TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JEAN PAUL GRECH
B.A., LL.D, M.Juris. (INT. LAW), Adv. Trib. Eccl. Melit

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 17 ta' Ottubru 2023

Kawża Numru: 29/2018 (JPG)

L-Avukat Mario Scerri fil-kwalita tiegħu ta' mandatarju speċjali tal-imsiefra Jane Stickler u b'nota preżentata fil-ħmistax (15) ta' Jannar 2019 l-attriċi Jane Stickler assumiet l-atti tal-kawża f'isimha stante r-ritorn tagħha f'dawn il-gżejjer

vs

Tarcisio Cremona

- ***<u>Preliminari</u>***

It-Tribunal,

Ra l-avviż tat-talba preżentat fl-għoxrin (20) ta' Novembru 2018 mill-Avukat Dottor Mario Scerri fil-kwalita tiegħu ta' mandatarju speċjali tal-imsiefra Jane Stickler fejn huwa ippremetta s-segwenti:

> *"L-attur jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu jikkundanna lill-Konvenut ihallas lill-attur nomine s-somma ta' elf tmien mija u disghin ewro (€1,890) jew somma verjuri tal-ispejjez li l-attur nomine kellu jhallas biex irregolarizza l-appartament li kien xtara minghand il-konvenut internament markat numru sebgha (7), formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem ta' 'Tarsons Apartments', fi Triq Il-Qbajjar, Marsalforn limiti Zebbug, Ghawdex, bil-*

garanzija espressa li l-appartament kien mibni skont il-permess mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar meta rrizulta sussegwentement li l-bini tal-istess kien afflitt min irregolaritajiet u l-attur nomine kellu jidhol f'dawn l-ispejjez biex irregolarizza l-istess bini ghal liema spejjez l-attur nomine qed izomm lill-konvenut responsabbli.

Bl-imghax mid-data tal-ittra ufficiali tat-18 ta' Settembru 2017, u bl-ispejjez inkluzi tal-istess Ittra kontra l-konvenut li minn issa jinsab ingunt ghas-subizzjoni."

Ra ir-risposta tal-konvenut preżentata fis-sbatax (17) ta' Diċembru 2018 fejn huwa eċċepixxa s-segwenti:-

"Illi l-eccipjenti ma għandu jagħti assolutament xejn lill-attriċi għaliex l-ammont pretiż mill-attur ma humix dovut.

1. Preliminarjament l-attur nomine għandu jġib prova li huwa mandatarju speċjali ta' Jane Stickler.

2. Illi fid-data tal-bejgħ, il-konsenja tal-appartament in kwistjoni kienet saret skond il-pjanti sottomessi.

3. Illi l-appartament inbena taħt is-sorveljanza tal-Perit Saviour Micallef li ċċertifika li l-appartament inbena skond il-pjanta sottomessa mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

4. Għaldaqstant it-talbiet atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."

Ra l-atti kollha tal-proċess;

Sema' x-xhieda kollha prodotti mill-partijiet;

Ra d-dokumentazzjoni kollha preżentata in atti;

Sema' t-trattazzjoni legali tal-partijiet;

- ***<u>Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali</u>***

L-attrici qed titlob li hija tiġi rifuża spejjeż li hija għamlet biex irregolarizzat mal-Awtorita tal-Ippjanar l-appartament li hija kienet xtrat mingħand l-intimat. Dan għaliex irriżulta li tali appartament ma kienx inbena in linea mal-permessi oriġinali li kienu inħarġu. L-attriċi indunat b'dan meta hija ġiet biex tbiegħ l-appartament. Hija għalhekk qegħda titlob li tiġi rifuża l-ispejjeż li hija għamlet sabiex tottjeni tali regolarizzazzjoni.

Min-naħa tiegħu l-intimat qed jikkontesta li huwa għandu jħallas dawn l-ispejjeż għar-raġuni li huwa jsostni li l-appartament in kwistjoni inbena skont il-pjanti sottomessi mal-Awtorita tal-Ippjanar. In linea preliminari jeċċepixxi wkoll li l-Avukat Dottor Mario Scerri kellu wkoll jġib prova tal-mandat li ingħata biex ippreżenta t-talba odjerna.

I. Il-Prova tal-Mandat

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jistqarr li l-attur nomine ried iġib prova li huwa l-mandatarju speċjali ta' Jane Stickler u li kien awtorizzat immexxi bl-istanza odjerna.

L-artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili jistabilixxi: *"Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament."* Huwa ċar għalhekk li l-liġi ma tirrikjedix li l-mandat irid ikun bil-fors in iskritt iżda jista' jingħata wkoll verbalment. Dan huwa dak li ġara f'dan il-każ. It-Tribunal m'għandu l-ebda dubju li Jane Stickler verament tat struzzjonijiet lill-Avukat Dottor Mario Scerri sabiex huwa jibda dawn il-proċeduri għan-nom tagħha. Issir riferenza għall-ewwel paragrafu tal-affidavit ta' Jane Stickler fejn din stqarret:

> *"I declare that I have authorised and gave instructions to Dr Mario Scerri to file the court case and have further authorised same to represent me and appear on my behalf in the proceedings in my absence from these islands."*[1]

Din l-ewwel eċċeżżjoni tal-intimat għalhekk qed tiġi miċħuda.

II. <u>L-Eċċeżżjonijiet fuq il-Mertu</u>

Minn eżami tal-kuntratt tal-akkwist li permezz tiegħu Stickler kienet akkwistat l-appartament numru sebgħa (7), "Tarsons Apartments", Triq il-Qbajjar, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex l-intimat Tarcisio Cremona *qua* venditur kien ta ***<u>garanzija espressa</u>***

[1] Fol. 17 tal-proċess.

fuq dak il-kuntratt li l-appartament in vendita kien mibni skont il-permessi maħruġa mill-Awtorita kompetenti. Infatti klawsola numru ħamsa (5) tal-kuntratt ta' bejgħ datat għaxra (10) ta' Ġunju 2004 pubblikat fl-atti tan-Nutara Dottor Maria Vella Magro tgħid bl-aktar mod ċar li:

> *"Vendor **warrants** that the aparment being sold and the block of which it forms part are built according to valid building permits issued by the Malta Environment and Planning Authority."*[2] (Enfażi tat-Tribunal).

Dan it-Tribunal għalhekk irid qabel xejn jistħarreġ jekk effettivament l-appartament in kwistjoni inbeniex skont il-permessi approvati mill-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar. Mix-xhieda prodotti, b'mod partikolari dik ta' Mark Cini li xehed in rappreżentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar, jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-appartament tal-attriċi ma inbeniex skont il-pjanti oriġinali li kienu ġew approvati. Infatti kien hemm diverġenzi sostanzjali bejn dak li kien ġie approvat u dak li effettivament inbena. Issir riferenza għad-dokument a fol.111 tal-proċess preżentat minn Mark Cini li jindika d-diverġenzi li kien hemm bejn il-permess kif approvat u dak li effettivament inbena:

(a) Il-partijiet komuni tal-blokka kienu oriġinarjament fin-nofs iżda imbagħad inbnew fuq quddiem;
(b) Il-kċina saret aktar wiesa' minn dak li kien hemm indikat fil-pjanta oriġinali;
(c) Ix-xaft intern sar iżgħar minn dak li ġie approvat;
(d) Sar *open space* li ma kienx kontemplat fil-permess kif kien approvat;
(e) Żdied xaft ieħor intern li ma kienx pjanat;
(f) L-appartament inbena b'layout kompletament differenti minn dak approvat;
(g) Żdiedet gallarija u l-bitħa ta' wara saret iżgħar minn dak li kien approvat fil-bidu.

Għall-ewwel l-intimat jallega li t-tibdil li qed tilmenta minnu l-attriċi sar minnha stess kemm hija damet sid tal-appartament u li għalhekk huwa m'għandux jitqies responsabbli għal dak li setgħet għamlet l-attriċi kemm damet propjetarja tal-istess. Madanakollu dan allegat mill-intimat ma jistax jkun minnu. Id-differenzi li hemm bejn l-appartament kif approvat u dak li hemm mibni huma tali li jeskludu kompletament li l-attriċi setgħet għamlet xi tibdil hija stess fl-appartament tagħha wara li hija kienet xtratu mingħajr ma ġabet l-permessi neċessarji mingħand l-Awtorita tal-Ippjanar. Il-fatt li għandek il-kaxxa tat-taraġ li ġiet spustjata min-nofs għal fuq in-naħa ta' quddiem, hemm diverġenżi fil-qisien tax-xaft intern, kien hemm żieda ta'xaft intern u l-bitħa ta' wara saret anqas minn daqs approvat kollha jindikaw li dawn it-tibdilet kienu saru fil-mument li kienet qed tinbena l-blokka. Huwa impossibbli li persuna li għandha biss appartament *fit-third floor level* tbiddel drastikament il-posizzjoni tal-partijiet komuni

[2] Fol. 21 tal-proċess.

jew inkella tagħmel tibdiliet fix-xaftijiet u l-bitħa. Dan għalhekk jindika biċ-ċar li fil-mument li inbniet il-blokka, din ma inbnietx skont il-permessi li kienu ġew approvati. Dan kollu jikkonfermah ħadd ħlief il-Perit inniffsu tal-blokka il-Perit Saviour Micallef fid-deposizzjoni li huwa ta' fis-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023:

> *"Avukat Dottor Daniel Calleja: Mhux mibni bhal pjanti li hawn hawnhekk.*
>
> *Xhud: Le le, il-layout huwa differenti.*
>
> *Avukat Dottor Daniel Calleja: Issa sakemm kont domt inti responsabbli bhala perit imbghad pero a bazi ta' liema layout inbena l-izvilupp?*
>
> *Xhud: Jien nahseb inbena bhal dan inbena, bhal dan.*
>
> *It-Tribunal: Jigifieri int qed tghid li int applikajt b'layout mod u –*
>
> *Xhud: U nbena mill-ewwel bl-layout mod iehor.*
>
> *It-Tribunal: Pero inbena mill-ewwel mod iehor.*
>
> *Xhud: Meta inbiegh kien diga hekk qed nassumi jien.*
>
> *Avukat Dottor Daniel Calleja: Pero tassumi Perit jew inkella –*
>
> *Xhud: Ma jistax ikun li kien hemm u sar hekk. Ma jistax ikun.*
>
> *Avukat Dottor Daniel Calleja: Ghal liema raguni qed tghid hekk?*
>
> *Xhud: Ghax il-kaxxa tat-tarag perezempju qeghdha faccata u dak qieghed fin-nofs. Ma jistax ikun li l-kaxxa tat-tarag iccaqalqet fhimt.*
>
> *Avukat Dottor Daniel Calleja: U fir-rigward ta' affarijiet interni tal-appartament, x'differenzi rajt? U –*
>
> *Xhud: Hu bhala bedrooms xorta three bedrooms fih imma l-layout huwa differenti ghax iccaqalqet il-kaxxa tat-tarag fhimt. Minn nofs giet fil-faccata.*

It-Tribunal: Jigifieri int qed tghid li bilfors inbena fil-mod kif jidher l-RG ghax hemm tipo perezempju l-kaxxa tat-tarag li hi f'post partikolari u fil-pjanta kif kont applikajt inti issa qieghed f'post kompletament differenti.

Xhud: Iva u allura jien nifhem li ma setetx iccaqalqet hux.

Avukat Dottor Mario Scerri: Ara perit ha naghmillek referenza ghall-dokument esebit minn Mark Cini a fol 111 tal-process. Fejn skont Mark Cini mhux biss il-kaxxa tat-tarag mhux skont il-permess li kien gie, ma bnietx skont il-permess li kien gie approvat imma anke l-btiehi interni u l-bitha ta' wara.

Xhud: Iva. Jien ghidt li ccaqalqet minhabba l-kaxxa tat-tarag imbghad iccaqlaq il-layout kollu.

Avukat Dottor Mario Scerri: Iccaqlaq kollox.

Xhud: Iva iva, hekk ghidt jien.

Avukat Dottor Mario Scerri: U dan ma kienx b'konsegwenza ta' xi xoghol almenu almenu l-kaxxa tat-tarag li giet irregolarizzata u l-btiehi ta' wara kien bini li ma kienx sar skont il-pjanta jew il-permess minn min bena l-blokka.

Xhud: Kien mill-bidu hekk.

Avukat Dottor Mario Scerri: Kien mill-bidu hekk. Xhud: Hekk nifhem jien."

Fil-kontro-eżami tiegħu fis-seduta wkoll tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023 Tarcisio Cremona jistqarr li huwa kien ħalla kollox f'idejn il-Perit Saviour Micallef u f'idejn il-bennej li huwa kien qabbad biex jibni l-blokka. It-Tribunal pero ma jqisx tali dikjarazzjoni bħala waħda li hija veritiera. Li kieku verament seħħ hekk, żgur u mhux forsi li l-Perit u l-bennej kienu sejrin jimxu fedelment mal-pjanti li kien hemm approvati. Huwa aktar il-każ li l-intimat stess ta struzzjonijiet biex jinbidlu l-affarijiet waqt li kien qed isir il-bini tal-blokka u ma ħax ħsieb imbagħad li tali tibdil jiġi rifless fil-permessi tal-blokka. La darba għalhekk kien hemm diverġenżi sa mill-bidu, l-intimat ma kien messu qatt fil-kuntratt ta' bejgħ a favur l-attriċi taha garanzija speċifika li l-appartament kien mibni skont il-permessi approvati. Anke kieku ma tax tali garanzija,

huwa kien ikun responsabbli minħabba tali nuqqas abbazi tal-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment, aħseb u ara meta tali garanzija ingħatat b'mod speċifiku fuq l-istess kuntratt.

La darba għalhekk l-appartament ma kienx mibni in linea mal-permessi approvati, l-intimat huwa responsabbli għal dan in-nuqqas u irid iwieġeb għall-konsegwenzi kollha ta' tali nuqqas tiegħu, senjatament irid jagħmel tajjeb għall-ispejjeż li l-attriċi kellha tinkorri biex hija tirregolarizza l-appartament.

III. <u>Il-quantum tad-danni mitluba</u>

L-attriċi qegħda bil-preżenti istanza titlob li hija tiġi rifuża s-somma ta' elf tmien mija u disgħin ewro (€ 1,890). Hija ipprovdiet *break-down* ta' dawn l-ispejjeż flimkien mad-dokumenti li jissostanzjaw l-ammont reklamat. Tali spejjeż jidhru fit-tabella ta' hawn taħt:

<u>**Spiża**</u>	<u>**Ammont**</u>	<u>**Folio**</u>
Spejjeż relatati mas-sottomissjonijiet tal-applikazzjoni għar-regolarizzazzjoni	€ 50	4
Drittijiet tal-Perit Emanuel Vella	€ 590	5
Ħlas finali lill-Awtorita tal-Ippjanar	€ 1,250	8
<u>**Total**</u>	<u>**€ 1,890**</u>	

Dawn l-ispejjeż ġew konfermati kemm minn George Fenech li kien ħa ħsieb il-proċess tar-regolarizzazzjoni għan-nom ta' Stickler[3] u anke mill-Perit Emanuel Vella li kien il-Perit inkarigat biex japplika għar-regolarizzazzjoni li kienet rikjesta.[4] L-ammont reklamat huwa għalhekk ġustifikat.

It-talba għall-ħlas tal-interessi wkoll timmerita li tiġi milqugħa u dan stante li kienet saret interpellazzjoni lill-intimat fis-dsatax (19) ta' Settembru 2017 sabiex huwa jħallas l-ispejjeż li l-attriċi kienet inkorriet biex tirregolarizza l-appartament tagħha.[5]

[3] Ara affidavit a fol. 93 tal-proċess.
[4] Ara affidavit a fol. 114 tal-proċess.
[5] Ittra Uffiċjali Numru 427/2017 a fol. 42 tal-proċess. L-intimat ġie notifikat b'din l-ittra fil-25 ta' Settembru 2017. Ara riferta a fol. 44 tal-proċess.

Huwa minnu li fl-ittra uffiċjali suriferita l-ammont a' spejjeż reklamati kienu ġew indikati bħala li jammontaw għal tlett elef ewro (€ 3,000). Dan il-fatt pero m'għandu l-ebda impatt fuq il-proċeduri odjerni. Dan għaliex fit-talba li għandu quddiemu dan it-Tribunal, l-attriċi ma talbitx l-ammont ta' tlett elef ewro (€ 3,000) iżda ammont li huwa ferm anqas. Li kieku hija talbet l-ammont ta' tlett elef ewro (€ 3,000) u ressqet provi għall-ammont anqas minn hekk, tali fatt kien ikollu effett fuq il-kap tal-ispejjeż. Dan pero mhux il-każ hawnhekk. L-intimat għalhekk għandu jagħmel tajjeb wkoll għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri peress li t-talba tal-attriċi sejra tintlaqa fl-interita' tagħha.

- ***<u>Decide</u>***

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat, qiegħed jilqa' talbiet kollha tal-attriċi u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-attriċi l-ammont ta' **<u>elf tmien mija u disgħin ewro (€ 1,890)</u>** bl-imgħaxxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data tas-dsatax (19) ta' Settembru 2017, id-data tal-ispedizzjoni tal-ittra ufficjali, sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjez tal-prezenti istanza kif wkoll l-ispejjez relattivi għall-ittra ufficjali numru 427/2017 għandhom jkunu kollha a karigu tal-intimat.

(ft)Dr Jean Paul Grech LL.D.
Ġudikant

(ft)Rebekah Mizzi
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur