



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, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 25

Rikors numru 1190/11/1 AF

Anthony Mallia

v.

Caterina Zammit

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenuta mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-12 ta' Jannar, 2017, li kkundannata tħallas danni fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000) minħabba li kisret il-garanzija li l-fond li bieghet lill-attur f'Birżebbuġia hu mibni bil-permessi meħtieġa. L-appell tal-konvenuta hu limitat għal dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti llikwidat id-danni li għandha tħallas lill-attur.

2. Fil-qosor il-fatti huma dawn:

- i. B'kuntratt tat-30 ta' April, 2010, l-attur xtara mingħand il-konvenuta l-fond 26, Triq Ranzija, Birżebbuġia;
- ii. Il-fond inxtara għall-prezz ta' €233,000;
- iii. F'klawżola 4 tal-kuntratt ta' bejgħ jingħad: *"Il-venditriċi tiggarrantixxi li ma hemm l-ebda enforcement order jew stop notice maħruġ mill-MEPA u inoltre tiddikjara li l-proprjeta għet mibnija skont il-permessi vigenti dakinhar li nbriet u ma hemm l-ebda multi pendenti mal-MEPA jew kwalsiasi awtorita' oħra rigwardanti l-istess proprjeta".*
- iv. Wara l-bejgħ l-attur skopra li parti mill-garaxx ma kienx kopert minn permess ta' żvilupp. Sar jaf b'dan meta applika għall-ħruġ ta' permess sabiex jagħmel tibdil u permezz ta' ittra tat-23 ta' Mejju, 2011, l-Awtorita` tal-Ippjanar avżatu li parti mill-garaxx kien mibni bla permess. Illum m'hemmx kontestazzjoni li parti mill-garaxx inbena bla permess.
- v. Skont rapport li ppreżenta l-perit tekniku nkarigat mill-Qorti, il-fond kif mibni u kopert kollu minn permess ta' żvilupp jiswa €256,000 filwaqt li meħud in konsiderazzjoni li nofs il-garaxx m'għandux permess ta'

żvilupp, il-fond għandu valur ta' €228,000. Qal ukoll li l-parti tal-garaxx li nbriet bla permess fiha kejl superfiċjali ta' 36 metri kwadri.

3. B'rikors maħluf preżentat fl-1 ta' Diċembru, 2011, l-attur talab lill-Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara illi l-venditriċi intimata kisret l-obbligu kuntrattwali tagħha relattivament għall-garanzija li l-proprjeta in kwistjoni giet mibnija bil-permessi neċessarji.

2. Tiddikjara illi tort l-aġir tal-venditriċi intimata r-rikorrenti sofra danni li huma kostitwiti fit-telf tal-valur tal-proprjeta, kif ukoll l-ispejjeż li ser ikollu jinkorri r-rikorrenti sabiex l-estensjoni illegali titwaqqa' u l-proprjeta tiġir reintegrata.

3. Tilliwida okkorrendo, permezz ta' periti nominandi, id-danni sofferti mir-rikorrenti rappreżentanti t-tnaqqis fil-valur minħabba illi il-parti li nbriet bla permess trid titwaqqa' u kif ukoll l-ispejjeż li ser ikollu jinkorri r-rikorrenti sabiex l-estensjoni illegali titwaqqa' u l-proprjeta tiġi reintegrata;

4. Tikkundanna lill-venditriċi intimata tħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati”.

4. Il-konvenuta ppreżentat tweghiba maħlufa u kkontestat il-pretensjonijiet tal-attur.

5. B'sentenza tat-12 ta' Jannar, 2017, l-ewwel Qorti ddeċidiet:

“Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, inkluz dik tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili, in kwantu mhix applikabbli u dik tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili, in kwantu l-azzjoni mressqa mill-attur mhix dik redhibitorja jew aestimatoria, tilqa' it-talbiet tal-attur u tiddikjara lill-konvenuta responsabbli għall-inadempiment tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali hekk kif pattwit bejn il-partijiet, li tirrendiha responsabbli għad-danni.

Tillikwida d-danni fl-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf wro (€28,000) u tikkundanna lill-konvenuta Caterina Zammit thallas lill-attur, is-somma ta' tmienja u ghoxrin elf Ewro (€28,000), bl-imghax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuta”.

6. Fil-31 ta' Jannar, 2017, il-konvenuta pprezentat r-rikors tal-appell, filwaqt li fil-21 ta' Frar, 2017, l-attur wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċhad l-appell.

7. Il-parti rilevanti tas-sentenza appellata għall-finijiet tal-appell tal-konvenuta, u li fiha l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet dwar il-likwidazzjoni tad-danni hi din:

“Jonqos li tigi trattata t-talba tal-attur ghal-likwidazzjoni ta' danni. L-attur jikkontendi li sofra telf fil- alur tal-proprjet fis- somma ta' €25,000 u li jrid jinkorri spejjez fis-somma ta' €6,000, ghar-reintegrazzjoni, b'total ta' €31,000. I-konvenuta fin-nota taghha tikkontendi li l-pretensjonijiet attrici huma esagerati u li l-kon enuta se mai ghandha taghmel tajjeb ghal €5,000, li hija d-differenza bejn il- alur li nbieghet il-proprjet de quo permezz tal-kuntratt tat-30 t'April, 2010, bil-prezz ta' €2 ,000 u l-istima ta' €228,000 moghtija mill-perit tekniku tal-fond in kwistjoni fl-istat prezenti tieghu, minghajr il- permessi relattivi ghall-garaxx in kwistjoni, tenut kont ukoll tal- ispejjez relattivi sabiex isiru t-tibdiliet mehtiega. Izda l-Qorti tirritjeni li likwidazzjoni korretta tad-danni ghandha tkun id-differenza bejn l-istima tal-perit tekniku tal-proprjet jekk koperta bil-permessi relattivi fl-ammont ta' €256,000, u l-istima ta' €228,000 moghtija mill-perit tekniku tal-fond in kwistjoni fl-istat prezenti tieghu. Dan iwassal lill-Qorti ghall- konkluzjoni (bazata fuq ir-relazzjoni teknika), li l-attur qieghed isofri danni ammontanti fis-somma ta' €28,000, rapprezentanti telf fil-valur fil-proprjeta, kif ukoll spejjez li l-attur irid jaghmel sabiex jirrintegra l-proprjeta de quo. Il-Qorti ser

tghaddi sabiex tillikwida d-danni dovuti lill-attur a bazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet".

8. Bl-ewwel aggravju l-konvenuta tilmenta li l-ewwel sentenza tat lok għall-arrikiment indebitu favur l-attur peress li:

"3. Illi l-attur ħallas għax-xiri tal-proprjeta €233,000 u skond ir-rapport tal-perit tekniku irċieva proprjeta li tiswa €228,000, liema stima tiegħu wkoll in konsiderazzjoni il-valur tax-xogħlijiet neċessarji sabiex tiġi sanzjonata kull irregolarita'. Illi għalhekk fl-għar ipotezi l-attur irċieva propjeta li tiswa €5000 anqas mill-prezz li bih akkwista u għalhekk hija dik is-somma li semmai kellha tiġi likwidata in lineja ta' danni mill-Ewwel Qorti.

4. Illi għalhekk isegwi li, anki kieku dato ma non concesso l-attur sofra xi danni, id-danni likwidati mill-ewwel Qorti kellhom ikunu effettivament id-differenza bejn il-valur tal-proprjeta mingħajr permessi u l-prezz imħallas, ossija €5,000 u mhux is-somma ta' €28,000 likwidata mill-Qorti.

5. Illi effettivament bil-likwidazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti, l-attur jispicċa jarrikkixxi ruħu indebitament u dan għaliex minkejja li huwa ikun ħallas biss is-somma ta' €233,000 huwa ikun qiegħed jirċievi valur komplessiv ta' €256,000, ossija €28,000 aktar minn dak li huwa ikun effettivament ħallas għall-prezz.

6..... Illi t-telf li semmai sofra l-attur huwa d-differenza fil-prezz bejn dak li irċieva u dak li ħallas għalih. Illi mhuwiex ġust li l-attur, li bbenefika minn prezz ridott meta akkwista l-proprjeta in kwistjoni għas-somma ta' €233,000 jirċievi wkoll is-somma ta' €28,000 bħala danni meta dawn qatt ma ġew sofferti minnu.

7. Illi bil-likwidazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti l-attur ikun akkwista l-proprjeta għas-somma ta' biss €205,000 ossija s-somma meta wieħed inaqqas id-danni likwidati mill-prezz tal-bejgħ u għalhekk tali somma hija ferm anqas mill-valur tal-fond mingħajr il-permess mogħtija mill-perit tekniku, ossija l-valur ta' €228,000".

9. Fir-rapport tal-perit tekniku hemm spjegat x'inhuma l-konsegwenzi li parti mill-garaxx inbena bla permess:

“1. Li jinħareġ ‘enforcement order’ mill-MEPA (liema enforcement notice s’issa għadu ma nħariġx u għalhekk s’issa din l-estensjoni għadha mhix soġġetta għat-twaqqiġ) li jiġi segwit b’direct order sabiex l-istess estensjoni tal-garaxx tiġi mwaqqa’ sakemm din l-estensjoni tal-garaxx ma tiġix sanzjonata. Dwar tal-aħħar jiġi rilevat illi mill-istess screening letter Dok. B ma jidhirx li hemm possibilta’ li jinħareġ dan is-sanzjonar.

2. Li ssir applikazzjoni (kif fil-fatt saret mill-attur PA03528/13, liema applikazzjoni għadha pendent) li tkun tinkludi t-tneħħija tal-istess estensjoni tal-garaxx.

3. Li kollox jibqa’ kif inhu (kif tħalla għal dawn l-għoxrin sena) għalkemm f’dan ir-rigward jiġi rilevat illi ġialadarba ġiet attivata applikazzjoni quddiem il-MEPA, issa jkun aktar probabbli li jinbdew il-proċeduri ta’ infurzar fir-rigward”.

10. Il-fond inxtara fit-30 ta’ April, 2010. Il-valur ta’ immobbli mhuwiex statiku imma normalment jiżdied biż-żmien. Il-fatt li l-fond inxtara għall-prezz ta’ €233,000 ma jfissirx li meta xtrah l-attur kien jiswa €256,000. L-istima li għamel il-perit tekniku hu tal-valur tal-fond fiż-żmien li għamel ir-rapport. Fl-atti m’hemm xejn li jindika li fit-30 ta’ April, 2010, il-fond kellu valur ta’ €256,000, li kieku kien kollu mibni bil-permess ta’ żvilupp. F’kull każ il-bejgħ sar bi ftehim, u jekk l-attur għamel *deal* tajba dak hu għall-benefiċċju tiegħu.

11. Minn meta l-attur xtara l-fond, għaddew kważi tnax-il sena. Il-valur tal-proprjeta` f’Malta baqa’ jiżdied u mhux jonqos. Il-perit ta stima tal-valur tal-fond fis-suq li kieku l-fond kollu mibni bil-permess, u li ma ġietx kontradetta. Ta wkoll stima ta’ €228,000 tal-fond mibni kif inhu, nofs il-garaxx bla permess. L-attur għandu jedd għat-telf fil-valur tal-fond minħabba l-fatt li parti mill-fond mhuwiex kopert bil-permess ta’ żvilupp u

dan irrispettivament mill-prezz li għalih xtara l-fond. It-telf fuq il-valur jiġi kalkolat skont il-valur tal-fond fiż-żmien tal-likwidazzjoni u mhux il-valur tal-fond fid-data tal-akkwist.

12. Hemm telf fil-valur għaliex mod għandek il-fond mibni kollu b'permess u mod għandek fond li parti minnu jkollu jitwaqqa' u jsir parti mir-raba'. Il-konsegwenza hi li jkun hemm inqas *area* li tista' tiġi żviluppata. Fattur li jnaqqas il-valur tal-art. L-attur għandu jedd jiġi riżarċit ta' dak id-dannu ġjaladarba l-konvenuta kisret l-obbligazzjoni li assumiet f'klawżola 4 tal-kuntratt ta' bejgħ.

13. Bit-tieni aggravju l-konvenuta tilmenta li għalkemm tat garanzija li l-fond mibni bil-permess, il-prezz tal-bejgħ kien diġà jirrifletti n-nuqqasijiet fil-permess ta' parti mill-garaxx u dan peress li l-prezz tal-bejgħ kien inqas mill-valur tal-fond bil-permess. Komplet:

“Illi d-differenza bejn il-prezz t'akkwist u l-valur tal-proprjeta fl-istat attwali tagħha, tenut kont ukoll tal-ispejjeż għat-twaqqiġ tal-garaxx huwa minimu, ossia 2%. Illi effettivament għalhekk l-attur ma sofra ebda danni stante li l-prezz minnu mħallas għall-proprejta in kwistjoni huwa l-prezz tal-proprjeta bid-difett li għandha”.

14. L-argument tal-konvenuta ma jregix. Il-prezz dikjarat hu dak li ftehm u l-partijiet u ma jirriżultax li kien xi prezz *discounted* minħabba li nofs il-garaxx inbena bla permess. Tant hu hekk li fil-kuntratt ma jingħad xejn f'dak is-sens u anzi l-garanzija li tat il-konvenuta kienet fir-rigward tal-fond kollu kif kien mibni u kif kien qiegħed jinbiegħ.

15. Dwar id-differenza ta' 2% bejn il-prezz ta' akkwist (€233,000) u l-istima tal-perit tal-fond kif inhu b'parti mill-garaxx mibni bla permess (€228,000), dik id-differenza hi rrilevanti. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta li f'dik il-parti tal-garaxx li nbriet mingħajr permess, ma jidherx li jista' jsir sanzjonar tagħha. Il-perit tekniku żied li x'aktarx il-parti tal-garaxx li nbriet bla permess ikollha titwaqqa' u ssir parti mir-raba'. Fiċ-ċirkostanzi hemm telf fil-valur tal-fond, li m'għandu x'jaqsam xejn mal-prezz li ħallas l-attur għax-xiri tal-fond. It-telf fil-valur, kif jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku, jeċċedi it-2% li l-konvenuta semmiet fit-tieni aggravju. Kif tajjeb qal l-attur, l-istima li ta l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond kieku kien mibni bil-permessi, hu l-valur li jrid jiġi kkunsidrat għal finijiet ta' kalkolu tat-telf ta' valur minħabba li parti minnu nbena bla permess.

16. Fl-aħħar aggravju l-konvenuta lmentat:

“18. Illi in oltre meta wieħed iħares lejn l-iscreening letter mibgħuta mill-MEPA lill-attur tat-23 ta' Mejju 2011, joħroġ biċ-ċar illi n-nuqqasijiet fil-garage ma kinux l-uniku raġuni il-għaliex il-permess in kwistjoni ġie rifjutat, imma ġie rifjutat ukoll stante illi l-attur ried jibni pool fil-proprjeta u l-awtorita irriteriet illi tali pool kien ser jużurpa art agrikola.

.....

22. Illi mill-aerial photographs ipprezentati jidher illi għalhekk sabiex ma tiġix użurpata art agrikola, jenħtieġ illi jitwaqqa' parti mill-fond illi qiegħda mibnija. Kunsidrat illi l-bqija tad-dar għandha ħafna aktar minn 100 sena, mela l-unika struttura li tista' titwaqqa' hija effettivament il-garaxx in kwistjoni”.

17. Fl-ittra datata 23 ta' Mejju, 2011 (*screening letter*) l-Awtorita` tal-Ippjanar infurmat lill-attur li:

- *“The garage as existing is not covered by a development permit, since according to the aerial photographic survey dated 1994, the depth of the garage extended up to about half the depth of the garage as shown on plan no. MOO1. The garage as built is evident in the 1998 aerial photo but no development permit application to cover such extension has been submitted between 1994 and 1998, not even before the year 1994. In this regard the proposal cannot be considered in terms of article 14 of LN 514/10.*
- *The proposed pool would lead to futher take up of agriculture land and thus runs counter to Policy and Design Guidance for swimming pools ODS, para 5.1(1)”.*

18. Il-fatt jibqa' li parti mill-garaxx inbena bla permess. M'hemmx prova li l-*pool*/seta' jsir fil-parti tal-garaxx mibnija bla permess. Lanqas m'hemm provi li l-intenzjoni tal-attur kienet li jwaqqa' parti mill-garaxx sabiex minflok jagħmel *pool*. Għaldaqstant, ir-raġunament tal-konvenuta hu żbaljat.

Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuta.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da