxrin euro (€4925) u dana wara li premettew li huma akkwistaw mill-intimati il-fond terraced house bl-isem La Mirage, Triq Ghar-Barka, ir-Rabat permezz ta' kuntratt redatt min-Nutar John Gambin li jgib id-data tal-24 t'Ottubru, 2016 fejn jinsab indikat li "*l-vendituri jiddikjaraw favur il-kumpraturi accettanti illi d-dar in vendita hija koperta bil-permesi tal-bini necessarji u li tikkonforma mal-imsemmija permessi u pjanti approvati u mal-ligijiet dwar il-bini*' u li, madanakollu ricentement l-intimati skoprew li l-fond in

disamina huwa kopert permezz ta' Koncessjoni Kategorija B li jgib id-data tal-11 t'April, 2016 u allura mhux permess tal-bini kif kien redatt fil-kuntratt. Permezz ta' ittra tal-4 ta' April, 2017 l-atturi talbu lill-intimati sabiex japplika ghall-permessi relattivi permezz ta' applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni fit-termini tal-AL 285 tal-2016 pero` l-intimat insista li huwa ma kienx se jidhol ghal dawn l-ispejjez. Ghaldaqstant l-atturi ma kellhomx triq ohra salv li jinkarigaw surveyor u perit biex issir applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni, dan kollu kif imfisser f'aktar dettall permezz tal-affidavit ta' Clinton Pace (Dok. RM1).

Ra d-dokumenti annessi mal-istess avviz senjatament l-affidavit tal-attur Clinton Pace u d-dokumentazzjoni annessa mal-istess (fol. 4 sa 25 tal-process).

Ra r-risposta tal-konvenuti permezz ta' liema, in succinct, gie eccepit illi:

1. Preliminarjament it-Tribunal m'huwiex kompetenti *ratione materiae* stante li t-talbiet attrici jinnecessitaw stharrig u dikjarazzjonijiet fir-rigward tat-trasferiment tal-immobbli kif ukoll tal-kundizzjonijiet marbuta mal-imsemmi trasferiment, liema stharrig u dikjarazzjonijiet jezorbitaw il-kompetenza tat-Tribunal u huma ta' kompetenza esklussiva tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili
2. Preliminarjament ukoll li l-azzjoni hija wahda irrita u nulla stante li l-premessi kontenuti fiha huma konfliggenti u kontradittroji u jhaltu flimkien kumulu ta' azzjonijiet totalment distinti u separate bi ksur tal-principju elecam una via non datur recursus ad alteram, liema azzjonijiet jeskludu lil xulxin u ghalhekk jirrizulta konfuzjoni t'azzjonijiet li tannulla l-azzjoni interposta mill-atturi
3. Preliminarjament ukoll, li l-azzjoni attrici hija nulla u intempestiva b'dan li l-istess eccipjenti ma jistghux jigu kkundannati jhallsu danni u/jew spejjez gudizzjarji li jidhru li gew skatenati fil-ghama u bil-ghaggla qabel ma jigu ottjenuta d-dikjarazzjonijiet gudizzjarji mill-qrati kompetenti fir-rigward tal-allegat ksur tal-obbligi kuntrattwali fir-rigward tal-bejgh tal-fond

4. Preliminarjament ukoll, li l-azzjoni attrici hija nulla u intempestiva stante li hi redatta b'mod generiku, lakoniku u neboluz u tpoggi lill-eccipjenti f'diffikulta sabiex iwiegbu ghaliha. L-istanza attrici tiddifetta mid-debita kjarezza b'dan li l-eccipjenti rrizervaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri f'dan ir-rigward.
5. Preliminarjament ukoll, l-eccipjenti oggezzjonaw ghall-ipprezntar tal-ittra bonarja annessa mal-affidavit tal-attur (Dok. CP3) u dana stante li din l-ittra inbaghtet minghajr pregudizzju u ghaldaqstant m'ghandhiex tinghata xi tip ta' valur probatorju ai fini ta' dawn il-proceduri
6. Illi fil-mertu it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
7. Illi ma hux minnu li l-eccipjenti kisru l-obbligi kuntrattwali taghhom kif indikati fil-kuntratt surreferit u wisq anqas ma huwa minnu li l-atturi sofrew xi tip ta' danni bhal rizultat dirett ta' tali allegat agir
8. Illi l-atturi kienu ampjament mgharrfa u konsapevoli tal-permessi tal-bini li kien hemm fuq il-fond de quo hekk bhal ma kien il-perit taghhom u ghaldaqstant huma accettaw li jixtru l-proprjeta` in kwistjoni bhala koperta b'tali permessi u koncessjonijiet kif lilhom mgharrfa minghajr ebda rizervi
9. Illi ghaldaqstant l-azzjoni attrici tirrazenta l-fieragh u l-vessatorju u ghandha tigi sommarjament michuda bl-ispejjez kontra l-atturi
10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u kwalunkwe azzjoni spetteanti lill-intimati skont il-ligi.

Sema' x-xhieda ta' Oliver Magro u tal-Onor. Perit Tony Bezzina moghtija waqt is-seduta tas-16 t'Ottubru, 2017.

Ra d-dokumenti ezebiti matul l-istess seduta (fol. 45 sa 59 tal-process).

Sema' t-trattazzjoni orali tal-istess difensuri tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi din is-sentenza tirrigwardja esklussivament l-ewwel hames eccezzjonijiet preliminari kif imressqin mill-intimati.

Illi permezz tal-eccezzjonijiet taghhom preliminari l-intimati qieghdin essenzjalment iqanqlu zewg kwistjonijiet: wahda koncernanti n-nullita` tal-azzjoni in vista ta' allegat difett fil-forma u kif ukoll fil-kontenut u l-ohra koncernanti l-allegata inkompetenza 'ratione materiae' tat-Tribunal.

Illi fir-rigward tal-ewwel kwistjoni l-art. 789 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi espressament fir-rigward tal-eccezzjoni ta' nullita` ta' atti gudizzjarji li:

> "*L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista'tingħata* -
>
> *(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;*
> *(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;*
> *(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;*
> *(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:*
> *Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi."*

Illi fir-rigward tal-kawza odjerna il-konvenuti jillimitaw ruhhom filli jilmentaw minn nuqqas ta' kjarezza fl-avviz tat-talba. Madanakollu huwa car mill-premessi tal-istess li dak li qed jintalab huma danni ossija spejjez inkorsi mill-atturi li "*ma kellhomx triq ohra salv li jinkarigaw surveyor u perit biex issir applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni*" tal-fond minnhom akkwistat. Minghajr ma wiehed jindaga oltre l-mertu tal-kawza odjerna

fil-parti tal-avviz illi fih l-atturi kellhom jindikaw x'qeghdin jitolbu u jghidu fil-qosor x'inhuma l-fatti li wasslu ghall-kaz in ezami l-atturi jaghzlu li jirreferu ghall-fatt li, minkejja dak pattwit bejn il-partijiet, ukoll permezz tal-kuntratt ta' kompravendita in atti tal-24 t'Ottubru, 2016 tan-Nutar Dr. John Gambin u cioe` li "*id-dar in vendita hija koperta bil-permessi tal-bini kollha necessarji u li tikkonforma mal-imsemmija permessi u pjanti approvati u mal-Ligijiet dwar bini u sanita`*" (klawsola numru 5 a fol. 13 tal-process), "*fil-kors ricenti, il-mittenti skoprew li l-fond in disamina huwa kopert permezz ta' Koncessjoni Katergorija B li jgib id-data tal-11 ta' April, 2016 u allura mhux permess tal-bini kif kien redatt fil-kuntratt*". L-ammont mitlub jirrizulta wkoll mill-avviz li jindika fil-faccata tal-istess is-somma ta' erbat elef, disa' mija u hamsa u ghoxrin euro (€4925). Huwa car li dan jirreferi ghall-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-kuntest ta' dak minnhom premess u mfisser f'aktar dettall permezz tal-affidavit tal-istess attur anness mal-avviz, fosthom li gew inkarigati surveyor u perit f'dan ir-rigward.

Illi ghalkemm huwa minnu li, kif gustament nutat mill-konvenuti li d-dicitura uzata fl-avviz setghet kienet iktar cara sabiex tindika espressament f'xiex jikkonsisti b'mod partikulari l-ammont mitlub, it-Tribunal ihoss illi l-avviz huwa sufficjentament car sabiex jissodisfa id-dettami tal-ligi, dan tenut kont ukoll tal-fatt li l-fatti tal-kaz jinsabu imfissrin pjuttost fid-dettall permezz tal-affidavit tal-attur Pace u d-dokumentazzjoni annessa maghha. Jirrizulta fil-fatt car illi ghalkemm il-konvenuti jiddeskrivu l-azzjoni imressqa mill-atturi bhala "*redatta b'mod generiku, lakoniku u neboluz, u tpoggi lill-prezenti eccipjenti – dejjem ghal dak li l-atturi jidhru li qed jippretendu fit-talbiet taghhom – f'posizzjoni difficli ferm li jwiegbu sew ghall-ilmenti attrici*", u wkoll irrizervaw id-dritt li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, effettivament, tenut kont tas-surreferit, l-istess konvenuti ma jsibu l-ebda diffikulta` li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom fil-mertu wkoll partikolarment permezz tas-sebgha u tmien eccezzjonijiet impressqin mill-istess konvenuti, liema eccezzjonijiet huma ghadhom qeghdin jissollevaw anke wara x-xhieda pjuttost dettajata imressqa mill-intimati minghajr ma ressqu ebda talba ghal kjarifika jew ghal awtorizzazzjoni sabiex ibidlu jew iressqu eccezzjoni ulterjuri.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni preliminari tal-konvenuti, it-Tribunal jidhirlu wkoll li m'huwiex minnu li "*l-premessi kontenuti fiha huma kunfliggenti u kontradittorji u jhaltu flimkien kumulu ta' azzjonijiet totalment distinti u separati* (…) *liema azzjonijiet jeskludu lil xulxin*". L-azzjoni hija wahda ghal kumpens ta' spejjez inkorsi mill-atturi peress illi, skont huma, l-konvenuti ma zammewx ma dak minnhom imwieghed permezz tal-kuntratt. M'hemm xejn kunfliggenti jew kontradittorju f'dan l-argument.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-tieni u r-raba' eccezzjoni imressqa mill-konvenuti ma jimmeritawx li jigu akkolti u fil-fatt ser jigu michuda ghar-ragunijiet hawn fuq indikati.

Illi fir-rigward tal-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet preliminari imqanqlin mill-konvenuti, jidher li l-istess konvenuti qeghdin jaghmlu referenza ghall-art. 3(5) tal-**Att dwar Tribunal Ghal Talbiet Zghar** (Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi espressament is-segwenti:

> "*Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro(€5,000), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.*"

Illi f'dan ir-rigward jinsab regolarment deciz mill-Qrati Taghna illi l-kompetenza ghandha tigi determinata avut rigward mhux biss ghan-natura tal-azzjoni innifisha imma wkoll ghall-eccezzjonijiet imressqin mill-konvenuti. F'dan ir-rigward intqal li:

"*Jista' jkun ghalhekk illi l-azzjoni ghalkemm inizjalment tkun ta' kompetenza tat-Tribunal, din ma tibqghax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva ta' l-eccezzjoni. U jekk l-eccezzjoni tkun qed tikkontesta d-dritt tal-propjeta dan zgur jirrendi lit-Tribunal inkompetenti.*" (sentenza deciza mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) fil- 15 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet **Mario u Doris konjugi Attard u Mario u Rose konjugi Grima. Vs Francis u Mary konjugi Borg**).

Fil-kaz in ezami huwa car li, tenut kont kemm tat-talba attrici u kif ukoll tad-difiza imressqa mill-intimati, it-Tribunal m'hux qed jigi adit sabiex jiddeciedi kontestazzjoni dwar dritt li jikkoncerna il-proprjeta` (fit-test Ingliz tal-ligi: **causes involving questions of ownership of immovable property, or relating to easements, burdens or other rights annexed to such property.**")

Illi l-intimati jeccepixxu li l-kundanna mitluba tipprezumi investigazzjoni ta' materji li jmorru oltre l-kompetenza tat-Tribunal. Fir-rigward ta' kulpa akwiljana gie deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u cioe` li:

> "*Bir-ragun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine", Appell Kummercjali, 2 ta' Marzu, 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijiet tal-ligi jirrizulta illi ghall-applikazzjoni taghhom ghandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuz illecitu, (2) l-imputabilita` ta' l-istess fatt ghal min ikun ghamlu, u (3) id-dannu kagonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi ghandhom bilfors jikkonkorru f'delitt civili, jew fi kwazi-delitt li jobbligaw l-awtur taghhom ghar-rizarciment tad-dannu kagonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illecitu, imma anke lil kull min indirettament jirrizenti d-danni; liema delitti u kwazi-delitti huma msemmijin mil-legislatur fir-rubrika tal-Kap II tas-Subtitolu II tat-Titolu IV tat-Tieni Parti tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, u li huma kumulattivament dezinjati taht l-isem generiku ta' 'htija' fl-artikolu citat". Materji li jridu jigu trattati f'kull kaz fejn l-attur jibbaza l-azzjoni fuq culpa akwiljana. **L-ebda kawza ta' din ix-xorta, sakemm ma jkunx hemm ammissjoni ta' responsabbilta, ma tinvolvi biss likwidazzjoni tad-danni. B'daqshekk ma jfissirx li t-Tribunal m'ghandux kompetenza ratione materiae. Fl-ezercizzju li jrid jaghmel it-Tribunal, il-qorti mhijiex tara li ser ikun hemm xi htiega li jigu trattati "…kwistjonijiet dwar proprjeta ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqgdin malimmobbli".***" (sentenza moghtija mill-Onor. Qorti tal-

> Appell (Kompetenza Inferjuri) Appell numru: 257/2014 fl-ismijiet **George u Lourdes konjugi Busuttil (appellanti) Vs Saviour u Rose konjugi Deguara; Joe u Helen konjugi Micallef; Frans u Glorianne konjugi Agius (appellati)** datata 12 ta' Dicembru, 2016 – enfazi mizjuda.)

Illi fil-kaz in ezami huwa car li t-talba odjerna tinkwadra ruhha fl-ambitu tal-art. 1125 tal-**Kodici Civili** li jipprovdi espressament li: "*Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni.*" Madanakollu huwa car li **hawnhekk ukoll l-ebda kawza ta' din ix-xorta, sakemm ma jkunx hemm ammissjoni ta' responsabbilta`, ma tinvolvi biss likwidazzjoni tad-danni u l-fatt li sabiex wiehed jiddetermina tali responsabbilta` jirreferi ghall-kuntratt ta' kompravendita` ta' immobbli ma jfissirx illi awtomatikament tali azzjoni taqa' lilhinn mill-kompetenza *ratione materiae* tat-Tribunal.**

Illi kif inghad hawn fuq huwa car li f'dan il-kaz ukoll dak li l-atturi qed jikkontendu huwa li effettivament, skont huma, soffrew spejjez konsistenti mill-inkarigu moghti minnhom lis-*surveyor* u lill-perit taghhom sabiex dawn jirregolarizzaw is-sitwazzjoni tal-fond akkwistat minnhom permezz tal-kuntratt in atti erbgha u ghoxrin (24) t'Ottubru, elfejn u sittax (2016) tan-Nutar Dr. John Gambin. Huma jikkontendu li l-intimati ghandhom jinsabu responsabbli ghal tali spejjez inkorsi minnhom minhabba l-fatt li illi, permezz tal-istess kuntratt, il-konvenuti in kwantu bejjiegha fuq l-istess fond kienu indikaw li qed ibieghu l-istess fond debitament koperti "*bil-permessi tal-bini kollha necessarji*" (fol. 13 tal-process). Fil-kaz odjern l-azzjoni hija wahda ta' allegati danni allegatament naxxenti minn ksur tal-kuntratt imsemmi. Il-konvenuti min-naha taghhom jichdu r-responsabilita` taghhom ghal tali danni partikolarment ghar-ragunijiet indikati minnhom fis-seba' u tmien eccezzjonijiet permezz ta' liema jikkontendu li huma ma kissru ebda obbligu kuntrattwali, li l-atturi ma sofrew ebda dannu u li l-istess atturi kienu pjenament a konoxxenza tal-permessi li kienu jkopru l-bini. Ghaldaqstant huwa car li t-Tribunal m'hux qed jigi mitlub b'jiddeciedi b'xi mod dwar drittijiet koncernanti immobbli imma dwar l-allegat dritt ghall-kumpens kif avvanzat mill-atturi. Il-fatt li l-atturi qeghdin

jistriehu fuq allegat ksur ta' obbligi kuntrattwali ma jfissirx li, permezz tad-decizjoni odjerna, it-Tribunal ser ikun qed ivarja jew jiddetermina xi drittijiet koncernanti l-proprjeta` ('ownership') tal-fond mertu tal-kawza odjerna. Kif jinsab hawn fuq deciz, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar certament m'huwiex prekluz milli jinvestiga kwistjonijiet li jaqghu kjarament fil-kompetenza tieghu, biss ghaliex parti jew ohra tkun qed tistrieh fuq dak pattwit permezz ta' kuntratt t'akkwist ta' proprjeta`. Huwa daqstant iehor car illi fil-kaz in ezami, irrispettivament mill-ezitu ta-proceduri odjerni fil-mertu ebda dritt reali m'hu ser ikun qed jigi deciz u/jew varjat.

Ghaldaqstant l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti wkoll jimmeritaw li jigu michuda.

Illi, finalment, fir-rigward ta-hames eccezzjoni preliminari in kwantu din tirrigwardja l-"**valur probatorju**" li ghandu jinghata, skont l-intimati, lid-dokument ezebit a fol. 21 tal-process it-Tribunal ma jhossx illi jkun opportun illi jesprimi ruhu issa f'dan ir-rigward gjaladarba ghadu ma bdiex jigi investigat il-mertu tal-kawza odjerna u fil-fatt ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-istess f'dan l-istadju. Dan huwa kjarament punt li jolqot il-mertu tal-azzjoni odjerna u t-Tribunal ser jirrizerva li jipprovdi dwar l-istess permezz tal-gudizzju finali.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt li jichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti, jirrizerva li jipprovdi dwar il-hames eccezzjoni tal-konvenuti permezz tal-gudizzju finali, filwaqt illi jiddikjara ruhu kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna qieghed jordna l-prosegwiment tal-kawza. Spejjez rizervati ghall-gudizzju finali.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur