MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 60/2005

Lawrence Axiak

Vs

Raymond Galea u Maria Antonia Azzopardi

Il-Qorti,

Bejgh ta' appartament li ma kienx inkluz fil-permess ta' zvilupp li l-konvenut inghata ghall-izvilupp ta' porzjon art – Permess tal-bini hu element indispensabbli f'bejgh ta' fond - Il-kawza ma saritx fuq il-bazi tal-garanziji li jissemmew fl-istitut tal-bejgh jew l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili - Kawza sabiex il-venditur jigi mgieghel jirregolarizza l-bini mal-MEPA.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-attur fis-7 ta' Lulju 2005 li biha qieghed jilmenta li l-appartament li xtara minghand il-

konvenut Raymond Galea permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Ino Mario Grech m'huwiex mibni skond il-permess tal-bini. Peress li l-attur jrid li jigi sanzjonat dan il-bini, talab lill-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-fond li xtara u l-blokk li minnu jifforma parti ma nbenix skond il-permessi approvati mill-Planning Area Permits Board.
2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex japplikaw biex il-korp tal-bini kollu jigi sanzjonat, u approvat kif inhu u fin-nuqqas ta' tali approvazzjoni jaghmlu dawk ix-xogholijiet strutturali li hemm bzonn sabiex il-bini tal-korp ikun konformi mal-permessi li nhargu.
3. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex isir dak mitlub fit-talba ta' qabel.
4. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas jaghmel il-proceduri u applikazzjonijiet li hemm bzonn, u x-xogholijiet li hemm bzonn, ghas-spejjez tal-konvenuti jew min minnhom.
5. Tiddikjara li l-attur ma huwiex tenut ihallas ta' l-ispejjez tal-partijiet komuni ezistenti peress li dawn huma illegali u peress li l-atturi ma onorawx l-obbligi taghhom.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fid-29 ta' Awwissu 2005 (fol. 12) il-konvenuti eccepew li:-

1. In-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Qorti peress li l-attur kellu rimedji ohra taht il-provvedimenti tal-Kap. 356 tal-Kap. 12 li tipprovdi ghal twaqqif ta' Awtorita' b'responsabbilta' ghall-kontroll tal-izvilupp u baqa' ma ezawrihomx kif kellu jaghmel qabel ma rrikorra ghall-kawza odjerna.
2. Il-konvenuta Maria Antonia Azzopardi m'hijiex legittimu kontradittur u m'ghandhiex interess guridiku ghaliex qatt ma kienet sid tal-art li fuqha sar l-izvilupp u lanqas ma kienet responsabbli ghall-izvilupp.
3. Il-konvenut Raymond Galea m'huwiex legittimu kontradittur peress li m'huwiex proprjetarju ta' ebda parti mill-izvilupp tal-blokk li jifforma parti minnu l-appartament tal-attur.

4. In-nuqqas ta’ integrita’ ta’ gudizzju ghaliex il-blokk jappartjeni lill-persuni ohra li m’humiex partijiet fil-kawza u ghalkemm l-attur jaf bihom naqas li jinkludihom fil-kawza.
5. Nuqqas ta’ interess guridiku ghal dak li jirrigwarda l-flats l-ohra u partijiet komuni li m’humiex proprjeta’ tieghu.
6. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
7. L-attur halla tlettax-il sena jghaddu mill-akkwist tal-fond bla ma ha l-ebda azzjoni ghalkemm kien jaf bin-nuqqasijiet u irregolaritajiet li minnhom qieghed jilmenta u dan qabel xtara l-proprjeta’. Ghallhekk hemm l-akkwijexxenza tal-attur ghal dawn in-nuqqasijiet jew irregolaritajiet allegati minnu u ma jistax jirnexxi fit-talbiet tieghu kif proposti.

Semghet ix-xhieda.

Rat is-sentenza preliminari li nghatat fl-20 ta’ Marzu 2007 (fol. 48) li biha l-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni li nghatat mill-konvenuti.

Rat ir-rapport imhejji mill-perit tekniku Vincent Ciliberti (fol. 69-81) u li gie nkarigat permezz ta’ digriet moghti fl-20 ta’ Marzu 2007 (fol. 51).

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Jannar 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti rilevanti huma s-segwenti:-

(a) Fit-28 ta’ Mejju 1992 il-konvenut Raymond Galea inghata permess sabiex jibni flats, garaxx u garaxxijiet interni ghall-uzu ta’ vetturi privat (fol. 28).
(b) Fit-13 ta’ Jannar 1992 sar konvenju bejn l-attur u l-konvenut Galea ghall-bejgh ta’ *“flat sovrastanti livell ta’ garages internament markat numru wiehed (1) u garage mhux ufficjalment markat ‘A’ kollox formanti parti minn korp ta’ bini bla numru estern u maghruf bhala Block C, f’Emanuel Magro Street, Marsalforn limiti Zebbug, Gozo,*

liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha u bil-pussess vacant u in shell form" (fol. 23).

(c) Fis-26 ta' Dicembru 1992 gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-nutar Dr. Ino Mario Grech (fol. 25). Fil-kuntratt jinghad li *"il-venditur jiggarantixxi dan il-bejgh skond il-ligi b'ipoteka generali tal-beni tieghu kollha presenti u futuri favur il-kompratur li jaccetta"* (fol. 26). Gie wkoll pattwit li *"il-flat trasferit b'dan l-att igawdi flimkien mal-flats l-ohra tal-blokk l-entrata principali, is-sistema tad-drenagg, it-tarag sal-bejt u l-partijiet l-ohra kollha ntizi ghall-uzu komun, kif ukoll id-dritt ta' uzu tal-oghla bejt biex jigi stallat u mantenut tank tal-ilma u aerial tat-television"*.

(d) Il-perit tekniku rrelata li l-blokk ta' appartamenti ma nbeniex skond il-permess tal-bini approvat mill-Planning Area Permits Board fit-28 ta' Mejju 1992[1]:-

- Il-pjanta approvata fiha erbgha (4) garaxxijiet u bitha komuni (fol. 37); *"din il-parti giet mibnija b'mod differenti, u cioe', fuq is-sit illum hemm zewg garages adjacenti ma' xulxin u tromba ta' tarag, filwaqt li fuq l-arja tal-garages illum hemm mibnija zewg appartamenti, u dan ukoll certament mhux konformi ma kif gie approvat il-permess"* (fol. 79). Dan ifisser li l-appartamenti huma mibnija bla permess. Wiehed minn dawn l-appartamenti hu ta' Lawrence Axiak (ara pjanta a fol. 83 li ghamel il-perit tekniku fejn l-appartament li xtara l-attur hu ndikat bil-kulur ahmar).
- Fil-faccata, l-aperturi ghad-*drive in* u ghall-garaxx kellhom jinbnew forma ta' hnejja (ara pjanta a fol. 37) filwaqt li fir-realta' ma nbnewx hekk (ritratt Dok. VEC4 a fol. 85). L-istess f'kull sular kellhom isiru zewg gallariji, meta fir-realta' nbniet gallarija wahda;
- Fil-livell tal-bejt saret gallerija (ritratt Dok. VEC4 a fol. 85) li m'hijiex konformi mal-permess approvat (ara pjanta a fol. 37);

(e) Permezz ta' dawn il-proceduri l-attur qieghed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat jirregolarizza s-sitwazzjoni fis-sens li jigi mgieghel jaghmel applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex il-korp tal-bini jigi sanzjonat u fin-nuqqas jaghmlu x-xogholijiet li huma

[1] Fatt ammess mill-konvenut stess, ara per ezempju xhieda li nghatat fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2007 (fol. 63) u 4/10/2007 (fol. 105).

mehtiega sabiex il-bini jigi konformi mal-permess mahrug mill-PAPB bin-numru 2091/92/21489/91 fit-28 ta’ Mejju 1992 (fol. 36).

2. Permezz tat-tieni eccezzjoni Maria Antonia Azzopardi qeghda ssostni li m’hijiex il-legittimu kontradittur. L-attur xtara l-proprjeta’ minghand il-konvenut Raymond Galea. Ghalkemm Maria Antonia Azzopardi hi proprjetarja tal-appartament sovrastanti dak tal-attur (ara pjanta a fol. 84), ma kienet bl-ebda mod involuta fl-izvilupp tal-blokk ta’ appartamenti in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti l-attur m’ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma’ din il-konvenuta. Il-fatt li l-konvenuta talbet lill-attur, fi proceduri ohra, sabiex ihallas sehemu mill-ispejjez relatati mal-partijiet komuni tal-blokk ma jfissirx li dahlet f’xi relazzjoni guridika mal-attur dwar l-ilment li ghandu li l-izvilupp li saru m’huwiex konformi mal-permess tal-bini. L-attrici spjegat *“Jiena fil-common parts ghamilt certu spejjez u dan bhal tikhil, madum u l-poggaman tat-tarag. Jiena lill-attur tlabtu jhallasni l-flus, jigifieri sehmu, minn dawn l-ispejjez illi ghamilt jiena. Dan xi hames mitt lira Maltin (Lm500) pero’ m’inix certa dwar l-ammont. Sal-lum ghadu ma hallasnix”* (fol. 59). Il-Qorti ma tifhimx x’konnessjoni ghandha din il-kwistjoni mal-fatt li l-konvenut bena zewg appartamenti fejn mhux suppost, cjoe’ dawk l-attur u l-konvenuta Azzopardi. Ghalhekk fil-konfront taghha t-talbiet ser jigu michuda.

3. Skond l-Artikolu 1378 tal-Kodici Civili (Kap. 16): *“Il-bejjiegh ghandu fuq kollox zewg obbligi, jigifieri, li jikkunsinna, u li jiggarantixxi l-haga mibjugha”*. Il-kunsinna ssir *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ xiri (Artikolu 1379 tal-Kap. 16). Il-bejgh ta’ fond hu perfett bejn il-partijiet, u fil-konfront tal-venditur, il-proprjeta’ tal-fond hi akkwistat mix-xerrej b’effett tal-kunsens tal-partijiet fuq il-fond u l-prezz u bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta’ bejgh permezz ta’ att pubbliku, u l-effetti ta’ tali kuntratt fil-konfront ta’ terzi jibda minn meta jigi insinwat. Ghalhekk, mill-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ix-xerrej hu meqjus bhala pussessur tal-fond b’titolu ta’ proprjeta’.

Pero’ b’daqshekk ma jfissirx li l-bejjiegh ikun wettaq l-obbligi kollha tieghu. Hekk per ezempju l-Artikolu 1398 jipprovdi li *“Fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta’ l-accessorji u ta’ dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta’ dejjem tal-haga nfisha”*.

Il-garanziji huma ghall-pacifiku pussess u ghad-difetti li ma jidhrux (Artikolu 1408 tal-Kap. 16). Minn qari tac-citazzjoni hu evidenti li r-rimedji li qeghdin jintalbu m’humiex dawk kontemplati fil-provvedimenti tal-garanziji tal-haga u wisq inqas dwar in-nuqqas tal-kwalita pattwita (Artikolu 1390 tal-Kap. 16). Interessanti li fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et** deciza fl-1 ta’ Frar 2008, l-attur talab id-danni li sofra sabiex jaghmel konformi mal-ligi l-appartament li xtara minghand il-konvenuti. Il-Qorti osservat li r-rimedju skond l-Artikolu 1390 ma kienx applikabbli ghaliex *“l-azzjoni specjali li torhrog mill-imsemmi Artikolu 1390 tal-Kodici Civili ghandha jew tipprecedi l-kunsinna jew tkun konkomitanti maghha, jew almenu ssir immedjatament fuqha, bhal fil-kaz meta l-venditur ikun baghat il-haga mibjugha lill-kompratur minghajr ma dan ta’ l-ahhar ikun raha qabel. Din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni mhux biss ghaliex din id-disposizzjoni tinsab fost id-disposizzjonijiet l-ohra li jirregolaw l-obbligu tal-bejjiegh li jikkunsinna l-haga mibjugha lill-kompratur izda wkoll ghaliex l-intenzjoni tal-legislatur tohrog cara mill-kliem espress minnu wzat: “jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna”*. F’dak il-kaz il-provi kienu wrew li x-xerrej kien ilu snin shah li xtara l-proprjeta’.

4. M’hemmx kwistjoni li l-appartament li xtara l-attur m’huwiex kopert mill-permess tal-bini li nghata l-konvenut Galea, in kwantu nbena fejn ma kellux isir zvilupp (ara pjanta Dok. VEC1 a fol. 82). Fil-fehma tal-Qorti f’kaz ta’ bejgh ta’ immobbli l-permess ta’ zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Ghalhekk li r-*res vendita* jkun munit b’permess ta’ zvilupp hi kwalita’ essenzjali. Fil-kaz ta’ bejgh ta’ fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma

jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta’ xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabilita’ tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b’mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta’. F’dan il-kuntest il-permess ta’ zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita’ tal-oggett. Dan apparti l-fatt li x-xerrej ma ghandux jitqieghed f’posizzjoni li jista’ jsofri molestja jew evizjoni mill-proprjeta’. In-nuqqas ta’ permess ta’ zvilupp tal-fond mibjugh igieb mieghu tali periklu. Konsiderazzjoni li tapplika wkoll fl-istadju meta l-partijiet ikunu ghadhom fuq konvenju, fis-sens li l-kompratur ma jistax jigi mgieghel jaffronta periklu simili u f’tali cirkostanzi jkun hemm raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh jekk jezisti periklu simili. Dan ikompli jikkonferma kemm il-permess ta’ bini hu wiehed mill-kwalitajiet li ghandu jkollu fond, in-nuqqas ta’ liema jista’ jwassal ukoll ghal zball ta’ fatt skuzabbli fuq is-sustanza jew kwalita’ sostanzjali ta’ fond (ara f’dan is-sens is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine** tal-25 ta’ Mejju 2001). Il-Qorti ma sabet l-ebda provvediment fis-sens li jghid li n-nuqqas ta’ permess ta’ zvilupp iwassal ghan-nullita’ tal-bejgh minhabba illecita’ tal-oggett. Fil-fatt l-Att dwar l-Ippjanar (Kap. 356) jipprovdi li l-awtorita’ tista’ tordna divjet fuq it-trasferiment *inter vivos* (ara per ezempju Artikolu 61[3]) f’kull kaz fejn tista’ tipprocedi ai termini tal-Artikolu 52 ta’ l-Att jew tkun hekk ghamlet. Ghalhekk wiehed jifhem li sakemm tinhareg ordni simili l-fond xorta jista’ jinbiegh. Tant hu hekk li l-Artikolu 61(8) tal-istess Att jipprovdi *“Any transfer of any land in respect of which an order has been served under this article and has not been revoked, and any transfer of any real right thereon, made by an act inter vivos under any title whatsoever, shall be null and without effect”*. Fil-kawza **John Camilleri et vs Tekno Electronics Limited et** deciza fl-1 ta’ Frar 2008, il-Qorti ta’ l-Appell iddikjarat *“**Meta fond jinghata ghall-kera, dak il-fond, irid, ovvjament ikun munit bil-permessi marbuta mal-kostruzzjoni tieghu**, izda sakemm ma jigix*

miftiehem jew indikat mod iehor, sta ghall-inkwilin ikopri l-uzu li jrid jaghmel minn dak il-fond bil-permessi kollha mehtiega, u jekk ikollu problemi biex jakkwista dawk il-permessi, ma jistax iwahhal f'sid il-kera". Jekk dan il-principju gie dikjarat li japplika f'kaz ta' lokazzjoni, iktar u iktar ghandu japplika fejn is-sid jitrasferixxi b'att *inter vivos* il-proprjeta' tal-fond lil terz. Hi rilevanti wkoll sentenza ohra li nghatat mill-istess Qorti fil-kawza **Stanley Galea vs Joseph Cassar et** deciza fil-25 ta' April 1988. F'dik il-kawza kien hemm nuqqasijiet sanitarji fil-kostruzzjoni tal-fond ghaliex ma sarux ventilaturi; *"Di piu' dawn huma rikjesti kemm mix-xorta ta' l-obbligazzjoni assunta mill-istess appellanti kif ukoll mil-ligi. Ghad li ma jissemmux il-ventilaturi fl-Ispecifications de quo u lanqas m'hemm imnizzel li x-xoghol ghandu jsir skond is-sengha u l-arti fil-kaz prezenti dawn kienu prezunti li sejrin isiru. Dwar dan l-awtur Ricci jghid: "I contratti, non solo debbono essere eseguiti in buona fede, ma obbligano in oltre tutte le conseguenze che, secondo l'equita', l'uso o la legge, ne derivano, quantunque di tali conseguenze non siasi fatto cenno nella convenzione. E cio' vuol dire, che I contraenti non hanno bisogno d'indicare, allocche' contraggono, le conseguenze derivanti dal contratto, preumendosi al riguardo che essi le abbiano implicitamente volute, se il contrario non risulti dall stipulata convenzione (Vol. VI para 47 pag. 65)"*. F'dawk il-proceduri l-attur talab ukoll sabiex il-konvenut nomine jigi kundannat jaghmel dawk ix-xogholijiet li kienu necessarji sabiex il-ksur tal-Ligi Sanitarja fil-bini jigi rimedjat. Hekk ukoll fil-kawza **Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et** (fuq citata) fejn il-kawza kienet wahda ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni meta l-attur allega li l-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali minghajr permess biex ikun jista' jintuza ghal dak l-iskop, il-Qorti ta' l-Appell jidher li rrikonoxxiet id-dritt tax-xerrej li jitlob il-hlas ta' danni fuq il-principji generali tal-obbligazzjonijiet. Dan fuq il-bazi ta' inadempiment kuntrattwali min-naha tal-venditur. Jidher ghalhekk li r-rimedji miftuha ghax-xerrej m'humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh.

5. Il-Qorti hi sodisfatta li mill-provi rrizulta li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh (26 ta’ Dicembru 1992) l-appartament u l-garaxx li xtara l-attur minghand il-konvenut kienu nbnew. L-Artikolu 55B tal-Kap. 356 jipprovdi procedura ghal dak li hu zvilupp li jkun sar qabel l-1 ta’ Jannar 1993. Sabiex jigi regolarizzat bini simili jrid xorta jinghata permess ta’ zvilupp li jkun ikopri l-izvilupp illegali. Jekk imbaghad issir talba biex isiru xi emendi, alterazzjonijiet, jew estensjonijiet ghal zvilupp simili, l-applikant irid l-ewwel jaghmel talba sabiex jissanzjona l-izvilupp ezistenti fejn ikun possibbli. Hu minnu wkoll li skond l-Artikolu 55B tal-Kap. 356, meta m’huwiex possibbli li l-bini jigi regolarizzat ma jkunux jistghu jittiehdu proceduri ta’ twettiq. Madankollu f’tali cirkostanzi ma jkunx jista’ jinghata permess ghal zvilupp iehor, jekk u sakemm l-izvilupp illegali ma jitnehhix.

6. Il-konvenut isostni li qabel il-bejgh kien gharraf lill-attur li l-post ma kienx kopert mill-permess ta’ zvilupp. Min-naha tieghu l-attur jikkontesta dan il-fatt. L-oneru tal-prova qieghed fuq min jallega, f’dan il-kaz il-konvenut. Il-Qorti, wara li kellha l-opportunita’ tisma’ lill-partijiet jixhud, hi tal-fehma li l-konvenut ma rnexxielux jaghti provi sodisfacenti li kien hemm xi qbil li l-post jinxtara mill-attur ghalkemm ma kienx inkluz fil-permessi tal-bini. Hu minnu li fil-kuntratt ta’ bejgh m’hemmx klawzola li tghid li l-post hu mibni skond il-permess tal-bini. Pero’ b’daqshekk ma jfissirx li kien hemm xi qbil f’dan is-sens jew xi rinunzja min-naha tal-attur. Fil-kuntratt lanqas m’hemm xi klawzola fis-sens li dak li kien qieghed jixtri l-attur m’huwiex kopert mill-permess tal-bini. Il-konvenut qal li kien hemm nies ohra li xtraw appartament fl-istess zvilupp u li qalilhom (qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh) li l-fond ma kienx skond il-permess tal-bini. Pero’ naqas milli jressaqhom bhala xhieda. Jekk dak li qed ighid il-konvenut hu l-verita’, ma messux ha riskju u anzi messu accerta ruhu li fil-kuntratt jitnizzel espressament li l-post oggett tal-bejgh m’huwiex kopert mill-permess u li mhu jassumi l-ebda responsabbilta’. Dan apparti l-fatt li fil-kuntratt jinghad li *“il-venditur jiggarantixxi dan il-bejgh skond il-ligi….”* (fol. 7), u li l-Qorti qeghda tifhem li hi l-garanzija tal-

pacifiku pussess. Garanzija li kif kien gie osservat mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine** deciza fil-25 ta’ Mejju 2001, tkopri wkoll it-theddida *“….. ta’ evizjoni forzata minn Awtorita’ kompetenti minhabba l-fatt li l-immobbli ma jkunx kopert bil-permess mehtieg skond il-ligi”*. Il-Qorti tibqa’ ssostni li l-presunzjoni ghandha tkun li meta qieghed jinxtara bini, il-venditur jew l-awtur tieghu ikun bnieh skond il-permess ta’ zvilupp u mhux il-kuntrarju. L-attur kompla jispjega li fiz-zmien li sar in-negozju l-konvenut kien tah pjanta u pprezenta kopja taghha (fol. 27). F’din il-pjanta jidher appartament fuq l-arja tal-garaxxijiet, cjoe’ proprju fejn xtara l-attur. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m’ghandix temmen il-verzjoni li nghatat mill-attur. Gara pero’ li l-pjanta approvata mill-awtorita’ ma jidhirx bini fejn il-konvenut Galea bena l-appartament li biegh lill-attur. Min-naha tieghu l-konvenut qatt ma kkontesta li kien hu li ta din il-pjanta (fol. 27) lill-attur. Il-konvenut xehed: *“Jiena lil Lawrence Axiaq ghidtlu li l-post mhux kopert bil-permess. Hu qalli “toqghodx tinkwieta. L-importanti li nifranka parti mill-flus”. U fil-fatt hu iffranka mill-prezz ghax il-prezz illi ftehmna fuqu huwa prezz ta’ post bla permess”* (seduta tat-18 ta’ Mejju 2007 – fol. 63). Fl-ewwel lok il-Qorti terga’ ttenni li minn qari tal-kuntratt imkien ma jirrizulta li l-oggett tal-bejgh kien appartament bla permess tal-bini. Inoltre, il-konvenuta xtrat l-appartament sovrastanti tal-attur kwazi sentejn (2) wara ghall-prezz ta’ sitt elef lira Maltija (Lm6,000) [fol. 103-104]. Il-Qorti ma tistax tifhem fejn l-attur iffranka mill-prezz, meta appartament bhal tieghu (u sular iktar gholi) inbiegh sentejn wara ghall-prezz inqas (fil-konvenju jinghad li l-prezz tal-appartament hu ta’ sebat elef lira Maltija – Lm7,000) (fol. 23-24). Dan iktar u iktar meta l-konvenut Galea ddikjara li lill-konvenuta ma kienx qalilha li l-appartament li kienet qeghda tixtri ma kienx kopert mill-permess tal-bini.

7. Ghal dak li huma rimedji, l-attur qieghed jitlob li:-

(a) Il-konvenuti jew min minhom japplikaw sabiex il-korp tal-bini jigi regolarizzat u approvat kif inhu;

(b) Fin-nuqqas il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet strutturali li hemm bzonn sabiex il-bini tal-korp ikun konformi mal-permessi mahruga;
(c) Tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel l-applikazzjonijiet li hemm bzonn u x-xogholijiet li hemm bzonn, ghas-spejjez tal-konvenuti jew minnhom f'kaz li jibqghu inadempjenti.

Il-Qorti tistqarr li m'hijiex konvinta li r-rimedji li qieghed jitlob l-attur ser iwassluh x'imkien u hi tal-fehma li kien ikun iktar utli ghalih li qabel jaghmel din il-kawza jaghmel il-verifiki opportuni biex jaccerta ruhu li dak li qieghed jitlob ser ihalli rizultat pozittiv u mhux jaghti lok ghal xi kawza ohra u iktar sens ta' frustrazzjoni u spejjez. Rajna kif il-konvenut biegh l-appartamenti kollha li zviluppa (sitta b'kollox) u l-proprjeta' li fadallu hi l-arja sovrastanti. Rajna wkoll kif hemm partijiet ohra tal-izvilupp li m'humiex konformi mal-permess tal-bini (ezempju n-numru ta' garaxxijiet li nbnew, gallariji fuq il-faccata, entratura ghall-parti nterna ta' l-izvilupp). Pero' m'hijiex il-kompetenza ta' din il-Qorti li tiddecidi jekk l-immobbli li xtara l-attur minghand il-konvenut jistax jigi regolarizzat. Materja li taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar. Madankollu m'hemm xejn fil-ligi li jghid li applikazzjoni ghandha ssir mis-sid, ghalkemm jidher li jrid jinghata avviz lis-sid meta ssir applikazzjoni minn xi hadd li m'huwiex is-sid. Dan apparti l-fatt li l-izvilupp sar mill-konvenut. Ghaldaqstant, l-eccezzjoni li l-konvenut m'ghadux sid tal-fond li l-attur xtara minghandu u li m'huwiex legittimu kontradittur, ma tregix. L-obbligazzjoni tal-konvenut hi fil-konfront tal-attur. Dan apparti l-fatt li l-konvenut ghadu proprjetarju tal-arja tal-blokk fejn l-attur xtara l-appartament u m'hemmx dubju li ghandu wkoll sehem mill-partijiet komuni ta' dan il-blokk li kif rajna jikkonsisti f'zewg appartamenti. Il-konvenut ghandu jigi ordnat jaghmel l-applikazzjoni mehtiega (kif wara kollox qieghed jitlob l-attur) ghal skopijiet ta' sanzjonar tal-oggett tal-kuntratt ta' bejgh li l-attur xtara permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-nutar Ino Mario Grech. Ovvjament jekk jirrizulta li dan m'huwiex possibbli minhabba d-decizjoni li tittiehed mit-terza persuna (l-

Awtorita’ ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar), jibqghu rizervati u mpregudikati kwalsiasi drittijiet ohra li jista’ ghandu l-attur fil-konfront tal-konvenut. Wiehed ghandu jiftakar li t-terz hu estraneju ghal dak li obbliga ruhu l-venditur. Sal-lum ma tressqitx prova li sar xi tentattiv biex il-posizzjoni tigi regolarizzata u kien hemm rifjut min-naha tat-terza persuna. Il-Qorti lanqas ma temmen li l-proprjetarji l-ohra tal-appartamenti fl-izvilupp li ghamel il-konvenut, kellhom ikunu parti minn dawn il-proceduri. Madankollu, il-Qorti taqbel mal-konvenut li l-attur ma rnexxilux jaghti prova li ghandu nteress fir-rigward tal-appartamenti l-ohra fl-izvilupp li ghamel il-konvenut.

Fir-rigward tat-talba li ghamel l-attur sabiex jekk il-bini ma jigix regolarizzat il-konvenut jigi mgieghel jaghmel ix-xogholijiet strutturali li hemm bzonn sabiex il-bini jkun konformi mal-permessi, din it-talba hi minghajr logika in kwantu:-

(a) Jekk kellha tintlaqa’ jkun ifisser li l-appartament li xtara l-attur irid jitwaqqa’ ghaliex skond il-permess tal-bini ma kellux isir zvilupp fejn hemm l-appartament li xtara l-attur. M’hemmx dubju li dan mhu ta’ ebda vantagg ghall-attur.
(b) Biex jitwaqqa’ l-appartament tal-attur irid jitwaqqa’ l-appartament tal-konvenuta Maria Antonia Azzopardi li hu sovrastanti u li f’din il-kwistjoni m’ghandha l-ebda htija ghal dak li sab ruhu fih l-attur.

Mill-provi rrizulta wkoll li min-naha tieghu l-attur minn jeddu ghamel certu xogholijiet (ara xhieda ta’ l-attur li nghatat fis-seduta tat-18 ta’ Mejju 2007 – fol. 61-62):

(i) Kabbar tieqa li taghti ghal fuq il-bitha nterna tal-izvilupp.
(ii) Saqqaf parti zghira mill-bitha tal-garaxx sabiex ghamel kamra li tintuza bhala shower fl-appartament.
(iii) Saqqaf bil-konkos il-parti tas-shaft li jigi livell mal-apparament. Mill-appartament fetah apertura u okkupa din il-parti tas-shaft u jaghmel uzu minn dan l-ispazju. Inoltre, mbarra bil-gebel l-aperturi tal-lift li hemm fil-partijiet

komuni u li qeghda fis-sular fejn jinsab l-appartament tieghu.

Xogholijiet li m'hemmx dubju saru minghajr permess ta' zvilupp. Jekk sabiex il-proprjeta' li xtara l-attur tigi regolarizzata hu mehtieg li fl-ewwel lok jitnehha dan ix-xoghol, l-attur irid jizgura li dawn jitnehhew ghas-spejjez tieghu. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dan in-nuqqas min-naha tal-attur jezimi lill-konvenut mill-obbligu tieghu li meta biegh kellu jizgura li l-oggett hu mibni skond il-permess tal-bini li nghata fit-28 ta' Mejju 1992 (fol. 36).

8. Fir-rigward tal-hames talba, il-Qorti m'hijiex tara x'relazzjoni jista' jkollhom ix-xogholijiet li saru fil-partijiet komuni mal-fatt li l-proprjeta' li xtara l-attur ma nbnietx skond il-permess tal-bini. Il-fatt li l-post li xtara l-attur jitqies bhala zvilupp illegali ma jfissirx li ma xtrahx u li ma jsirux spejjez (ezempju ta' manutenzjoni fil-partijiet komuni li jissemmew fi klawzola (iii) tal-kuntratt ta' xiri – fol. 6). Ghalhekk din it-talba ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni in kwantu l-konvenuta Maria Antonia Azzopardi m'hijiex legittimu kontradittur tal-attur u ghalhekk tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Tilqa' l-ewwel talba fis-sens li tiddikjara li l-proprjeta' li xtara l-attur permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Ino Mario Grech ma nbnietx skond il-permess mahrug fit-28 ta' Mejju 1992 numru 2091/92/2489/91.

3. Tilqa' l-hames (5) eccezzjoni fir-rigward tal-appartamenti l-ohra (illum proprjeta' ta' terzi) li bena l-konvenut.

4. Salv ghal dak li ser jinghad hawn taht dwar il-hames (5) talba, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra u tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-attur pero' fis-sens li tikkundanna lill-konvenut Raymond Galea sabiex fi zmien erbgha (4) xhur mil-lum jaghmel applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex l-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tas-26 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Ino Mario Grech (fol. 5-6) jigi sanzjonat. Dan kollu ghas-spejjez tal-istess konvenut.

5. Tilqa' r-raba' talba fis-sens li f'kaz li l-konvenut ma jaghmilx dak li gie ordnat, l-applikazzjoni ghandha ssir mill-attur ghas-spejjez tal-konvenut.

6. Tilqa' s-sitt (6) eccezzjoni in kwantu din tirreferi ghall-hames (5) talba u ghalhekk tichad din it-talba.

Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li l-attur jista' ghandu skond il-ligi.

Spejjez tal-konvenuta Maria Antonia Azzopardi ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur, spejjez l-ohra a karigu tal-konvenut Raymond Galea bl-eccezzjoni tal-hames (5) talba li tibqa' a karigu tal-attur. Spejjez tas-sentenza preliminari li nghatat fl-20 ta' Marzu 2007 (fol. 48) ghandhom jibqghu regolati skond ma nghad f'dik is-sentenza.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------