FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Erbgha, 18 ta' Settembru, 2019

Talba Nru: 518/2018PM1

Joseph (ID Nru. 349475(M)) u Charmaine (ID 161877(M)) konjugi Micallef

V.

Alfred u Frances Theresa konjugi Saliba

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fl-1 ta' Novembru, 2018 permezz ta' liema l-atturi qed jitolbu li t-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti ihallsuhom, ghar-ragunijiet premessi fl-istess talba, is-somma ta' elf disa' mija u hamsin euro (€1950) rapprezentanti hlasijiet dovuti lill-Awtorita` tal-Ippjanar kif ukoll drittijiet tal-arkitett taghhom, u dan prevja kull dikjarazzjoni ohra opportuna, bl-imghax legali mid-data tal-istess prezentata sal-jum tal-hlas effettiv u bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti permezz ta' liema, gie eccepit illi t-talba tal-atturi ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. In primis, in kwantu t-talbiet atturi jehtiegu kostatazzjonijiet u dikjarazzjonijiet li jezorbitaw is-setghat ta' dan it-Tribunal, dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti *ratione materiae* sabiex jisma' u jiddeciedi t-talbiet odjerni ;
2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici hija preskritta ai termini tal-art. 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ;
3. Fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu jippruvaw kemm il-fondatezza tat-talbiet taghhom kif ukoll l-allegat bzonn tal-process tar-*regularisation*;
4. Fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub, anke mharsa l-principji tal-ekwita` u l-gustizzja, ma hux dovut ;
5. Mill-bqija t-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

Ra li l-kawza odjerna giet debitament assenjata lit-Tribunal kif presjedut fl-14 ta' Dicembru, 2018.

Ra l-affidavit tal-attrici u d-dokumenti ezebiti mal-istess (fol. 17 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Oliver Magro u tal-Perit Joseph Saliba moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu, 2019.

Ra n-nota tal-attrici b'dokument anness ezebita waqt is-seduta tat-30 t'April, 2019.

Ra l-affidavit tal-konvenuta u d-dokumenti annessi prezentat waqt is-seduta tat-30 t'April, 2019 (fol. 40 et. seq.).

Sema' x-xhieda ta' Charmaine Micallef in kontro-ezami waqt is-seduta tad-29 ta' Mejju, 2019.

Ra l-affidavit tal-konvenut (fol. 81 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Charmaine Micallef u ta' Frances Saliba waqt is-seduta tal-25 ta' Gunju, 2019.

Ra n-nota ta l-atturi datata 31 ta' Mejju, 2019 u d-dokumenti annessi.

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

Ha konjizzjoni tal-provi kollha prodotti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari imqanqa 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, pożizjiet 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-konvenuti, 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.**") u dana peress li, kif jinsab indikat sa mill-premessi tat-talba odjerna, l-atturi qed jitolbu kumpens ghall-ispejjez inkorsi minnhom bhala konsegwenza tal-fatt li, minkejja dak stipulat fil-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta` taghhom, skont huma rrizulta li "*l-beni akkwistati minnhom kif fuq premess ma kienux mibnija skont il-permessi approvati*". L-ammont mitlub, allura jirrapprezenta kumpens "*sabiex l-istess beni jigu regolarizzati u jigu b'hekk rezi konformi mal-ligi*".

Illi jinsab deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u cioe` li:

> "***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 mghaqqdin mal-immobbli".***" (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.)

Ghaldaqstant huwa car li l-fatt wahdu li tali spejjez pretizi mill-atturi huma allegatament naxxenti minn ksur ta' obbligu kuntrattwali fuq kuntratt pubbliku ta' kompravendita` ta' beni immobbli ma jwassalx wahdu sabiex jeskludi l-kompetenza tat-Tribunal odjern. Hekk ukoll, fir-rigward ta' fattispece simili hafna ghal dawn in ezami, gie deciz li:

> « *L-azzjoni odjerna izda tirrigwarda danni naxxenti minn obbligu assunt mill-konvenut nomine permezz ta kuntratt ta' bejgh ta' fond f'Hal-Qormi, Malta u precizament il-garaznija minnu moghtija lix-xerrej, u cioe' lill-atturi, li l-fond mibjugh kien mibni skond il-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti u li tali permessi kienu mhallsa.* (…) *L-azzjoni attrici ma tinkwadrax ruhha fil-kwestjonijiet li jezorbitaw mil-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal kif stipulati fis-subparagrafu (5) tal-Artiolu 3 tal-Kap. 380. Kif diga' inghad aktar il-fuq l-azzjoni attrici tirrigwarda danni naxxenti minn inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenut nomine.* (…) *It-Tribunal jidhirlu li din il-kwistjoni tinkwadra ruhha fid-definizzjoni ta' talba ghall-flus moghtija mill-Artikolu 3(2) tal-Kap, 280 u li ghalhekk dan it-Trribunal ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddetermina din il-kwistjoni. F'dan ir-rigward issir referenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) tal-20 ta Jannar 2003 fil-kawza fl-ismijiet* ***Publius Micallef vs Sunroute Company Limited*** *fejn wiehed hemm isib esposizzjoni dettaljata dwar il-kwistjoni tal-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Il-fatt li t-Tribunal ikollu jindaga jekk kienx hemm inadempjenza kuntrattwali qabel ma jkun jista' jikkundanna lill-konvenut ihallas id--danni naxxenti minn tali inadempjenza kuntrattwali ma jfissirx li l-kwistjoni ma tibqax money claim u ghalhekk li tkun tesorbita mill-kompetenza tat-Tribunal.*» (**Jeffrey u Rosette Borg vs Tarcisio Cremona ghan-nom**

Tarsons Limited deciza minn dan it-Tribunal kif diversament presjedut fis-16 ta' Settembru, 2005).

Illi fuq kollox u in linea mas-surreferit, it-Tribunal odjern kif presjedut ukoll diga` kkonferma l-istess posizzoni legali tramite d-decizjoni tieghu moghtija fis-27 ta' Novembru, 2017 fl-ismijiet **Clinton Pace et. v. Joseph Graham et.**. Huwa car li f'dan il-kaz ukoll it-Tribunal m'hux qed jigi mitlub 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. Konsegwentement it-Tribunal ser jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Imiss issa li tigi trattata u deciza t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti koncernanti l-preskrizzjoni. F'dan ir-rigward il-konvenuti jikkontendu li t-talba attrici hija preskritta a tenur tal-art. 2156(f) tal-**Kodici Civili**. L-atturi, da parti taghhom, jissottomettu tramite t-trattazzjoni orali tal-avukat taghhom, li tali artikolu mhuwiex applikabbli fir-rigward ta' obbligi naxxenti minn kuntratt pubbliku. It-Tribunal jinnota li din ukoll hija kwistjoni li giet dibattuta u deciza mill-Qrati Taghna fis-sens:

> « *L-Artikolu 2156(f), pero`, jeskludi mill-applikazzjoni tieghu meta l-hlas tal-kreditu jirrizulta minn att pubbliku, li jfisser illi* ***meta d-dejn ikun rizultat ta' agir bi ksur ta' kuntratt pubbliku, il-preskrizzjoni applikabbli mhix dik kontemplata fl-artikolu 2156(f) indikat.*** (…) *Huwa maghruf li t-*

*talba ghad-danni li jidderivaw minn inadempjenza kuntrattwali, hija applikabbli ghaliha l-istess preskrizzjoni tal-obbligazzjoni (***Pace v. Abela***, *deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Mejju 1993). Darba l-obbligazzjoni tohrog minn kuntratt pubbliku, il-preskrizzjoni indikata ma tistax titqies applikabbli.* » (**Norbert u Elizabeth mizzewgin McKeon v. Emanuele Azzopardi u martu Rita Azzopardi u Mario Borg u martu Marcom Borg** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 2016)

F'dan ir-rigward huwa car ukoll mill-premessi tat-talba odjerna li t-talba ghad-danni ghandha origini f'allegazzjoni cara ta' ksur ta' obbligu kuntrattwali naxxenti mill-kuntratt pubbliku ta' kompravendita` surreferit. It-talba odjerna tirreferi espressament ghall-«*pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-att precitat,* (fejn) *il-konvenuti ddikjaraw li l-beni in vendita huma mibnija skont il-permessi necessarji tal-ligi* ». Huwa kwindi car li mhux qed jigi allegat li l-konvenuti wettqu xi qerq fil-konfront tal-atturi abbazi ta' xi aspett pre-kuntrattwali jew abbazi ta' xi obbligazzjoni awtonoma u/jew indipendenti mill-kuntratt ta' bejgh imma proprju abbazi tal-obbligu hawn fuq citat kif espressament pattwit fil-kuntratt ta' kompravendita. Konsegwentement, in linea mad-decizjoni hawn fuq citata, sakemm l-azzjoni odjerna tirrigwardja talba ghad-danni derivanti minn inadempjenza kuntrattwali skont kuntratt pubbliku, il-preskrizzjoni applikabbli mhix dik kontemplata fl-artikolu 2156(f) tal-**Kodici Civili**. Ghaldaqstant it-Tribunal ser jichad ukoll it-tieni eccezzjoni preliminari tal-istess konvenuti.

Illi issa jonqos li jigi deciz il-mertu tal-azzjoni odjerna koncernanti proprju t-taba ghad-danni allegati mill-atturi bhala konsegwenza tal-ksur da parti tal-konvenuti tal-obbligu kuntrattwali. F'dan ir-rigward, il-klawsola numru 5 tal-kuntratt ta' komparevendita` datat 22 t' April, 1997 jistipula espressament li : « *Il-vendituri jiddikjaraw illi l-beni hawn in vendita huwa (sic) mibni skont il-permessi necessarji mil-ligi* ». L-attrici xehdet kif il-perit taghha kien infurmaha li « *l-pjanti ma jaqblux mal-pjanti approvati tal-MEPA, ikollna naghmlu* regularization *tal-bejt u tal-post biex inkun nista' nibni* ». (affidavit tal-attrici a fol. 18 tal-process). Dwar dan xehed ukoll Oliver Magro in rapprezentanza tal-

Awtorita` tal-Ippjanar li kkonferma li « *Ir-regolarizzazzjoni kienet tirrigwardja bitha ta' wara* (…) *nghid li din il-bitha giet icken minn dik li kienet approvata* » (xhieda moghtija fil-25 ta' Marzu, 2019). L-istess xhud ikkonferma wkoll li l-ispiza totali ghal tali regolarizzazzjoni tammonta ghal elf u tlett mitt euro (€1300), apparti drittijiet tal-Perit ammontanti ghal €650 skont ricevuta fiskali (Dok. CM3 a fol. 23 tal-process), li jwasslu ghat-total mitlub ta' €1950. Matul ix-xhieda tieghu l-istess Perit Joseph Saliba inkarigat mill-atturi ikkonferma li r-regolarizzazzjoni kienet tirrigwardja kemm l-aspett tal-bitha kif ukoll « *il-kamra tas-sodda li kienet taghti ghal fuq xaftijiet u mhux ghal xi forma ta' bitha interna* » (xhieda moghtija wkoll fil-25 ta' Marzu, 2019). Tali xhieda hija kwindi sufficjenti ghat-Tribunal sabiex tipprova il-htiega ta' tali regolarizzazzjoni. Da parti taghhom il-konvenuti jikkontendu li huma kienu da parti taghhom inkarigaw lill-Perit taghhom u cioe` lill-Perit Anthony Muscat u lill-Perit Anthony Fenech Vella li « *hadu hsieb il-process kollu, mill-bidu sal-ahhar. Kienu huma li ghamlu l-bdil necessarju fil-pjanti, kisbu l-permessi necessarji u s-supervizjonaw ix-xoghol. Ta' dan ahna hallasnihom – Dok. FS3. Jekk wiehed ihares lejn dan il-kont jinduna li l-Perit nizzel li kien ha hsieb jirregistra dawn il-pjanti l-godda mal-Awtorita` tal-Ippjanar (jew l-ekwivalenti taghha dak iz-zmien) u anke ha hsieb il-permessi relatati. Ahna ghalhekk konna mohhna mistrieh b'dan.* ». Ghat-Tribunal dan m'huwiex bizzejjed sabiex jiskolpa lill-konvenuti mill-inadempjenza kuntrattwali taghhom. Bhala fatt, u dana kemm skont ix-xhieda tal-Perit tal-atturi u wkoll ta' Oliver Magro, kien hemm il-htiega li ssir ir-regolarizzazzjoni u dana sabiex il-fond tal-atturi jigi skont il-ligi. Irrispettivament mill-nkarigu moghti fiz-zmien mill-konvenuti lill-Perit taghhom u salv u impregudikati kwalunkwe drittijiet li huma ghandhom jew jista' jkollhom f'dan ir-rigward, sakemm il-kuntratt pubbliku kien gie sottoskritt mill-partijiet in kawza, il-kundizzjonijiet hemmhekk pattwiti kienu jorbtu lilhom u mhux lil terzi.

Illi l-konvenuti jkomplu jikkontendu li « *safejn konna nafu ahna kollox kien kif suppost, inkluz ghalhekk anke l-pjanti u l-mod ta' kif kien mibni l-appartament* » (fol. 92 tal-process). Dan l-argument ukoll m'huwiex skuzanti sufficjenti ghall-konvenuti li, fi

kwalunkwe kaz u skont il-ligi, kienu tenuti fil-konfront tal-atturi li jikonsenjawlhom l-oggett kif pattwit skont il-kuntratt ta' kompravendita`. Kwalunkwe bwona fede li seta' kellhom il-konvenuti ma tistax isservi sabiex iggib fix-xejn dak garantit minnhom espressament permezz tal-istess kuntratt.

Illi finalment il-konvenuti jippruvaw jargumentaw ukoll li, peress li l-atturi « *bnew blokka tal-konkos li fiha kien jehel arblu tal-bnadar* (…) *l-ispiza tar-regularisation, specjalment fejn tidhol din il-blokka certament li qatt ma nistaw ninsabu responsabbli taghha ahna. Din il-blokka inbniet minghajr permess minn naha tas-Sinjuri Micallef – ta' dan l-infringement ma ghandhiex inbaghtu ahna* ». (affidavit tal-konvenuta a fol. 43 tal-process). It-Tribunal isib li anke dan l-argument ukoll m'ghandux mis-sewwa. Bil-kontra ta' dak sottomess mill-konvenuti ma jidhirx li l-blokka tal-konkos jew imqar il-bejt jew l-arja tieghu kienu komprizi fir-regolarizzazzjoni mitluba u ottjenuta mill-atturi. F'dan ir-rigward gew ezebiti d-dokumenti relattivi u, kif inghad, xehdu kemm l-istess Perit tal-atturi u kif ukoll ir-rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Mill-kopja tat-talba ghar-regolarizzazzjoni jirrizulta car li din it-talba kienet tirrigwardja l-appartament u mhux l-arja relattiva. Hekk ukoll xehdu il-Perit Saliba u r-rapprezentant tal-Awtorita` fis-sens illi r-regolarizzazzjoni kienet tirrigwardja esklussivament zewg aspetti u cioe` bitha li kienet giet izghar mill-applikazzjoni ta' zvilupp relattiva u kamra tas-sodda li taghti ghal fuq xaftijiet. Huwa minnu li t-talba ghar-regolarizzazzjoni taghmel referenza wkoll ghall-applikazzjoni *PA6364/18 – to construct washroom and bathroom at roof level and correct site plan of original permit*, madanakollu skont ix-xhieda tal-istess Perit Saliba u wkoll ta' Oliver Magro (oltre r-ricevuti ezebiti), kif gie ukoll gustament sottomess mill-avukat tal-atturi waqt it-trattazzjoni bil-fomm, ma jidhirx li ebda parti mit-talba attrici tirrigwardja xi spejjez inkorsi fir-rigward ta' din l-applikazzjoni. Is-somma mitluba ta'€1950 tirrapprezenta, skont ix-xhieda hawn fuq citata, l-ispiza tar-regolarizzazzjoni u mhux ukoll ta' atti ohrajn prezentati mill-atturi fi hdan l-Awtorita` tal-Ippjanar.

Huwa car li, fil-kaz in ezami, il-kliem uzat fil-kuntratt ma jhalli lok ghal ebda interpretazzjoni filli jipprovdi espressament li dak li l-partijiet kienu qed jiftehmu kien

xejn hlief li l-proprjeta` qed tinbiegh koperta mill-permessi necessarji mil-ligi. Huwa daqstant iehor car li, lilhinn minn dak li setghet tahseb parti jew ohra fil-waqt tal-bejgh, il-proprjeta` ma kenitx hekk koperta u kwindi z-zewg aspetti mhux hekk koperti kellhom jigu regolarizzati bi spiza ghall-atturi li allura, ghandhom jaghmlu tajjeb ghaliha l-konvenuti.

Tenut kont tas-surreferit it-Tribunal isib li t-talbiet attrici huma fondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi jimmeritaw li jigu akkolti.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt li, jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u jiddikjara ruhu kompetenti sabiex jiddeciedi l-kaz odjern, jichad ukoll it-tieni eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni billi jiddikjara l-artikolu citat mill-konvenuti bhala mhux applikabbli ghall-kaz odjern, jichad ukoll il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, jilqa' t-talba attrici u konsegwentement jikkundanna lill-istess konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi is-somma mitluba ta' elf, disa' mija u hamsin euro (€1950) bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mill-24 ta' Novembru, 2018 data tan-notifika lill-konvenuti tat-talba odjerna.

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

Gudikatur