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, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 14

Rikors maħluf numru 1045/2012/1 AF

Georgina Mallia *née* Curmi

v.

John Mary *sive* Jimmy Fsadni f'ismu personali u f'isem is-soċjeta` kummerċjali *Darkar Building Construction Limited* (C 9534)

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 t'Ottubru, 2016, li sabet illi l-istess soċjetà konvenuta qarrqet bl-attriċi meta ħbitilha l-fatt li l-mezzanin li kienet qed tittrasferilha bil-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli ma kienx mibni kif iridu l-permess u l-liġi, u konsegwentement ordnatha sabiex tħallas danni lill-attriċi fl-ammont ta' sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500).

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum huma dawn: b'kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, l-attriċi Giorgina Mallia

(dak iż-żmien xebba Curmi) kienet akkwistat mingħand is-soċjetà konvenuta *Darkar Building Construction Limited* mezzanin fi stat ta' ġebel u saqaf, f'*elevated ground floor level,* sovvrapost għal *garages* f'*semi basement level* proprjetà tas-soċjeta' konvenuta, f'Ħal Luqa.

3. Il-bejgħ sar u ġie aċċettat b'diversi pattijiet u kondizzjonijiet, fosthom:

> »4) bil-patt illi l-mezzanin u l-*garages* sottostanti ġew mibnija bil-permessi kollha meħtieġa u skont ir-regolamenti tal-bini u in konformità mal-pjanta approvata.«

4. Kopja awtentika tal-pjanta li fuqha ġie approvat il-permess mill-awtoritajiet kompetenti ġiet esebita fl-atti.[1]

5. Wara li xtrat il-post l-attriċi għamlet ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex lestietu għal stat *fully finished* u sussegwentement marret tgħix fih flimkien mar-raġel tagħha.

6. Ġara li fis-sena 2002 saret kawża minn terzi[2] kontra s-soċjetà konvenuta, kontra l-attriċi u kontra persuni oħra li bħalha kienu xtraw proprjetà fl-istess blokk ta' bini mingħand is-soċjetà konvenuta. Dawn it-terzi allegaw, fost affarijiet oħra, illi parti mill-immobbli li mibjugħ mis-soċjetà konvenuta lill-attriċi bil-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 kien mibni fuq proprjetà tagħhom.

7. B'sentenza tas-7 t'Awissu 2013 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla fejn ġie dikjarat li l-immobbli mibjugħa mis-soċjetà konvenuta kienu invadew u okkupaw art tal-atturi f'dik il-kawża u konsegwentement ordnat ħlas ta' kumpens lill-istess atturi. Ġie dikjarat

---

1 *Fol*. 9.

2 Marija Teresa Vella *et v.* Andrew Penza *et*, rik. 928/2002

ukoll li seħħ minn dakinhar tas-sentenza "l-konvenuti [fosthom l-attriċi tallum] saru proprjetarji tal-art invaża taħt l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili ...".

8. Wara li l-attriċi kienet qabbdet perit biex jivverifika jekk il-mezzanin tagħha kienx mibni bil-permessi kollha meħtieġa u kif iridu r-regolamenti tal-bini u l-pjanta approvata, dan sab li l-fond tal-attriċi ma nbeniex kif iridu l-permessi maħruġa mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għaliex: i) it-"tielet kamra tas-sodda" ma tistax tintuża bħala kamra tas-sodda iżda tista' tintuża biss għal *storage*; ii) it-tieni kamra tas-sodda hija iżgħar fl-arja tagħha peress li tkabbret il-bitħa; iii) fil-*master bedroom* mhemm l-ebda *ensuite shower*; minflok. hemm spazju vojt mgħotti bil-*corrugated iron*.

9. L-attriċi dehrilha illi l-konvenuti qarrqu biha meta ħbewlha dawn il-fatti; għalhekk fetħet din il-kawża u talbet lill-qorti sabiex:

> »i. prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara lill-konvenuti jew huma jew min minnhom responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-atturi meta l-istess konvenuti qarrqu bl-attriċi meta ħbewlha l-fatt li l-immobbli lilha mibjugħa u trasferita permezz tal-kuntratt pubbliku datat 18 t'Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli ma kinux mibnija skond il-permess u skond il-liġi u kienu mibnija fuq proprjeta' ta' terzi;
>
> »ii. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-attriċi okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u
>
> »iii. tikkundanna lill-konvenuti jew huma jew min minnhom sabiex iħallsu lill-attriċi l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni.«

10. Il-konvenuti wieġbu hekk:

> »1. Dwar il-fatti:
>
> »1.1 il-fatti dikjarati fl-ewwel tliet paragrafi tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma humiex kontestati;

»1.2 għar-rigward tar-raba' paragrafu tar-rikorrenti għandu jiġi rilevat li l-kawża hemm imsemmija għadha m'għaddietx in ġudikat[3] u f'kwalsiasi każ ir-rikorrenti ma soffrew l-ebda evizzjoni b'dik is-sentenza;

»1.3 mill-bqija id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti huma kontestati billi l-fond kien inbigħ mingħajr ebda tieqa fil-kamra u l-attriċi kienet ben konxja li ma kienx hemm tieqa f'dik il-kamra (li ma kinetx inbiegħet bħala kamra tas-sodda) u l-attriċi aċċettat dan il-fatt. Il-pjanti tal-permess dejjem kienu disponibbli lill-attriċi iżda minkejja dan hija bdiet tilmenta dwar it-tieqa biss ftit snin ilu;

»1.4 Fir-realtà jiġi rilevat li l-kamra in kwistjoni kellha l-arja tagħha minn *shaft* imdaqqas, l-esponenti ma jafx jekk l-attriċi għalqitx l-aċċess għal dan is-*shaft* jew le imma jibqa' l-fatt li l-arja għandha tieħdu minn hemm. Ma huwiex minnu għalhekk li l-kamra spiċċat bla arja;

»L-Eċċezzjonijiet

»… … …

»7. Fil-mertu ma jirriżultax li l-attriċi soffriet xi danni bil-fatti minnha allegati, anke għaliex il-prezz li ħalset kien jirrifletti l-istat tal-fond kif kien mibni meta akkwistatu, u *cioè* mingħajr tieqa li tagħti għal fuq il-proprjetà tal-esponenti iżda b'tieqa fil-kamra li tagħti għal ġo *shaft*.

»8. Ir-rikorrenti kienet aċċettat li l-fond ma kienx addebit b'tieqa kif issa qed tillanja u akkwistatu kif inhi, mingħajr tieqa.«

11. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. ...

»2. Tilqa' l-ewwel talba in kwantu tiddikjara lis-soċjetà intimata *Darkar Building Construction Ltd* responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti meta qarrqet bir-rikorrenti u ħbitilha l-fatt li l-mezzanin li kienet qed tittrasferilha bil-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli ma kienx mibni skond il-permess u skont il-liġi.

»3. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida d-danni fl-ammont ta' €17,500 (sbatax-il elf u ħames mitt Euro).

»4. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lis-soċjetà *Darkar Building Construction Limited* tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €17,500 (sbatax-il elf u ħames mitt Euro) in linea ta' danni.

»L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-istess soċjetà intimata.»

12. Safejn huma rilevanti għall-appell tas-soċjeta' appellanti, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat illi din il-kawża tirrigwarda mezzanin (ġebel u saqaf) li kienet xtrat l-attriċi mingħand is-soċjetà intimata fit-18 ta' Ottubru 1994 permezz

[3] Il-kawża msemmija f'din l-eċċezzjoni nqatgħet waqt li kienet miexja l-kawża tallum.

ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli. Sussegwentement hija għamlet ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex irrendietu fi stat *finished*.

»Sussegwentement irrizulta illi parti mill-fond huwa mibni fuq proprjetà ta' terzi.

»Ir-rikorrenti tispjega illi snin wara li kienet xtrat il-mezzanin mingħand is-soċjetà intimata kien irriżulta li parti minnu kien mibni fuq proprjetà ta' terzi. Fis-sena 2002 fil-fatt infetħu proceduri ġudizzjarji minn terzi kontra s-soċjetà intimata, kontra l-istess rikorrenti odjerna, u kontra terzi li bħar-rikorrenti kienu xtraw proprjetà mingħand is-soċjetà intimata formanti parti mill-istess *block*. Il-kawża fl-ismijiet <u>Marija Teresa Vella *pro et noe v.* Andrew Penza *et*</u> (ċit. nru 928/02JA) ġiet deċiża fil-21 ta' Mejju 2008 u d-deċiżjoni ġiet appellata. Fiż-żmien li r-rikorrenti fetħet din il-kawża odjerna l-appell kien għadu pendenti.

»Irrizulta *inoltre* illi l-fond tagħha ma nbeniex skont il-permessi maħruġa lis-soċjetà intimata għaliex minkejja li l-post inbigħ lilha bħala post b'tlett ikmamar tas-sodda, f'waħda minn dawn il-kmamar ma saritx it-tieqa li tidher fuq il-pjanta.

»Ir-rikorrenti targumenta illi, minkejja li l-kuntratt li bih xtrat il-mezzanin tagħha bil-garanzija tal-paċifiku pussess u bid-dikjarazzjoni li l-fond kien mibni skont il-permess, inqalgħu dawn iż-żewġ kwistjonijiet u għalhekk qed tallega li l-konvenuti qarrqu biha u konsegwentement għandhom ikunu responsabbli għad-danni li hija sofriet. In segwitu għall-eċċezzjoni numru 2 tal-intimati fejn esiġew li r-rikorrenti kellha tindika n-natura tal-azzjoni tagħha, hija ppreżentat nota fejn iddikjarat li l-kawża tagħha hija msejsa fuq l-artikoli 1125 , 1127 u 1133 tal-Kodiċi Ċivili.

»Għalhekk b'dikjarazzjoni tar-rikorrenti stess, in-natura ta' din l-azzjoni hija waħda għal danni naxxenti minn ksur ta' obbligi kuntrattwali.

»Jirrizulta illi dwar il-kawża 928/2002 <u>Marija Teresa Vella *pro et noe v.* Andrew Penza *et*</u>:

»Fil-mori ta din il-kawża is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Mejju 2008, li fiha ir-rikorrenti odjerna kienet tħarrket bħala intimata, għaddiet in ġudikat permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Awwissu 2013 li kopja tagħha fil-fatt ġiet esebita fl-atti. Is-sentenza tal-ewwel qorti *inter alia* kienet iddeċidiet li r-rikorrenti odjerna (Georgina Mallia) kienet saret proprjetarja tal-art invaża *ai termini* tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili iżda li l-ispejjeż tagħha kellha tħallashom hi.

»Għalhekk minkejja li l-mezzanin tar-rikorrenti ġie mibni fuq proprjetà ta' terzi l-istess rikorrenti ma sofriet l-ebda danni. Fir-rigward tal-ispejjeż tagħha relatati mal-kawża, u li ġie deċiż li kellha tħallashom hi, ma ġabet l-ebda provi f'dawn il-proċeduri odjerni ta' kemm kienu tali spejjeż u għal-hekk ma hemmx danni x' jiġu likwidati f'dan is-sens.

»Dwar il-mezzanin tar-rikorrenti u l-permessi relattivi, r-rikorrenti Georgina Mallia fl-*affidavit* tagħha spjegat li meta kienet saret taf bil-post minn reklam li kienet rat f'gazzetta kienet ċemplet u għamlet appuntament biex tmur tarah. "Kien kellimni direttament Jimmy Fsadni u ma kien hemm l-ebda sensara jew aġenti involuti". Qalet illi meta xtrat il-post kienet straħet fuq id-dikjarazzjoni li kienet għamlet fuq il-kuntratt il-kumpannija li kienet bieghet, liema dikjarazzjoni wara rriżulta li kienet waħda qarrieqa peress li l-mezzanin ma kienx mibni għal kollox skont il-permessi. Qalet li meta rat il-pjanta li fuqha ġie approvat il-permess għall-bini sabet li waħda mill-

kmamar tas-sodda suppost kellha tieqa u mhux bieb għal fuq bitħa. Spjegat illi għalhekk ottjeniet il-permessi relattivi u fetħet tali tieqa hi stess – u sussegwentement il-konvenut fetħilha kawża ta' spoll.

»Indunat ukoll mill-pjanta li mal-*main bedroom* suppost kien hemm *shower* iżda *invece* tħalla spazju vojt mgħotti bil-*corrugated iron*.

»Hija ssostni li "Naturalment id-danni li qed nitlob huma d-differenza li teżisti bejn post li huwa mibni bil-permess u post li mhuwiex mibni bil-permess, kif effettivament huwa l-post tiegħi". Jidher li l-kawża ta' spoll li ssemmi r-rikorrenti fl-affidavit tagħha hija dik fl-ismijiet John Mary *sive* Jimmy Fsadni *pro et nomine v.* Georgina Mallia u Francis Mallia (594/12JA). Din il-qorti tosserva li fil-mori ta' din il-kawża, il-kawża ġiet deċiża fis-27 ta' Jannar 2016 fejn l-qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi u qalet "… ma jistax l-attur l-ewwel ibigħ skont il-permess u allura bil-fakoltà li tinfetaħ it-tieqa u mbagħad joġġezzjona għall-ftuħ tal-istess tieqa". Minn din is-sentenza però sar appell u għalhekk il-kawża għadha *sub judice*.

»Il-perit Henry Attard fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Ġunju 2013 spjega illi r-rikorrenti kienet inkarigatu biex jispezzjona l-mezzanin tagħha mertu ta' din il-kawża. "Kont ikkostatajt illi hemm xi diskrepanzi żgħar bejn il-post kif inhu mibni u l-pjanti li kienu ġew approvati mill-*MEPA*". B'referenza għall-pjanta Dok HA19, li hija l-pjanta approvata mill-*MEPA*, jispjega li t-tieqa li suppost qegħda f'waħda mill-kmamar tas-sodda (li huwa indika bl-ittra "X" fuq l-istess pjanta) fil-fatt ma sabhiex fil-post u minflok fl-istess kamra kien hemm bieb f'ħajt ieħor li jagħti għal fuq xaft żgħir (li huwa indika bl-ittra "Y" fuq l-istess pjanta). Jispjega li dan il-bieb qatt ma kien indikat fuq il-pjanta approvata mill-*MEPA*. Xehed illi huwa sussegwentement kien għamel applikazzjoni (5554/2010) biex tali tieqa li kienet oriġinarjament approvata tinfetaħ u l-permess inħareġ u t-tieqa nfetħet.

»Il-perit Charles Buhagiar fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Ġunju 2013 spjega li huwa kien il-perit inkarigat mill-inimati John Mary Fsadni u *Darkar Ltd* fil-kostruzzjoni tal-blokk li tiegħu il-mezzanin tar-rikorrenti jifforma parti. Huwa ġie muri l-pjanta *a fol.* 9 tal-proċess u senjatament dik il-parti fejn hemm il-mezzanin tar-rikorrenti (li huwa l-istess pjanta Dok HA1). Jikkonferma li l-kamra in kwistjoni hija konformi mal-liġijiet sanitarji għaliex għandha tieqa tagħti għal barra, fil-fatt fuq arja tal-*garages*. Jikkonferma li hija t-tieqa mmarkata bl-ittra "X" fuq il-pjanta. "…meta erġajt rajt is-sit in kwistjoni, dik it-tieqa ma kienitx hemmhekk". Dwar il-bieb li jinstab flok it-tieqa, liema bieb jagħti għal fuq *shaft*, xehed hekk: "Ix-xaft li hemm il-bieb jagħti għalih f'din il-kamra mhuwiex kbir biżżejjed biex il-kamra tiġi kklassifikata bħala kamra li wieħed jgħix fiha". Kontro-eżaminat spjega illi "Biex ikun suffiċjenti xaft għal ma' *livable room* irid ikun mill-inqas 1.8 by 3 metres. Kif qiegħed huwa iżgħar".

»F'xiehda sussegwenti tiegħu mogħtija fid-19 ta' Ġunju 2014 ikkonferma li l-kamra li hija indikata bħala *bedroom*, mingħajr it-tieqa ma tistax tiġi użata bħala *bedroom*.

»Oliver Magro (rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar) fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Novembru 2013 xehed dwar il-permess tal-blokka: 2142/94. Spjega li dan inħareġ fl-20 ta' Awwissu 1994 fuq isem Mr Jimmy Fsadni.

»Il-perit Godwin Abela fuq inkarigu tar-rikorrenti aċċeda fuq il-mezzanin in kwistjoni wara li hija sussegwentement fetħet it-tieqa skont il-pjanta oriġinali. Huwa kkonstata illi "*The premises were developed under planning permit PA 2142/94 but were not constructed in accordance with*

the approved plans. The window on the party wall was opened in accordance with permit number 5554/10". Huwa osserva li l-*master bedroom*, li skont il-pjanta approvata supposta kellha magħha *shower en suite*, fil-fatt ma għandhiex. Osserva wkoll li s-*second bedroom* hija iżgħar minħabba li l-bitħa interna hija ikbar.

»Huwa kkalkula illi l-prezz tas-suq tal-*maisonette* bħala *three bedrooms* (u *cioè* bit-tieqa li fetħet sussegwentement ir-rikorrenti) huwa ta' €140,000. Qal li kieku tali tieqa kellha tingħalaq (jidher li kien qed jirreferi għall-kawża ta' spoll li l-intimati odjerni għamlu kontra r-rikorrenti talli fetħet it-tieqa) il-kamra ma tkunx aktar tista' tiġi kkunsidrata bħala *bedroom* għaliex ix-xaft li għal fuqha tagħti hija żgħira wisq u f'tali każ il-valur tal-*maisonette* jaqa' għal €125,000. Dwar in-nuqqas tax-*shower en suite* qal li dan ikompli jnaqqas il-prezz tas-suq b'€2,500.

»In-Nutar Carmel Martinelli fix-xiehda tiegħu tal-14 ta' April 2015 xehed illi mal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1994 ma ġiet annessa l-ebda pjanta. Spjega li r-riċerki li jkun għamel hu ikunu limitati għal kwistjonijiet dwar titolu u li huwa ma jidħolx f'kwistjonijiet dwar permessi tal-*MEPA*. "Id-dikjarazzjoni li l-post ikun mibni skont il-permessi ikun qed jagħmilha l-bejjigħ".

»… … …

»Ġie eċċepit ukoll illi r-rikorrenti ma sofrietx danni għaliex il-prezz li ħallset kien jirrifletti l-istat tal-fond kif kien meta xtratu. Fil-fehma meqjusa ta' din il-qorti din l-eċċezzjoni hija infondata għaliex il-prezz li ħallset ir-rikorrenti kien jirrifletti l-fond kif suppost kien skont il-pjanta (ara klawsola 4). Il-perit Godwin Abela ikkonstata li, fil-fatt, il-valur tal-mezzanin mibni skont il-pjanta approvata mill-*MEPA* huwa akbar mill-valur tal-fond kif fil-fatt kien meta xtratu.

»Finalment, gie eċċepit illi r-rikorrenti aċċettat il-fond mingħajr it-tieqa.

»Din l-eċċezzjoni hija ukoll infondata: ir-rikorrenti skont il-klawsola 4 tal-kuntratt xtrat bil-patt li l-post tagħha huwa mibni bil-permessi meħtieġa u "in konformità mal-pjanta approvata".

»Dwar il-likwidazzjoni ta' danni din il-qorti qieset illi, fir-rigward tal-fatt li l-mezzanin inbena fuq proprjetà ta' terzi, m'hemmx danni x' jiġu likwidati ġaladarba s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tikkonferma s-sentenza tal-ewwel istanza li r-rikorrenti issa saret proprjetarja tal-art invaża. Kif fuq spjegat, fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża tagħha, li kellha tagħmel tajjeb għalihom hi, ma ressqet l-ebda provi.

»Fir-rigward tal-fatt li l-mezzanin ma nbigħx skont il-permessi kif stipulat fil-kuntratt relattiv, għandha tagħmel tajjeb is-soċjetà intimata. Dan qed jingħad kemm għat-tieqa tal-kamra tas-sodda u kif ukoll għax-*shower en suite* li minkejja li jidhru fuq il-pjanta approvata mill-*MEPA* ma kinux saru mis-soċjetà intimata meta hija biegħet il-mezzanin lir-rikorrenti. Għalkemm il-fatt li minflok ix-*shower en suite* kien hemm spazju vojt mgħotti bil-*corrugated iron* ma tissemmiex fil-kawżali, il-kwistjoni tax-*shower en suite* tissemma kemm fl-*affidavit* tar-rikorrenti u kif ukoll fir-rapport tal-perit Godwin Abela u għalhekk is-soċjetà intimata kienet konsapevoli li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda wkoll tali *en suite*. Fi kwalunkwe każ l-ewwel talba, in kwantu qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabilità għad-danni minħabba li l-mezzanin mhux mibni skont il-permessi, hija wiesgħa biżżejjed biex tikkomprendi ukoll l-assenza tax-*shower* li skont il-pjanta approvata mill-*MEPA* kellu jkun eżistenti fil-mezzanin mibjugħ.

»Dwar il-*quantum*, din il-qorti, wara li kkonsidrat il-valutazzjoni li għamel il-perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu għar-rigward tan-nuqqas tat-tieqa u tax-*shower en suite* fejn qal li d-differenza bejn il-valur tal-fond (kif stmat illum) mibni skont il-permessi u tal-fond kif inbigħ lill-rikorrenti hija ta' €17,500, il-qorti ma ssib ebda raguni biex tiskarta din il-valutazzjoni mressqa *ex parte*. Din il-qorti tispjega li l-fatt li l-istess rikorrenti effettivament fetħet it-tieqa in kwistjoni fl-2012 wara li tħabtet hi stess biex ottjeniet il-permess relattiv mill-*MEPA* ma jnaqqasx mid-danni li sofriet bħala riżultat tal-fatt li l-valur tal-post mibjugħ lilha kien ferm inqas minn kemm kellu jkun kieku kien mibni skont il-pjanta. Dak li għamlet ir-rikorrenti biex reġgħet żiedet il-valur tal-post ma jnaqqasx mid-danni konsistenti f'telf ta' valur li sofriet oriġinarjament meta s-soċjetà intimata ikkonsenjatilha l-post bit-tieqa nieqsa.

»Daqstant ieħor għall-finijiet tal-*quantum* tad-danni relatati mal-kawża odjerna, m'għandhiex rilevanza l-eżistu tal-kawża tal-ispoll li fetħu l-intimati kontra r-rikorrenti fir-rigward tat-tieqa in kwistjoni. Kemm jekk fl-istadju tal-appell tiġi kkonfermata d-deċiżjoni tal-ewwel qorti (u *cioè* li t-tieqa għandha tibqa') u kemm jekk tiġi revokata (u jiġi ordnat li t-tieqa għandha tingħalaq) id-danni li sofriet ir-rikorrenti konsistenti f'telf ta' valur bħala kaġun tal-inadempjenza kontrattwali tas-soċjetà intimata, għandha dejjem tagħmel tajjeb għalihom l-istess soċjetà intimata.«

13. Is-soċjetà konvenuta *Darkar Building Construction Limited* appellat b'rikors tal-21 t'Ottubru 2016 li għalih l-attriċi wieġbet fl-14 ta' Novembru 2016.

14. Nibdew bl-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanti li bih issostni li l-ewwel qorti interpretat il-klawsola numru erba' tal-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994 b'mod ħażin. Skont l-istess soċjetà appellanti, "l-fond ma nbigħx skond pjanta iżda b'garanzija li ma jkunx hemm molestazzjoni mill-*MEPA*". Iżżid tgħid illi l-attriċi riedet il-fond i kif kien attwalment mibni, tant hu hekk li qabel ma sar il-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994 qatt ma vverifikat jekk il-fond kienx mibni skond il-pjanta jew le. Lanqas ma lmentat dwar dawn id-diskrepanzi bejn il-fond kif kien mibni u l-post kif suppost kien mibni skond il-pjanta approvata mill-*MEPA* qabel ma bdiet din il-kawża.

15. Is-soċjetà appellanti tfisser dan l-ewwel aggravju tagħha hekk:

»Dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt

»Il-klawsola 4 tal-Kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994, fuq liema l-attriċi għamlet il-kawża tagħha, għandu jinqara fil-kuntest tal-kuntratt kollu, u għandu jirriżulta li l-klawsola hija waħda ta' garanzija kontra kwistjonijiet li jistgħu mal-Awtorità tal-ippjanar. Il-klawsola tgħid is-segwenti:

> »"4) Bil-patt illi l-mezzanin u l-*garages* sottostanti ġew mibnija bil-permessi kollha meħtieġa u skond ir-regolamenti tal-bini u in konformità mal-pjanta approvata."

»Il-kliem ġja minnu nnifsu juri li l-intenzjoni kienet ta' garanzija; iktar minn hekk però għandu jiġi rilevat li ma hemmx kontestazzjoni li meta l-fond kien inbigħ kien (1) ġà nbena fl-istadju ta' *shell form*, u (2) l-attriċi kienet ratu fl-istat li kien mibni. *Inoltre* ġie konfermat li (3) ma ġie anness l-ebda pjanta mal-kuntratt in kwistjoni u li (4) l-attriċi lanqas marret tivverifika, qabel il-kuntratt, jekk il-fond kienx mibni skond il-pjanti jew le. (5) Qabel ma nqala' d-disgwid bejn il-partijiet l-attriċi qatt ma kienet indenjat ruħha li tħares lejn il-pjanti in kwistjoni.

»*Inoltre* għalkemm saret riferenza fis-sentenza għat-tieqa u għal *shower* jirriżulta li kien hemm diversi diverġenzi oħra bejn il-fond u l-pjanta approvata mill-*MEPA*. Dwar ix-xaft u l-bitħa l-attriċi qatt ma qalet xejn għax huma fil-verità ikbar minn kif inhuma murija fuq il-pjanta approvata mill-*MEPA* u lanqas fuq il-kamra ż-żgħira li tintuża mill-attriċi bħala *washroom*. Dawn il-bidliet l-oħra ma ssemmewx mill-attriċi.

»Il-kuntratt b'liema l-fond inbigħ ma speċifikax l-użu li kien ser isir mill-fond, lanqas kien hemm deskrizzjoni ta' kif kienu ser jinqasmu l-kmamar. Huwa minnu li fil-pjanti l-Awtorità tal-ippjanar kien jeżisti dik il-pjanta iżda jirriżulta li dik il-pjanta qatt ma raffigurat fil-kuntratt. Għalkemm fix-xhieda l-attriċi għamlet emfażi li kien hemm kamra (fejn suppost kien hemm tieqa) li skond il-pjanta kienet intiża bħala *bedroom*, ikkonfermat li din il-kamra kienet biss *spare bedroom* mhux li kienet tintuża iżda kienet armatha bħala *spare bedroom* (xhieda tal-15 ta' Jannar 2015).

»Kull klawsola tal-ftehim għandha tiġi interpretata skond ir-rieda tal-partijiet (a. 1003 tal-Kap. 16), li f'dan il-kawża ntwera ċar bl-aġir tagħhom: L-attriċi riedet il-fond kif kien attwalment mibni, u l-obbligu tal-esponenti kien li jikkonferma li l-bini kif mibni kien konformi mar-regolamenti. Dan jirriżulta ċar mill-aġir tagħha, kif elenkati hawn fuq.

»Il-klawsola kienet fin-natura ta' garanzija kontra l-effetti ta' proċeduri ta' infurzar kontra l-attriċi, u mhux dikjarazzjoni li l-fond ġà mibni kien ser jinbidel minn kif ratu l-attriċi. Jiġifieri l-obbligu derivanti minn dina l-klawsola kienet li l-esponenti jissanzjona l-fond kif kien attwalment mibni.

»Il-klawsola saret biss sabiex l-esponenti tkun obbligata li tipproteġi lill-attriċi minn molestazzjoni mill-*MEPA* u *cioè* din isservi biss bħala garanzija u mhux bħala replika eżatta ta' kif inhu l-fond.

»Mill-atti tal-kawża ma jirriżutla li kien inħareġ xi *enforcement notice* fuq il-fond in kwistjoni jew kien hemm xi molestazzjoni ieħor fir-rigward tal-bini.«

16. L-ewwel argument li tressaq f'dan l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanti jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li r-rikorrenti skont il-klawsola 4 tal-kuntratt, xtrat bil-patt li l-post tagħha huwa

mibni bil-permessi meħtieġa u “in konformità mal-pjanta approvata”. Skond is-soċjeta’ appellanti l-ewwel qorti interpretat din il-klawsola ħażin.

17. Madanakollu, wara li qieset din il-klawsola fil-kuntest tad-dispossizzjonijiet kollha tal-kuntratt tat-18 t’Ottubru 1994, kif ukoll fil-kuntest tal-provi kollha prodotti, din il-qorti jidhrilha illi din id-disposizzjoni fil-kuntratt hawn fuq imsemmi ma tista’ tiġi interpretata bl-ebda mod ieħor ħlief bil-mod kif interpretatha l-ewwel qorti.

18. B’dik il-klawsola s-soċjeta’ appellanti espressament tat garanzija lill-attriċi li l-post tagħha huwa mibni bil-permessi meħtieġa u “in konformità mal-pjanta approvata.”

19. Huwa minnu illi kif ikkonferma n-nutar li ppubblika l-kuntratt tat-18 t’Ottubru 1994 ma kien hemm l-ebda pjanta mehmuża mal-kuntratt. Madanakollu, fil-fehma ta’ din il-qorti ma kienx meħtieġ li tiġi mehmuża pjanta mal-kuntratt peress li l-klawsola numru erbgħa tal-kuntratt ma tirreferix għal pjanta mehmuża mal-kuntratt iżda għall-pjanta “approvata”.

20. Din il-qorti ma għandha l-ebda dubju li l-“pjanta approvata” hija dik hekk kif approvata mill-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, għaliex hija din l-awtorità biss li għandha s-setgħa li “tapprova” pjanti.

21. Li kieku l-partijiet riedu jirreferu għal xi pjanta oħra, *i.e.* pjanta li mhijiex dik approvata mill-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, huma kienu jużaw kliem differenti. Kienu, per eżempju, jirreferu għall-pjanta li tiġi mehmuża mal-kuntratt u f’dan il-każ il-pjanta kienet tkun iffirmata mill-partijiet għall-kuntratt flimkien mal-paġni l-oħra tal-kuntratt. Però dan

m'għamluħx u għalhekk din il-qorti ma tistax taqbel mal-interpretazzjoni ristretta li s-soċjetà appellanti trid li tingħata lill-klawsola numru erbgħa fil-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994.

22. L-art. 1002 tal-Kodiċi Ċivili huwa ċar:

> »**1002.** Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.«

23. Argument ieħor tas-soċjetà appellanti huwa fis-sens li l-attriċi rat il-fond fl-istat li kien mibni u aċċettatu f'dak l-istat u għalhekk ma tistax tilmenta li ġarrbet xi danni minħabba diskrepanzi żgħar bejn il-pjanta hekk kif approvata mill-*MEPA* u l-fond kif ratu meta xtratu, partikolarment peress li m'għamlitx il-verifiki neċessarji qabel ma sar il-kuntratt sabiex tara jekk il-fond kienx tassew mibni skond il-pjanta approvata mill-*MEPA* jew le.

24. Din il-qorti lanqas ma taqbel ma' dan l-argument tas-soċjetà appellanti. Għalkemm bħala prinċipju huwa minnu li kull min ikun ser jixtri jrid ikun prudenti, u jkun għaqli li x-xerrej jagħmel il-verifiki neċessarji qabel ma jsir il-kuntratt, madankollu kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ottubru 2005 fl-ismijiet Barbara *v.* Camenzuli:

> »Il-qorti tqis ukoll li dan l-iżball hu skużabbli għax min jixtri fondi għandu jistenna li l-istess hu mibni skond il-liġi. Min jixtri oġġett m'għandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oġġett huwiex konformi mal-liġi; la qed jiġi offrut għall-bejgħ, kull xerrej għandu jassumi li dak l-oġġett jista' jinxtara mingħajr xkiel u problemi 'l quddiem. Kull min jixtri oġġett għandu dritt jippretendi li dak l-oġġett hu tajjeb għall-użu, u li kwindi konformi mal-liġi.«

25. Minbarra dan, hija regola ġenerali li l-kuntratti dejjem għandhom jiġu eżegwiti *in bona fide*. Fil-każ tallum jirriżulta illi s-soċjetà appellanti kienet taf li l-mezzanin illum proprjetà tal-attriċi appellata ma kienx mibni kif iridu

l-permessi u l-pjanta hekk kif approvata mill-*MEPA*[4] u xorta waħda tat garanzija, fil-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994, illi "l-mezzanin u l-*garages* sottostanti ġew mibnija bil-permessi kollha meħtieġa u skond ir-regolamenti tal-bini u in konformità mal-pjanta approvata". Hi għalhekk imxiet *in mala fide* għaliex ħbiet dan il-fatt mill-attriċi li ma kellha l-ebda raġuni sabiex tiddubita mill-veraċità tad-dikjarazzjoni magħmula mis-soċjetà appellanti fil-kuntratt t'akkwist tagħha.

26. Din il-qorti għalhekk ma tista' qatt taqbel mal-argument tas-soċjetà appellanti illi "l-attriċi riedet il-fond kif kien attwalment mibni" u *cioè* bl-illegalitajiet kollha li kien fih u dan peress li l-attriċi appellata lanqas biss kienet taf b'dawn id-diskrepanzi bejn il-pjanta kif approvata mill-*MEPA* u l-fond kif kien mibni meta sar il-kuntratt in kwistjoni u għalhekk huwa impossibbli illi l-attriċi dak iż-żmien li sar il-kuntratt aċċettatu bl-illegalitajiet kollha li kien fih.

27. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, dan l-ewwel aggravju tas-soċjetà mhux sejjer jintlaqa'.

28. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tas-soċjeta appellanti li jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ordnat lis-soċjetà appellanti sabiex tħallas danni lill-attriċi. Tgħid illi ebda danni ma huma dovuti minnha lill-attriċi peress li t-telf li qed issostni li ġarrbet huwa wieħed ipotetiku "li forsi kien javvera ruħu kieku l-attriċi biegħet il-fond, jew li kieku nħarġu xi ordni t'enfurzar kontra l-attriċi". Iżżid tgħid li "l-uniku danni li l-attriċi tista' tirreklama f'dan l-

[4] Ara wkoll para. 14 *et seqq.* tas-sentenza mogħtija minn din il-qorti fil-25 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet John Mary Fsadni *et v.* Georgina Mallia *et*.

istadju huma dawk id-danni, u *cioè* spejjeż li jkunu inkorsi sabiex il-fond jiġi sanzjonat kif kien mibni mis-soċjetà esponenti".

29. Is-soċjetà appellanti tfisser dan it-tieni aggravju tagħha hekk:

> »B) Bla preġudizzju għal premess id-danni huma ipotetiċi
>
> »Huwa prinċipju basilari fil-liġi tagħna li l-grad ta' danni li jistgħu jintalbu huma dawk id-danni li ġew sofferti attwalment: kemm l-ispejjeż żejda li ġew inkorsi u kif ukoll it-telf ta' qligħ li nġarab b'risultat ta' att in desamina. Dan il-prinċipju tan-natura tad-danni huwa stabbilit fl-artikoli 1045, 1136 u 1137 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikoli ġew applikati b'mod ħażin. Dawn l-artikli jipprovdu s-segwenti:
>
> »... … …
>
> »Minn dawn l-artikoli jirriżulta ampjament li l-miżura tad-danni huwa dak li attwalment ġie sofferti mill-attriċi u mhux dawk li ipotetikament setgħet issofri f'każ li ġiet biex tbigħ il-fond.
>
> »L-attriċi użat il-fond bħala residenza tagħha u tar-raġel tagħha; bl-ebda mod ma dikjarat li kellha intenzjoni li tbigħ dan il-fond. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ma setgħetx issoffri dannu għaliex dak id-dannu kien jiġi soffert biss fil-każ li ippruvat tbigħ il-fond u l-prezz mogħti lilha kien imnaqqas minħabba l-fatt li l-fond ma kienx mibni skond il-permessi. Huwa biss f'dak l-istadju li d-danni jsiru konkreti. F'dan l-istadju d-danni huma ipotetiċi u mhux attwali.
>
> »L-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-telf ta' valur intrinsiku tal-fond ma huwa xejn ħlief telf ipotetiku li forsi kien javvera ruħu kieku l-attriċi biegħet il-fond, jew li kieku nħarġu xi ordni t'enfurzar kontra l-attriċi. Iżda fil-prattika jirriżulta li l-attriċi baqgħet tgħix fil-fond mingħajr tfixkil mill-Awtorità tal-Ippjanar u għalhekk fir-realtà l-attriċi ma soffriet l-ebda dannu. Ir-realtà hija li l-uniku raġuni għala dina l-kawża saret kienet biex twaqqaf lill-esponenti milli tibni l-arja ta' dan il-fond u l-art adjaċenti liema proprjetà hija kollha proprjetà ta l-esponenti.
>
> »*Inoltre* u fi kwalsiasi każ jirriżulta li fis-sena 2012 l-attriċi ħadet il-liġi f'idejha u fetħet din it-tieqa (dwar din hemm kawża ta' spoll pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell). Permezz ta' dina l-kawża l-attriċi ma hijiex qiegħda tirreklama xi dritt jew titolu li tiftaħ it-tieqa iżda bil-fatt li fetħet it-tieqa, f'dan l-istadju, wieħed qajla jista' jifhem x'danni qiegħda ssofri f'dan l-istadju.
>
> »Illi bla preġudizzju għal dan kolhu l-uniku danni li l-attriċi tista' tirreklama f'dan l-istadju huma dawk id-danni, u *cioè* spejjeż, li jkunu nkorsi sabiex il-fond jiġi sanzjonat kif kien mibni mis-soċjetà esponenti. Żgur li l-ammont imposti mill-ewwel onorabbli qorti huwa eżaġerat ħdejn dawn l-ispejjeż.«

30. Dan it-tieni aggravju tas-soċjetà appellanti wkoll huwa legalment infondat u mhux sejjer jintlaqa'.

31. Il-provi juru ċar illi l-mezzanin li nbigħ lill-attriċi mis-soċjetà appellanti bil-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994 ma nbeniex in konformità mal-pjanta approvata għal bosta raġunijiet:

    a. ma hemmx *en suite shower* mal-*master bedroom*;

    b. It-tieni kamra tas-sodda hija iżgħar fl-arja tagħha peress illi tkabbret il-bitħa;

    c. It-tielet kamra tas-sodda għandha bieb li jagħti għall-bitħa interna minflok tieqa. Din il-kamra ma tikkwalifikax bħala kamra tas-sodda skond il-liġi tas-sanità peress illi (i) ma għandhiex tieqa u (ii) il-bieb ma jagħtix għal fetħa b'distanza biżżejjed skont ir-regolamenti. L-użu li jista' jsir minn din it-tielet kamra huwa *non-habitual use*, li jfisser fil-fehma tal-perit illi tista' tintuża biss għal *storage*.

32. Mir-rapport tal-perit jirriżulta wkoll li l-attriċi ħallset prezz ogħla minn kemm tassew jiswa bil-varjazzjonijiet kollha li kien fih. Wara li qies id-diversi fatturi relevanti, fosthom il-fatt li t-tieqa tat-tielet kamra tas-sodda li tagħti għall-bitħa interna issa nfetħet[5] għalkemm in-nuqqasijiet l-oħra għadhom hemm, il-perit illikwida d-differenza bejn il-valur tal-fond li kieku mibni skont il-permessi u l-valur tal-fond fl-istat kif inbigħ lill-attriċi hija ta' sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500).[6]

33. Fil-fehma ta' din il-qorti, l-attriċi appellata għalhekk ġarrbet danni attwali – u mhux ipotetiċi – meta ħallset sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500)

---

[5] Ara *foll*. 31 *et seq*.

[6] Ara *foll.* 79 *et seq*.

żejda għall-fond. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi s-soċjetà appellanti għandha tħallas kumpens lill-attriċi appellata fl-ammont ta' sbatax-il elf u ħames mitt Euro (€17,500) minħabba d-danni attwali li sofriet l-istess attriċi appellata meta ħallset prezz ferm ogħla mill-prezz li kien jiswa l-fond fl-istat li kien dakinhar li akkwistatu.

34. Ma taqbilx, għalhekk, mal-aħħar argument li ssemmi s-soċjetà appellanti fis-sens li "l-uniku danni li l-attriċi tista' tirreklama f'dan l-istadju huma dawk id-danni, u *cioè* spejjeż li jkunu nkorsi sabiex il-fond jiġi sanzjonat kif kien mibni mis-soċjetà esponenti". Kif rajna, fir-relazzjoni tiegħu il-perit qies il-fatt li t-tieqa issa nfetħet qabel ma wasal għad-differenza ta' sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500). Minbarra dan, l-ispejjeż li ssemmi s-soċjetà appellanti fl-aħħar parti tat-tieni aggravju tagħha ma jinkludux ukoll il-varjazzjonijiet l-oħra li fih il-fond li jissemmew fuq. Lanqas ma ssemmi kemm kienu dawn l-ispejjeż.

35. Sewwa għalhekk qalet l-ewwel qorti illi:

> »... l-fatt li l-istess rikorrenti effettivament fetħet it-tieqa in kwistjoni fl-2012 wara li tħabtet hi stess biex ottjeniet il-permess relattiv mill-*MEPA* ma jnaqqasx mid-danni li sofriet bħala riżultat tal-fatt li l-valur tal-post mibjugħ lilha kien ferm inqas minn kemm kellu jkun kieku kien mibni skont il-pjanta. Dak li għamlet ir-rikorrenti biex reġgħet żiedet il-valur tal-post ma jnaqqasx mid-danni konsistenti f'telf ta' valur li sofriet oriġinarjament meta s-soċjeta' intimata ikkonsenjatilha l-post bit-tieqa nieqsa.«

36. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, dan it-tieni aggravju tas-soċjeta' appellanti wkoll mhux sejjer jintlaqa'.

37. Għaldaqstantdin il-qorti tiċħad l-appell tas-soċjetà appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti tal-5 t'Ottubru 2016 *in toto*.

38. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell, jitħallsu mis-soċjeta' appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm