

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 774/2004

Emanuel Azzopardi u martu Rita Azzopardi

vs

Flatmark Company Limited (C 10576)

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-12 ta` Ottubru, 2004, li in forza taghha wara li ppremettew illi:

B`kuntratt in atti Nutar Dottor Pierre Falzon tad-29 ta` Ottubru, 1992, is-socjeta` konvenuta bieghet lill-attur il-flat internament markat bin-numru hdax (11), sitwat fis-sular ta` fuq nett ta` blokk ta` flats bla numru bl-isem "*Falzon Buildings*", liema blokk qieghed fi Triq Annetto Caruana, f` Bugibba, San Pawl il-Bahar soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u temporanju ta` hamsa u ghoxrin lira (Lm25)

Pagna 1 minn 8

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni originali ta` 150 sena li bdiet fit-8 ta` Mejju, 1981, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha tieghu fi stat ta` gebel u saqaf. (Dok. A).

Skond l-istess kuntratt is-socjeta` konvenuta iggarantiet il-bejgh skond il-ligi u ghal dan il-ghan ipotekat il-gid u l-beni taghha kollu a favur l-attur sal-ammont tal-prezz.

B`kuntratt tad-9 ta` Marzu, 1993 in atti Nutar Dottor Pierre Falzon l-attur biegh il-flat *de quo* lil certu Henry Cachia. (Dok. B).

L-imsemmi Henry Cachia istitwixxa kawza quddiem din il-Qorti kontra l-atturi fl-ismijiet "*Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et*" (citaz nru 1615/2000 TM) li tinsab pendenti f`liema kawza l-imsemmi Cachia qed jallega li l-flat *de quo* ma hux munit bil-permessi necessariji tal-bini u li ma kienx hekk munit fid-data tat-trasferiment tal-appartament in kwistjoni.

Fl-istess kawza l-imsemmi Cachia qed jitlob li l-attur odjern jigi dikjarat li kiser l-obbligazzjoni tal-pacifiku pussess skond il-ligi u ghalhekk qed jitlob ukoll ir-rexissjoni tal-kuntratt u l-hlas tad-danni minghand l-atturi odjerni.

Wara li l-atturi intimaw lis-socjeta` konvenuta b`dak li sehh u zammewhom responsabbli ghad-danni, l-istess socjeta`, konvenuta permezz ta` wiehed mid-diretturi taghha, John Falzon, ipprezentat fil-5 ta` Marzu, 2002 applikazzjoni mal-MEPA sabiex tissana l-posizzjoni tal-flat *de quo* (Dok. C).

L-imsemmija applikazzjoni giet rifjutata mill-MEPA fis-7 ta` Ottubru, 2002.

L-imsemmi Henry Cachia talab u ottjena kontra l-atturi l-hrug ta` mandat ta` sekwestru kawtelatorju numru 1657/03 ghas-somma ta` sitta u ghoxrin elf lira (Lm26,000).

Sussegwentement l-atturi kienu kostretti jipprovdu lill-Henry Cachia garanzija bankarja ghas-somma ta` Lm26,243 sabiex jottjenu l-hrug tal-kontro mandat relattiv (Dok. D).

L-atturi ghalhekk ghandhom interess illi jikkawtelaw il-posizzjoni taghhom fil-konfront tas-socjeta` konvenuta sabiex fl-eventwalita` li l-kawza l-ohra fuq imsemmija jkollha ezitu favur l-imsemmi Henry Cachia, l-atturi jkollhom dritt u interess li jressqu l-pretensjonijiet taghhom kontra s-socjeta` konvenuta sabiex jigu indennizzati d-danni li talvolta l-atturi jkunu tenuti jhallsu lill-imsemmi Henry Cachia.

Talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabli Qorti m`ghandhiex:

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi fl-eventwalita` li fil-kawza fuq imsemmija "*Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et*" (citaz nru 1615/2000 TM) jigi deciz li l-flat *de quo* ma hux kopert bil-permessi tal-bini u jigi rexiss il-kuntratt tal-bejgh relattiv, din l-Onorabli Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi bil-kuntratt in atti Nutar Dottor Pierre Falzon tad-29 ta` Ottubru, 1992 is-socjeta` konvenuta iggarantiet il-pacifiku pussess a favur l-atturi tal-flat internament markat bin-numru hdax (11), sitwat fis-sular ta` fuq nett ta` blokk ta` flats bla numru bl-isem "*Falzon Buildings*", liema blokk qieghead fi Triq Annetto Caruana, f`Bugibba, San Pawl il-Bahar soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u temporanju ta` hamsa u ghoxrin lira (Lm25) ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni originali ta` 150 sena li bdiet fit-8 ta` Mejju, 1981.

2) Tiddikjara konsegwentement illi n-nuqqas ta` permess tal-bini jammonta ghal ksur tal-obbligu legali u naxxenti mill-kuntratt dwar il-pacifiku pussess a favur l-atturi.

3) Tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt ta` bejgh tad-29 ta` Ottubru, 1992 fuq imsemmi.

Kopja Informali ta' Sentenza

4) Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi.

5) Tillikwida dawn id-danni jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi.

6) Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi s-somma hekk likwidata u tirrifondi l-prezz imhallas fuq il-kuntratt u l-ispejjez ancillari.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficjali ta` Settembru, 2000 u tal-mandat ta` sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment u bl-imghaxijiet legali mid-29 ta` Ottubru, 1992 sad-data tal-pagament effettiv kontra s-socjeta` konvenuta filwaqt li d-diretturi tal-istess, Alfred u John ahwa Falzon, huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepjet illi:

1. L-azzjoni attrici m`ghandiex bazi legali billi l-atturi qatt ma gew disturbati fil-pussess tal-fond mibjugh u f`kull kaz m`ghadx ghandhom il-pussess tal-fond.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda billi:

(a) L-atturi ghamlu tibdiliet fil-flat wara li huma akkwistawh.

(b) F`kull kaz, l-atturi huma konsapevoli illi bit-thabbir recenti tal-MEPA dwar *policy* dwar l-gholi tal-bini, il-flat issa huwa kopert bil-permessi taht il-*policy* gdida tal-MEPA.

3. Ghal dak li jirrigwarda il-hames talba u parti mis-sitt talba li tirrigwarda d-danni, l-atturi kienu konsapevoli x`permessi kienu jkopru l-binja tas-socjeta` konvenuta u ghalhekk ebda danni ma huma dovuti.

4. Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hi straxxitu tal-kawza li certu Henry Cachia fetah kontra l-attur fl-1 ta' Awissu, 2000, u li giet deciza illum ukoll minn din il-Qorti. Iz-zewg kawzi jirrelataw dwar il-flat numru hdax, sitwat fit-top floor level ta' blokk ta' flats maghruf bl-isem ta' "Falzon Buildings" fi triq Annetto Caruana, l-Bugibba. Kienet is-socjeta' konvenuta li bniet il-blokk flats, u l-flat in kwistjoni nbiegh lill-atturi f'din il-kawza permess ta' kuntratt ippubblikat min Nutar Pierre Falzon fid-29 ta' Ottubru, 1992. B'kuntratt fl-atti tal-istess nutar tad-9 ta' Marzu, 1993, l-atturi bieghu l-istess flat lill-imsemmi Henry Cachia. Fis-sena 2000, dan Henry Cachia skopra li l-flat li xtara ma kienx kopert bil-permessi tal-bini. Il-flat in kwistjoni kien a top floor flat, izda skond il-permess, f'dak is-sular kellhom jinbnew washrooms biss u mhux flat iehor.

Meta sar jaf b'din id-diskrepanza, dan Henry Cachia kellem lill-atturi, vendituri fuq il-kuntratt tieghu, li, bi ftehim mas-socjeta' konvenuta, ipprovaw jissanzjonaw l-irregolarita'. Peress li l-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA), f'dik l-epoka, ma kelliex policy li tissanzjona l-izvilupp in kwistjoni, cahdet kull tentattiv biex jigi sanat dak il-bini.

Henry Cachia, allura, fetah kawza kontra l-vendituri tieghu (citazzjoni numru 1615/00) fejn talab ir-rexxissjoni tal-att tal-bejgh tieghu (dak tad-9 ta' Marzu, 1993) u l-hlas tad-danni. Peress li l-vendituri ta' Henry Cachia kienu xtraw il-flat minghand is-socjeta' konvenuta, dawn fethu din il-kawza biex, f'kaz li jithassar il-kuntratt li ghamlu ma' Henry Cachia, jithassar ghall-istess raguni l-kuntratt li huma ghamlu mas-socjeta' konvenuta (dak tad-29 ta' Ottubru, 1992) u biex ukoll, f'kaz li huma jigu mitluba

jhallu danni lill-Henry Cachia, dawn id-danni u ohrajn minnhom inkorsi biex jiprotegu l-interessi taghhom, jithallu, fl-ahhar mill-ahhar, mis-socjeta` konvenuta.

Kif intwera fil-kawza l-ohra (dik bin-numru 1615/00), fil-mori ta` dawn il-kawzi, il-MEPA bidlet l-iskema tal-post, b`mod li sar permess li jsir bini b`hames sulari u penthouse. Saret, in segwitu, applikazzjoni gdida biex il-bini tal-flat in kwistjoni jigi sanzjonat, u l-MEPA irregolarizzat is-sitwazzjoni b`permess numru 3803/04 mahrug fil-5 ta` Frar, 2007. In vista tal-hrug tal-permess, Henry Cachia iddikjara fil-kawza tieghu, li hu ma kienx ghad fadallu interess fit-thassir tal-kuntratt ta` trasferiment, u konsegwentement anke l-atturi f`din il-kawza iddikjaraw li huma wkoll ma kienx ghad fadalhom interess li jhassru l-kuntratt li ghamlu mas-socjeta` konvenuta.

Henry Cachia, pero`, baqa` jzomm it-talba tieghu ghad-danni, u l-atturi f`din il-kawza baqghu jzommu fis-sehh huma wkoll it-talba relattiva. Fil-kawza ta` Henry Cachia (li, kif inghad, giet deciza illum stess) il-Qorti sabet li hu kien in bona fede pero` ma gie likwidat ebda danni favur tieghu, peress li ma irrizultawx, hlief li gie rimborsat l-ispejjez gudizzjarji kollha minghand l-atturi attwali.

L-atturi f`din il-kawza qed jallegaw li huma wkoll kienu in bona fede meta xtraw il-flat minghand is-socjeta` konvenuta, u allura qed jitolbu biex din is-socjeta` tirrifondihom dawn id-danni li, qed jghidu, dahlu fihom intortament. Oltre dan, peress li Henry Cachia kien hareg kontra taghhom mandat ta` sekwestru (numru 1657/03) ghas-somma ta` Lm26,423 f`idejn il-Bank of Valletta plc, l-attur kellu jjehu self mill-istess bank u jinvolvi ruhu f`diversi spejjez sabiex il-bank ikun jista` johrog garanzija ghall-hlas ta` kull somma reklamata minn Henry Cachia, u jitnehha l-mandat ta` sekwestru. L-ispejjez inkorsi, inkluzi dawk notarili relatati mal-kuntratt ta` self, jammontaw ghal Lm965.42 (ekwivalenti ghal €2248.82).

Is-socjeta` konvenuta qed tiddefendi ruha billi tghid li l-atturi ma kienux in bona fede, ghax kien jafu li l-flat kien

inbena bla permess flok il-washrooms, imma peress li rieduh biex jergghu jinnegozjawh, haduh xorta wahda.

Il-kwistjoni iddur fuq il-kredibilita` tal-partijiet, ghax, bhala punt ta` ligi, jekk meta l-atturi xtraw il-flat, huma kienu jafu bid-difett fih u li kien mibni b`mod illegali, ma jistghux jitolbu kumpens minhabba dik l-istess illegalita`.

Din il-Qorti ezaminat il-provi prodotti f`din il-kawza u fl-ohra konnessa (dik miftuha minn Henry Cachia li ggib in-numru 1615/00), u tara li, fil-fehma taghha, ma giex muri li l-attur, li innegozja l-bejgh mas-socjeta` konvenuta, kien jaf bl-illegalita` tal-bini. Kif din il-Qorti osservat fil-kawza l-ohra, f`kaz ta` bejgh il-venditur ghandu obbligu li jittrasferixxi oggett idoneju ghall-iskop tieghu, u f`kaz ta` bini, mibni skond il-kriterji u l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-awtoritajiet kompetenti fil-pajjiz. Ix-xerrej ghandu dritt jafda li l-venditur qed ibieghlu oggett mibni *rite et recte*, u m`ghandux ghalfejn joqghod jivverifika l-permessi relattivi biex jara li kollox hu in regola. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Spiteri vs Associated Supplies Ltd”, deciza fl-20 ta` Novembru, 2003, hu obbligu ta` venditur li: *“m`hux biss jiggwida lill-kompratur potenzjali biex ipoggieh f`posizzjoni li jeffetwa l-ghazla informata li hi l-aktar idonea ghalih, izda li dejjem jagixxi in buona fede fil-konfront tieghu u ma jindirizzax lejn decizionijiet li jistghu b`xi mod ikunu ta` pregudizzju ghalih u minghajr ma l-kompratur potenzjali jkun qed jara tali pregudizzju”*.

Ir-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta xehedu li huma qalulu lill-attur li l-flat kien qed jiehu l-post ta` washrooms fil-permess, pero`, din id-dikjarazzjoni giet respinta mill-attur. L-ufficcjali tas-socjeta` konvenuta ppruvaw jiehdu vantagg mill-fatt li l-attur zviluppa art bl-istess mod faccata tal-blokk in kwistjoni u li, allura, kien konxju tal-problema tal-lokal. Huma taw x`jifhem li l-izvilupp tal-art mill-attur sar hekk kif huma lestew il-bini tal-blokk taghhom, pero`, irrizulta li l-attur xtara l-art tieghu madwar sentejn wara li kien ghamel in-negozju mas-socjeta` konvenuta, u meta sar dan in-negozju ma kienx` f`negozju ta` zvilupp u bini ta` proprjeta`.

Ghalkemm mhux importanti għall-fini tar-responsabbilita` legali tal-venditur, jirrizulta li s-socjeta` konvenuta kienet in mala fede meta sar il-bejgh. Dan johrog car mix-xhieda ta` Alfred Falzon, wiehed mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta, li stqarr li kien jaf li l-permess kien għall-washrooms fil-hames sular, izda minflok inbnew flats; ammetta wkoll li l-permess għall-bini ta` washroom ikun għal kamra għolja 8 filati, izda l-flat inbena għoli ta` 10 filati. Kwindi, la darba ma irrizultax li l-atturi kienu huma wkoll in mala fede, is-socjeta` konvenuta għandha tirrifondihom id-danni li huma gew mitluba jhallsu bhala konsegwenza tal-agir illegali tagħha.

Għaldaqstant, għar-ragunijiet premeffi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta, tilqa` l-ewwel zewg talbiet tal-atturi kif dedotti bhala li jirriflettu s-sitwazzjoni kif kienet fil-mument li infethet il-kawza, b`dan li tosserva, li l-problema giet issa sanzjonata u l-flat in kwistjoni illum hu munit bil-permessi necessarji, ma tiehux konjizzjoni tat-tielet talba peress li l-atturi m`ghadx għandhom interess fiha, tilqa` l-ahhar tlett talbiet u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi in linea ta` danni s-somma ta` €2,248.82 (elfejn, mitejn u erbgha u tmenin ewro u tnejn u tmenin ewro centezmi) u l-ispejjez tal-kawza citazzjoni numru 1615/00, bl-imghax legali millum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez ta` din il-kawza jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----