



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 1

Rikors numru 40/10/2 JVC

A & A Properties Limited (C 7576)

v.

Monsinjur Joseph Dalmas, Ronald German u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2014 il-ġudizzju ġie trasfuż minn fuq isem Ronald German għal fuq Carmen German stante l-mewt ta' Ronald German fil-mori tal-kawża, martu Carmen German, Martin u Silvana konjuġi Vella u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2012 ġew kjamati fil-kawża Saviour u Josephine konjuġi Ellis

Preliminari:

1. Fl-20 ta' Frar 2015 il-konvenuti l-Monsinjur Joseph Dalmas, Carmen German, Martin Vella u Silvana Vella appellaw miż-żewġ sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni

Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fl-14 ta' Ottubru 2011 u fl-11 ta' Frar 2015 rispettivament.

2. Jiġi spjegat li **fis-sentenza parzjali tal-14 ta' Ottubru 2011**, l-ewwel Qorti¹, fil-mertu, kienet ikkonkludiet li:

- il-garaxx in kwistjoni ma kienx ingħata mis-soċjeta` attriċi lill-konvenuti taħt titolu ta' **kommodat** (jew taħt xi titolu ieħor);
- il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jagħmlu alterazzjonijiet strutturali fil-garaxx u jniffduh mal-appartament tagħhom;
- il-konvenuti kellhom jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji biex jerġgħu jikkonvertu l-garaxx għal kif kien oriġinarjament;
- il-konvenuti kellhom jiżgumbraw mill-garaxx u jirrilaxxjawh lis-soċjeta` attriċi.

Filwaqt li **fis-sentenza finali tal-11 ta' Frar 2015** l-ewwel Qorti², fil-mertu, ikkonkludiet li:

- l-appartament nru 6 mibjugħ mis-soċjeta` attriċi mhux skont il-

¹ Maġistrat Josette Demicoli.

² Maġistrat Joanne Vella Cuschieri.

permessi;

- is-soċjeta` attriċi għandha tiggarantixxi l-paċifiku pussess tal-appartament nru 6;
- ma ġiex pruvat li s-soċjeta` attriċi aġixxiet b'mod frawdolenti meta biegħet l-appartament nru 6 mhux skont il-permessi;
- is-soċjeta` attriċi ma hija responsabbli **għall-ebda ħlas ta' ħsara, danni jew indennizz** fil-konfront tal-konvenuti; dan wara li kkonsidrat li l-appartament huwa sanzjonabbli, li t-tgawdija tiegħu mill-konvenuti qatt ma ġiet mhedda, u li l-konvenuti ħallsu prezz li huwa ferm inqas mill-valur tiegħu li kieku kellu l-permessi.

3. L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma bażikament tnejn:

- (i) Fl-ewwel lok jilmentaw li l-ewwel Qorti m'għarfitx li huma effettivament ingħataw titolu ta' **komodat** fuq il-garaxx adjaċenti għall-appartament sakemm l-istess appartament jiġi regolarizzat għal dak li jirrigwarda permessi.

(kwistjoni li ġiet deċiża fis-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011).

(ii) Fit-tieni lok jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti, minkejja li għarfet li l-appartament mhux kopert bil-permessi neċessarji, ma għaddietx biex tillikwida d-**danni** konsegwenzjali sofferti minnhom.

(kwistjoni li giet deċiża fis-sentenza tal-11 ta' Frar 2015).

4. Għalhekk il-konvenuti appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex (enfasi ta' din il-Qorti):

*“....tirriforma s-sentenzi mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri tal-14 ta' Ottubru 2011 u tal-11 ta' Frar 2015 u dan billi filwaqt li tikkonfermahom in kwantu l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel u t-tieni talba rikonvenzjonali tal-appellanti fis-sentenza tal-11 ta' Frar 2015, tħassar is-sentenzi mogħtija in kwantu il-Qorti ċaħdet ir-rimanenti talbiet rikonvenzjonali tal-appellanti u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u konsegwentement laqgħet it-talbiet tas-soċjeta` appellata kif ukoll ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tas-soċjeta` appellata rikonvenzjonata, kif ukoll tħassar dik il-parti fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati in kawża, u minflok tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tal-appellanti u b'dan tiddikjara illi l-appellanti għandhom titolu ta' kommodat fuq il-garage bla numru li jinsab adjaċenti għall-appartament akkwistat mill-appellanti **jew alternattivament** tikkundanna lis-soċjeta` attriċi u/jew lill-kjamati fil-kawża sabiex iħallsu kumpens u/jew indennizz lill-appellanti ammontanti għal €37,000 u/jew kull somma oħra li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell jidhrilha xierqa”.*

5. Din il-Qorti fis-sentenza mogħtija minnha fl-20 ta' Lulju 2020 ċaħdet l-appell tal-konvenuti rigwardanti s-sentenza parzjali tal-14 ta' Ottubru 2011. Kwantu għall-appell tagħhom rigwardanti s-sentenza finali tal-11 ta' Frar 2015 hija għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“41. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel qorti. Jekk is-sentenza tiġi ikkonfermata ser ifisser li l-kwistjoni ssir res judicata filwaqt li l-istudio flat numru 6 xorta għadu mingħajr permess ta' żvilupp

sabiex jintuża bħala tali; dan meta hu evidenti li s-soċjeta` attriċi kienet inadempjenti fl-obbligazzjoni li tat fuq il-kuntratt meta iggarantiet li l-appartament hu skont il-permess tal-iżvilupp.

42. Għalkemm il-Perit Tekniku qal li skont l-Avvizi Legali 52/2013 u 121/2013 l-appartament jista' "... jinħariġlu ċertifikat li huwa ttollerat, ovvjament wara li tintefa' applikazzjoni mal-MEPA", madanakollu irid isir il-proċess quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar u s-sanzjonar irid isir minnha. Dak li qal il-perit tekniku hi biss l-opinjoni tiegħu u mhijiex xi garanzija li ser jingħata l-permess meħtieġ biex il-fond jiġi regolarizzat.

43. Min-naħa l-oħra ma jkunx ġust li llum is-soċjeta` attriċi tkun kundannata tħallas għat-telf ta' valur tal-fond, meta skont l-opinjoni tal-perit tekniku hemm il-possibilita` li ssir applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar; opportunita` li ġiet fis-seħħ fil-mori tal-kawża.

*44. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ser tiffissa terminu sabiex il-konvenuti japplikaw lill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex il-fond jiġi regolarizzat. Dan għandu jsir taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-Perit Tekniku fi żmien sitt xhur mil-lum. Jekk dan isehh il-Qorti tiffissa terminu ulterjuri ta' tmintax-il xahar li fih il-konvenut għandu jottjeni l-permess ta' regolarizzazzjoni quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar. Skont l-ezitu tal-applikazzjoni l-Qorti tkun f'pozizzjoni li tiddetermina d-danni sofferti mis-soċjeta` attriċi (**recte: konvenuti**)".*

U konsegwentement ikkonkludiet hekk:

"(i) tagħti terminu ta' sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex fih il-konvenuti japplikaw mal-Awtorita` tal-Ippjanar għar-regolarizzazzjoni tal-istudio flat taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-Perit Tekniku Henry Attard; u

(ii) tiddiferixxi l-kawża għall-11 ta' Jannar 2021 biex jiġi determinat jekk saritx l-applikazzjoni skont paragrafu 44 ta' din is-sentenza. Spejjeż riservati għall-ġudizzju finali".

6. Jirriżulta mill-atti tal-appell li l-applikazzjoni³ mal-Awtorita` tal-Ippjanar għar-regolarizzazzjoni tal-istudio flat in kwistjoni (Bellavista, Flat 6, Triq Sruġ, Xagħra) saret, u l-permess relattiv effettivament inħareġ fl-

³ Nru tal-Aplikazzjoni: RG/01721/20 ("To regularise existing apartment as built").

14 ta' April 2021⁴.

7. Mid-dokumenti li ppreżentaw il-konvenuti appellanti jirriżulta li l-ispejjeż relatati mar-regolarizzazzjoni tal-appartament in kwistjoni jammontaw għal elfejn, ħames mija u erbgħa u tletin ewro (**€2,534**):

Kont tal-perit datat 18.04.2021⁵: €1,534 ⁶

Riċevuta tal-Planning Authority re “*Regularisation Application Fee*” € 50⁷

Riċevuta tal-Planning Authority re “*Regularisation Processing Fee*” € 950⁸

8. Konsegwentement din il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni sofferti mill-konvenuti appellanti bħala konsegwenza tal-fatt li l-*istudio flat* mibjugħ mis-soċjeta` attriċi ma kienx munit bil-permessi neċessarji (bi vjolazzjoni tal-garanzija mogħtija minnha fuq il-kuntratt relattiv) fl-ammont ta' elfejn, ħames mija u erbgħa u tletin ewro (**€2,534**).

9. Għal intendiment aħjar tal-parti deċiżorja din il-Qorti qiegħda tirriproduċi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u r-risposta relattiva tas-

⁴ Fol 371 et seq.

⁵ **Dok D1**, fol 380.

⁶ Dan l-ammont ta' €1,534 tħallas permezz ta' żewġ pagamenti, kif jidher mir-riċevuti fiscali relattivi:

Dok D4/fol 384 – riċevuta datata 29.09.2020 fl-ammont ta' €750 - depożitu re prof. fees.

Dok D1/fol 381 – riċevuta datata 19.04.2021 fl-ammont ta' €784 - bilanċ tal-prof. fees.

⁷ **Dok D2**/fol 382.

⁸ **Dok D3**/fol 383.

soċjeta` attriċi rikonvenzjonata:

Talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti⁹:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi t-tliet studio flats mibjugha mill-atturi rikonvenzjonati lill-konvenuti rikonvenzjonanti Dalmas u German b'zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex mhumie x muniti bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ghandhom jiggarrantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita tat-tliet studio flats fuq imsemmija fit-triq Srug, Xaghra, Ghawdex lill-konvenuti rikonvenzjonanti bil-permessi necessarji tal-bini u dan a tenur taz-zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ftehm mal-konvenuti rikonvenzjonanti illi sakemm huma jiggarrantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita l-istess konvenuti rikonvenzjonanti ghandhom igawdu taht titolu ta' komodat il-garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6 proprjeta' tal-konvenuti Vella liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u huwa l-ewwel garaxx fil-pjan terran fuq il-lemin hekk kif wiehed ihares lejn il-korp tal-bini proprjeta' tas-socjeta' attriċi rikonvenzjonata ¹⁰.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati agixxew b'mod frawdolenti in konfront tal-konvenuti rikonvenzjonati meta fil-kuntratti tattrasferimenti dokument B u C fil-process ddikjaraw li l-fondi mibjugha lill-konvenuti rikonvenzjonanti kienu muniti bil-permessi tal-bini waqt li kienu jafu illi l-istess binja ma nbniex skont il-pjanti approvati.

5. Fin-nuqqas li l-Qorti ssib lill-konvenuti rikonvenzjonanti m'ghandhomx dritt igawdu l-garaxx fuq imsemmi taht titolu ta' komodat sakemm l-appartamenti ossia studio flats fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex ikunu muniti bil-permessi necessarji tal-bini tiddikjara u

⁹ Jiġi ppreċiżat li fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2010 ġie verbalizzat hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

*“Dr Edward Debono għall-konvenuti ddikjara li **t-talba rikonvenzjonali qeghda tiġi limitata biss fuq l-istudio flat numru 6 li jinsab fil-ground floor level** u dan in kwantu ż-żewġ appartamenti l-oħra wiehed tal-konvenuti il-Monsinjur Dalmas u l-ieħor tal-konjuġi German inbiegħu lil terzi, madanakollu fir-rigward ta' dawn iż-żewġ appartamenti l-imsemmija konvenuti qed jirriservaw id-dritt li fil-futur jieħdu l-passi neċessarji fl-eventwalita` li titressaq xi pretenzjoni mix-xerrejja jew is-suċċessuri tagħhom.”*

¹⁰ Din it-tielet talba rikonvenzjonali ġiet miċhuda mill-ewwel Qorti fis-sentenza parzjali tal-14 ta' Ottubru 2011 (u kkonfermata minn din il-Qorti fis-sentenza tal-20 ta' Lulju 2020).

tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma konsegwentement responsabbli għall-hlas tal-hsara u/jew indennizz kif ukoll għall-ispejjez legittimi ohra li l-konvenuti rikonvenzjonati sofrew u qed isofru minhabba l-fatt illi l-fondi in kwestjoni mhumie x muniti bil-permessi necessarji tal-bini.

6. Tillikwida d-danni sofferiti u/jew l-indennizz sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi liema somma likwidata m'għandhiex tkun inqas mill-valur ta' tgawdija tal-garaxx numru 6 fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex li jinsab fil-pussess tagħhom.

7. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati biex ihallsu lill-konvenuti rikonvenzjonanti dik is-somma hekk likwidata stante li l-atturi rikonvenzjonati ma ggarantewx il-pacifiku pussess tal-propjeta' in vendita a tenur tal-kuntratti tat-trasferiment dokument B u C fil-process".

Risposta tas-socjeta' attrici għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti:

"1. Illi t-talbiet ta' l-intimati rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u jimmeritaw illi michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess fuq l-appartamenti proprjeta' ta' l-intimati rikonvenzjonanti jew min minnhom da parti tas-socjeta' esponenti.

2. Illi kuntrarjament għal dak li qed jallegaw l-intimati rikonvenzjonanti, ma hemm l-ebda Enforcement Order fuq il-blokka ta' appartamenti u dana huwa evidenti anke mid-dokument JD1 esebit minnhom, liema dokument juri li kwalsiasi kaz fil-konfront tal-blokka ta' appartamenti gie rtirat.

3. Illi u minghajr pregudizzju għas-suespost, is-socjeta' esponenti tichad bl-izjed mod qawwi l-allegazzjoni li hi xi darba tat, b'titolu ta' komodat lill-intimati rikonvenzjonanti jew min minnhom l-uzu tal-garaxx adjacenti għall-appartament numru sitta (6), liema garaxx ifforma l-mertu tar-rikors promotur (40/10AE) tas-socjeta' esponenti.

4. Illi konsegwentement l-esponenti tichad ukoll li hija qatt agixxiet b'mod frawdolenti fil-konfront tal-konvenuti;

5. Illi konsegwentement ukoll, l-esponenti mhija responsabbli għall-ebda hlas ta' hsara, danni jew indennizz fil-konfront tal-konvenuti. Għaldaqstant, kwalunkwe talbiet magħmula mill-konvenuti f'dan ir-rigward għandhom ukoll jigu michuda.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

Deċide

10. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' (limitatament) l-appell tal-konvenuti relattiv għas-sentenza finali tal-11 ta' Frar 2015 u konsegwentement qiegħda tvarjaha kif ġej:

(1) Tikkonfermaha in kwantu l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża u lliberathom mill-osservanza tal-ġudizzju, salvi u impreġudikati kwalunkwe jeddijiet tas-soċjeta` attriċi fil-konfront tagħhom (jiġi spjegat li għalkemm il-konvenuti appellanti talbu li s-sentenza tiġi mħassra fejn ġiet milqugħa din l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża, fl-aggravji tagħhom ma taw l-ebda raġuni fir-rigward);

(2) Tħassarha fejn l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti limitatament għall-appartament bin-numru 6 u ċaħdet l-ewwel (1) u t-tieni (2) eċċezzjoni tas-soċjeta` attriċi rikonvenzjonata, u invece tastjeni milli tiddeċiedi fir-rigward (stante li l-appartament issa huwa kopert bil-permess neċessarju);

(3) Tikkonfermaha fejn l-ewwel Qorti laqgħet ir-raba' (4) eċċezzjoni tas-soċjeta` rikonvenzjonata u ċaħdet ir-raba' (4) talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti (stante li dan l-appell ma jirrigwardax tali talba);

(4) Tħassarha fejn l-ewwel Qorti laqgħet il-ħames (5) eċċezzjoni tas-soċjeta` rikonvenzjonata u ċaħdet il-ħames (5), is-sitt (6) u s-seba' (7) talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, u invece tiċħad il-ħames (5) eċċezzjoni tas-soċjeta` rikonvenzjonata u tilqa' il-ħames (5), is-sitt (6) u s-seba' (7) talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, u konsegwentement tordna lis-soċjeta` rikonvenzjonata tħallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti s-somma ta' elfejn, ħames mija u erbgħa u tletin ewro (€2,534) rappreżentanti d-danni sofferti minnhom (ossia spejjeż li kellhom iħallsu) sabiex ottjenew il-permess għar-regolarizzazzjoni tal-*istudio flat* nru 6, f'Bellavista, Triq Sruġ, Xagħra.

(5) Kwantu għall-ispejjeż tal-ewwel istanza, fejn l-ewwel Qorti ddeċidiet li kull parti (inkluż il-kjamati fil-kawża) kellha tbat i-ispejjeż tagħha, din il-Qorti qiegħda tvarjaha billi filwaqt li tikkonferma li l-kjamati fil-kawża għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom, il-kumplement tal-ispejjeż għandhom jithallsu tlett kwarti ($\frac{3}{4}$) mis-soċjeta` rikonvenzjonata u kwart ( $\frac{1}{4}$ ) mill-konvenuti (dan peress li r-raba' (4) talba rikonvenzjonali dwar l-allegat aġir frawdolenti tas-soċjeta` rikonvenzjonata ġiet miċħuda).

11. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jithallsu mis-soċjeta` rikonvenzjonata b'dan li kull dritt tar-registru, avukat u prokuratur legali mahdum fuq valur in eċċess tas-somma ta' elfejn, ħames mija u erbgħa u tletin ewro (€2,534) likwidata minn din il-Qorti għandha tkun a karigu

tal-konvenuti; u dan in vista tal-fatt li permezz ta' dan l-appell il-konvenuti talbu sebgħa u tletin elf ewro (€37,000).

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm