



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 19/2003

Joseph u Maria Dolores konjuġi Frendo .

VS

Ta' Frenc Real Estate Company Limited , u
L-avukat Dottor Anton Refalo illi b'degriet
Mogħti fit-23 ta' Dicembru 2002 ġie mahtur
Kuratur Deputat ta' l-imsiefra Maria Luisa Sgueglia .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li
ppremettew :

Illi l-atturi Joseph u Maria Dolores konjuġi Frendo
akkwistaw b'titolu ta' bejgħ mingħand il-konvenuta Maria
Luisa Sgueglia l-flat internament immarkat bin-numru
tlieta (3) formanti parti minn blokk mingħajr numru iżda bl-
isem "Sant'Anton - Ta' Frenc" fi Triq Sant'Antnin,
Għajnsielem, Għawdex permezz ta' kuntratt fl-atti tan-

Kopja Informali ta' Sentenza

Nutar Paul George Pisani datat tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn (2000) (Dok A) ;

Illi l-imsemmija konvenuta Maria Luisa Sguelia kienet preċedentament akkwistat l-istess proprjeta' mingħand is-sid originali u ċioe' is-soċjeta' konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Michael Refalo datat ħmistax (15) ta' Settembru elf disa' mija tlieta u disgħin (1993)(Dok B) ;

Illi l-istess soċjeta' konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited kienet responsabbli mill-iżvilupp tal-blokk bini kollu li minnu l-appartament proprjeta' ta' l-atturi jiffirma parti ;

Illi l-appartament hawn fuq deskritt proprjeta' ta' l-atturi ma ġiex żviluppat skond il-permessi tal-bini maħruġa mill-PAPB u b'konsegwenza ta' dan l-aġir illegali tal-konvenuti, u stante li l-blokk m'hux kopert bil-permessi neċessarji, l-atturi qed isofru danni konsiderevoli, fosthom illi ma jistgħux ibiegħu l-istess appartament tagħhom ;

Illi l-konvenuta Maria Luisa Sgueglia meta biegħet l-appartament lill-atturi għalkemm tat il-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment, naqset li tiddikjara li l-istess appartament ma kienx kopert bil-permessi tal-bini meħtieġa ;

Illi għalkemm il-konvenuti ġew interpellati mill-atturi diversi drabi sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni, huma baqgħu inadempjenti .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-konvenuti qed iwassal biex l-atturi ma jistgħux igawdu l-paċifiku pussess u reali godiment ta' l-appartament akkwistat minnhom in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn (2000) ;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jissanaw l-bini kif żviluppat minnhom a spejjeż tagħhom u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu l-applikazzjoni sanatorja a spejjeż tal-konvenuti;

3. Tiddikjara inoltre illi l-aġir illegali tal-konvenuti kkawża u qed jikkawża danni lill-atturi, kemm jekk tali applikazzjoni sanatorja tiġi milqugħa u jinħareg il-permess meħtieġ, kif ukoll jekk tali applikazzjoni ma tiġix milqugħa u l-permess ma jinħariġx mill-awtorita' kompetenti ;

4. Konsegwentement tillikwida l-istess danni hekk sofferti mill-atturi ;

5. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom sabiex iħallsu lill-atturi dawn id-danni kif likwidati .

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri privati u ittri uffiċjali in atti, kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' l-attur .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta li eċċepiet illi :

1. Illi preliminarjament din l-azzjoni hija rrita u nulla billi r-rimedji li qed jitolbu l-atturi ma jirriżultawx mill-liġi ;

2. Illi preliminarjament ukoll, l-eċċipjenti ma għandha ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi in kwantu l-kuntratt magħmul minnhom mal-konvenuta Maria Luisa Sgueglia huwa res inter alios acta .

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi in kwantu jistgħu jkunu bbażati fuq il-vjolazzjoni tal-garanzija tal-paċifiku pussess minħabba

Kopja Informali ta' Sentenza

difetti latenti huma ostakolati b'terminu ta' dekadenza stabbilit f'Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili .

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess hemm ukoll l-irritwalita' tat-tieni talba attriċi peress illi dak hemm mitlub (u cioè' li ssir applikazzjoni sanatorja minnu a spejjeż tal-konvenuti) ma hux permess skond il-liġi ;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tagħhom ben konsapevoli tal-pożizzjoni ta' l-istess proprjeta' relattiva għall-premessi ta' l-iżvilupp ta' l-istess fond .

6. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, id-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt .

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt u b'mod partikolari salvi eċċezzjonijiet ulterjuri li l-konvenuti jirriservaw li jressqu wara li l-atturi jispeċifikaw il-bażi ġuridika ta' l-azzjoni minnhom intentata .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess soċjeta' konvenuta kkonfermata bil-ġurament ta' Angelo Cefai .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine Dottor Anton Refalo li eċċepixxa illi :

1. Illi huwa nomine m'huwiex edott dwar il-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant jitlob aktar żmien u informazzjoni sabiex jippreżenta nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu ulterjuri .

2. Illi fil-mertu u mingħajr ebda preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi għandhom jiġu reġettati bl-ispejjeż .

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut nomine, maħlufa minnu .

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tagħha tat-3 ta' Novembru 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi u tas-soċjeta' konvenuta .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu rimedju għall-fatt illi f'it xhur wara li xtraw l-appartament indikat fiċ-ċitazzjoni mingħand il-konvenuta Maria Luisa Sgueglia, kif rappreżentata f'dawn l-atti mill-konvenut Dottor Anton Refalo nomine, huma skoprew illi l-blokk ta' bini li minnu jiffirma parti dan l-appartament ma kienx kopert b'permessi validi tal-bini . Dan għaliex il-permessi li kienu nħarġu mill-allura Planning Areas Permit Board kien sabiex tinbena' *terraced house* b'garaxxijiet sottostanti .

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha s-soċjeta' konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited sostniet illi hija m'għandha ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi għaliex il-kuntratt magħmul minnhom mal-konvenuta l-oħra huwa għalihom *res inter alios acta* . Jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi,¹ illi l-venditriċi ta' dan l-apartament kienet appuntu l-imsemmija Maria Luisa Sgueglia . Is-soċjeta' konvenuta tisemma biss indirettament f'dan l-att, għax fil-kuntratt li bih kienet akkwistat dan l-appartament l-istess venditriċi,² din kienet irriservat diversi drittijiet a favur tagħha, in konnessjoni ma' dan l-appartament u l-blokk li minnu jiffirma parti, u għalhekk dawn id-drittijiet kellhom jibqgħu jiġu nkluzi f'kull trasferiment futur, sakemm naturalment l-istess soċjeta' ma tiffinunzjax għalihom jew xi parti minnhom, kif fil-fatt għamlet f'dan il-każ, fir-rigward tar-*right of first refusal* .

¹ Dok . A anness maċ-ċitazzjoni; kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Paul Pisani tat-23 ta' Gunju 2000 ,

² Dok. B anness maċ-ċitazzjoni; kopja ta' kuntratt in atti Nutar Dr. Micahel Refalo tal-15 ta' Settembru 1993 .

L-atturi jsostnu fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom illi s-soċjeta' konvenuta kienet involuta f'dan il-bejgħ bħala d-direttarja . Infatti jirriżulta illi fuq dan l-appartament kien ġie impost ċens annwu u perpetwu ta' tletin lira maltija (Lm30) li jithallas lis-soċjeta' konvenuta . B'daqshekk pero' ma jfissirx illi din tista' titqies bħala waħda mill-kontraenti fuq l-att li bih akkwistaw dan l-appartament l-atturi . Il-ligi tagħmilha ċara illi: **"Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal haddieħor, hliel fil-każijiet li tgħid il-ligi"**,³ u dan ċertament mhux wieħed minn dawn il-każijiet .

Ġie spjegat fid-dottrina f'dan ir-rigward illi :

*"Quando si dice dell'effetto dei contratti di fronte ai terzi, sorge anzitutto la necessita' di determinare con precisione quali debbano ritenersi terzi di fronte ai contraenti . In astratto, siccome il contratto e' un negozio che si radica in un atto bilaterale o plurilaterale di volonta', onde e' formato il consenso, sembrerebbero giustamente potersi ritenere terzi di fronte al contratto coloro che non presero parte al consenso, ossia coloro i quale non concorsero personalmente (per via diretta u indiretta) e volontariamente alla perfezione del contratto stesso . La quale opinione per un concetto rigoroso della **res inter alios acta** non e' certo fallace: ed anzi e' bene affermarla coraggiosamente di fronte a concetti piu' involuti e meno nettamente spiccati . Ma sarebbe fallace questo concetto se non venisse completato dalla distinzione tra le due specie o categorie di terzi ai quali si vogliono estendere le presenti ricerche elementari .*

Vi hanno senza dubbio due categorie di terzi : terzi che sono eredi o hanno comunque causa dal contraente, e terzi che non sono ne' eredi ne' aventi causa da quello . I primi, appunto per il loro legame giuridico, etico e logico col contraente, non possono ne' scongiurare le conseguenze lontane di un contratto concluso dal loro

³ art.1001 tal-Kap .16 .

autore o de cuius, ne' sottrarsi alla totale o parziale esecuzione del contratto stesso, anche se il loro autore o de cuius non ne abbia intrapresa già per proprio conto la esecuzione . Cio' e' evidente: tra autore e avente causa, de cuius ed erede, vi e' quasi un vincolo di continuita' giuridica, per cui l'uno non puo' sconoscere cio' che l'altro fece, non puo' comunque frustrare le conseguenze legittime del contratto : perche' in caso contrario si avrebbe quasi una contraddizione, in una sola persona, dell'operato susseguente coll'operato antecedente, il che e' giuridicamente impossibile .

*Oltre a questi terzi, eredi od aventi causa dal contratto, vi sono altri terzi i quali non hanno col contraente neppure questo rapporto o questo vincolo . Essi sono perfettamente estranei al contratto e alle conseguenze di esso . Per questi dunque il riflesso della **res inter alios acta** sta pienamente ed intiero, in tutta l'estensione del termine nel senso preciso ch'essi possono perfino invocare l'ignoranza del contratto stesso, come fatto o negozio giuridico, se non ne siano stati legalmente notificati ed in quanto questa ignoranza puo' conciliarsi coll'istituto della pubblicita' richiesta dalla legge per taluni contratti." ⁴*

Fil-każ tagħna s-soċjeta' konvenuta li bl-ebda mod ma pparteċipat fil-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni, fil-konfront ta' l-atturi, la hija eredi u lanqas *aventi causa* . Anzi hija l-konvenuta l-oħra Maria Luisa Sgueglia l-*aventi causa* tagħha, billi kienet hi li originarjament xtrat l-appartament in kwistjoni mingħand l-istess soċjeta' konvenuta . Din il-Qorti għalhekk ma jibqagħlha ebda għażla ħlief illi tilqa' din l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited, tiddikjara li m'għandha ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi u konsegwentement tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju .

⁴ Il Digesto Italiano : vol. VIII pte. tza. voce Contratto : para. 381 pag. 385 per Alessandro Sacchi .

Fir-rigward tal-konvenuta l-oħra hemm biss l-eċċezzjoni tal-kuratur nomine illi ddikjara illi huwa mhux edott mill-fati li taw lok għal din il-kawża . L-istess konvenut nomine ddikjara fl-aħħar udjenza qabel ma din il-kawża tħalliet għas-sentenza, illi minkejja l-isforzi tiegħu sabiex jikkomunika ma' l-imsemmija Maria Luisa Sgueglia, din baqgħet ma tagħtu l-ebda informazzjoni dwar dan il-każ. ⁵

Irriżulta nkontestat mill-provi illi tassew il-permessi fuq il-blokk ta' appartamenti li nbena mis-soċjeta' konvenuta minflok post ieħor qadim li kien hemm fi Triq Sant'Antnin, Għajnsielem, mhumiex in regola . Dan għaliex filwaqt illi l-permessi ħarġu għall-bini ta' "*terraced house and underlying garages*" fis-sena 1989, fil-fatt inbnew tliet appartamenti, pero' ibbażati fuq l-istess pjanta li kienet ġiet approvata⁶ .

Mid-depożizzjoni ta' Ignatius Attard u Lino Cefai, żewġ diretturi tas-soċjeta' konvenuta, ġie ppruvat illi Maria Sgueglia kienet ġiet informata b'din id-diskrepanza fil-permessi, imma hija xorta wahda kienet accettat li tiehu r-riskju u tixtri dan l-appartament, għax dakinhar ma kienx għad hemm makkinarju adegwat sabiex jiġi verifikat jekk il-bini fil-fatt ikunx tela' skond il-permess mogħti . Gara pero' illi meta twaqqfet l-Awtorita' ta' l-lppjanar fl-1992, u din bdiet tissikka iżjed fuq il-kontroll tal-permessi, Sgueglia bdiet tinkweta li jista' jinqala' xi ħaġa, u sabiex tikkwitaha ftit, id-diretturi tas-soċjeta' konvenuta aċċettaw li jirrinunzjaw għaċ-ċens li kienet tħallas fuq dan l-appartament .

Mistoqsi x'riperkussjonijiet jista' jkun hemm minħabba din l-anomalija fil-permessi, r-rappreżentant ta' l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-lppjanar spjega illi : "*Dment li jibqa' kif inhu u qatt ma japplika fuqu, dak li seta' jgawdi sal-lum jista' jibqa' jgawdih għal dejjem la darba l-Awtorita' ma aġixxiet spirtu pront u laħqet ħarġet enforcement sa meta ħarġet il-liġi . Pero' ta' min hi din il-proprijeta' jrid ikun*

⁵ ara verbal ta' Dr. Anton Refalo tat-3 ta' Novmbru 2006 u n-Nota tiegħu tas-7.11.2006 bid-dokument magħha anness .

⁶ ara pjanta a fol. 83 tal-proċess .

*konxju li dak kollu li għandu x'jaqsam ma' permessi fuq dak is-sit ser jkollu problema, ha ngħidu hekk."*⁷

Mistoqsi dwar min irid japplika sabiex jissana dawn il-permessi, l-istess xhud spjega illi : *"Applikazzjoni quddiem il-MEPA tista' tidhol minn kwalukwe persuna . L-importanti li jekk dik il-persuna ma tkunx is-sid ta' dik il-proprjeta', l-applikant irid jinforma lis-sid tal-proprjeta' illi qiegħed idaħħal applikazzjoni fuq is-sit tiegħu."*⁸

Fid-dawl ta' dak li ntqal għalhekk, jidher illi illum m'hemm l-ebda perikolu illi l-Awtorita' tiegħu xi *enforcement action* kontra l-atturi sabiex twaqqa' l-bini li minnu dan l-apartament jiffirma parti, billi nbena qabel ħarget il-liġi l-ġdida dwar l-Ippjanar fl-1992 . Il-problemi l-kbar ikollha tiffaċċjahom is-soċjeta' konvenuta jekk xi darba titħajjar tapplika sabiex tiżviluppa l-arja ta' fuq il-bejt ta' dan il-blokk, li jidher illi baqa' jappartjeni lilha . Madankollu l-atturi xorta waħda jista' jkollhom xi problemi jekk jiġu biex japplikaw ħalli jagħmlu xi alterazzjonijiet f'dan l-apartament, u għalhekk wieħed jista' jgħid illi t-tgawdija tagħhom ta' l-istess appartament hija xi ftit jew wisq limitata minħabba din il-problema .

Permezz ta' din il-kawża l-atturi fil-fatt qegħdin jitolbu kumpens għal din ir-raġuni . Billi rriżulta illi l-venditriċi tagħhom kienet konxja minn din il-problema, sew qabel ma xtrat hi stess u iżjed u iżjed meta ġiet biex tbiegħ l-apartament lill-atturi, hija għandha tinzamm responsabbli għad-danni li jkollhom isofru l-atturi minħabba l-istess problema . Fil-fehma tagħha, wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ, jidrilha illi somma ta' erbat'elef lira maltija (Lm4000) għandha tkun somma adegwata għal dan il-għan, ikkunsidrat illi l-alterazzjonijiet li jistgħu isiru f'dan l-apartament huma, anke minħabba l-ispazju ristrett tiegħu, ferm limitati, id-diminuzzjoni minima fil-prezz jekk l-atturi jiġu biex ibiegħuh u tenut kont ukoll illi, peress li l-konvenuta m'għadhiex tirisjedi f'dawn il-gzejjer,

⁷ ara depożizzjoni ta' David Cassar in kontro-ezami a fol. 150 tal-process .

⁸ ibid a fol. 151 .

Kopja Informali ta' Sentenza

kwalunkwe applikazzjoni u l-ispejjeż konnessi biex jiġu ssanati l-permessi relattivi, trid neċessarjament issir mill-istess atturi .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi :

1. tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta Ta' Frenc Real Estate Company Limited u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, billi din m'għandha ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi ;

2. tilqa' l-ewwel talba fil-konfront biss tal-konvenut nomine, u tiddikjara illi l-aġir tiegħu nomine qed iwassal biex l-atturi ma jistgħux igawdu l-paċifiku pussess u reali godiment ta' l-appartament akkwistat minnhom in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani fit-23 ta' Gunju 2000 ;

3. tiċċhad it-tieni talba għar-raġuni hawn fuq spjegata ;

4. tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-aġir illegali tal-konvenut nomine ikkawża u qed jikkawża danni lill-atturi, kemm jekk tali applikazzjoni sanatorja tiġi milqugħa u jinħareġ il-permess meħtieġ, kif ukoll jekk tali applikazzjoni ma tiġix milqugħa u l-permessi ma jinħarġux mill-awtorita' kompetenti ;

5. tilqa' r-raba talba' u tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' erbat'elef lira maltija (Lm4000) ; u

6. tikkundanna lill-konvenut nomine sabiex iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata .

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut nomine, ħlif għal dawk tas-soċjeta' konvenuta, li għandhom jiġu ssoportati mill-atturi stess.

< Sentenza Finali >

Pagna 10 minn 11

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----