MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 1615/2000/1

Henry Cachia

vs

Emanuel u Rita konjugi Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-1 ta` Awissu, 2000, li in forza taghha, wara li ppremetta illi;

B`kuntratt tad-9 ta` Marzu, 1993, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon akkwista l-flat internament immarkat nru. 11, sitwat fit-top floor level ta` block ta` flats bla numru bl-isem ta` Falzon Buildings fi Triq Annetto Caruana, f`Bugibba, San Pawl il-Bahar kif soggett ghac-cens annwu temporanju ta` Lm25 ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni originali ta` 150 sena li bdiet fit-8 ta` Mejju, 1981 mill-bqija

liberu u frank u jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi kollha li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkat Dok. A.

Il-konvenuti iggarantew dan il-bejgh skond il-ligi b`ipoteka tal-gid taghhom kollu prezenti u futuri in generali, a favur tal-attur u dan a tenur tal-klawsola 2 tal-istess kuntratt ta` vendita`.

Irrizulta bhala fatt illi l-appartament tal-attur mhux munit bil-permessi necessarji tal-bini u ma kienx hekk munit fid-data tat-trasferiment tal-appartament in kwistjoni.

Il-konvenuti tawh jifhem illi l-pjanta tal-appartament in kwistjoni hija approvata mill-Awtorita` tal-Ippjanar u fil-fatt baghtuh ghand is-sid antecedenti biex jigbor pjanta li kienet turi mod iehor.

Il-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kollha li l-attur qed isofri minhabba l-agir frawdolenti taghhom u minhabba n-nuqqas taghhom li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita kif ukoll minhabba l-obbligu kontrattwarji minnhom assunt.

Il-konvenuti gew interpellati b`ittra ufficcjali tal-11 ta` Lulju, 2000 biex jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita kif ukoll biex jonoraw l-obbligu kontrattwali taghhom li l-proprjeta` mibjughha hija munita b`permessi tal-bini pero` baqghu hekk inadempjenti.

Il-konvenuti ma resqux ghal likwidazzjoni tad-danni minnhom sofferti u ghalhekk kellha issir din il-kawza.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond ossija l-flat internament immarkat nru. 11, sitwat fit-top floor level ta` block ta` flats bla numru bl-isem ta` Falzon Buildings fi Triq Annetto Caruana, f`Bugibba, San Pawl il-Bahar kif soggett ghac-cens annwu temporanju ta` Lm25 ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni originali ta` 150 sena li bdiet fit-8 ta` Mejju, 1981 mill-bqija liberu u frank u jigi trasferit bid-drittijiet u

pertinenzi kollha li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkat Dok. A, mhux munit bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghandhom jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u ifornu lill-atturi fond munit bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti solidalment bejniethom agixxew b`mod frawdolenti in konfront tal-attur meta tawh jifhem illi l-fond in kwistjoni inbena skond pjanta munita bil-permess tal-bini meta fil-fatt ma kienx hekk.

4. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt tat-trasferiment tad-9 ta` Marzu, 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon.

5. Tinnomina nutar biex jippubblika l-att relattiv ta` rexissjoni f`jum, hin u lok stabilit minn din il-Qorti.

6. Tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att.

7. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti solidalment bejniethom, konsegwentement huma responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi fl-akwist tal-fond in kwistjoni meta dan ma kienx munit bil-permessi necessarji tal-bini.

8. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi, liema somma m`ghandiex tkun inqas mill-valur tal-appartament kieku munit bil-permessi tal-bini.

9. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom biex ihallsu lill-attur dik is-somma hekk likwidata, stante li l-konvenuti ma ggarantewx il-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita a tenur ta` klawzola 2 tad-Dok. A.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tal-11 ta` Lulju, 2000 u tal-mandat ta` sekwestru numru 2760/2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi;

1. Preliminarjament illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

2. Mhux minnu li l-attur gie molestat fil-pussess tal-flat mertu tal-kawza odjerna.

3. Mhux minnu lanqas li l-konvenuti agixxew b`mod frawdolenti fil-konfront tal-attur.

4. Il-flat *de quo* mixtri mill-attur minghand il-konvenuti kien inxtara lest minghand Flat Mark Company Ltd li kienu huma li kkostruwew dan il-flat u ghalhekk ghandhom jigu kjamati in kawza sabiex kwalunkwe decizzjoni fil-kawza odjerna tkun taghmel stat di fronte ghalihom bhala l-awturi tal-konvenuti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tas-6 ta` Mejju, 2005, li in forza hatret lill-AIC Joseph Ellul Vincenti bhal perit tekniku sabiex jaghmel stima tal-flat in kwistjoni;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku minnu pprezentat fil-15 ta` Lulju, 2005, u mahluf fl-udjenza tas-17 ta` Novembru,2005;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi qabel xejn din il-Qorti trid tirregistra li d-dewmien f`din il-kawza huwa, fi gran parti tieghu, imputabbli ghall-istess partijiet, u dana peress illi minn Novembru, 2000, sa Lulju tas-sena 2003, ma sar xejn ghax il-partijiet kienu qed jitolbu differimenti tal-kawza bi skop li jippruvaw jaslu fi ftehim bonarju barra l-Qorti. Fil-fatt, kien biss fis-seduta tat-3 ta` Lulju, 2003, li l-Avukat tal-attur informa lill-Qorti li ma kienx intlahaq ftehim u talab lill-Qorti tibda` tisma` l-provi fil-kaz.

Il-kaz in kwistjoni jirreferi ghall-akkwist li l-attur ghamel fil-flat numru hdax, sitwat fit-top floor level ta` blokk ta` flats maghruf bl-isem ta` *"Falzon Buildings"* fi triq Annetto Caruana, f`Bugibba, li hu xtara b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, tad-9 ta` Marzu, 1993. Wara li sar dam l-akkwist, l-attur skopra li l-flat mhux munti fil-permessi mehtiega u mhux mibni skond pjanta approvata mill-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA).

Jirrizulta li l-flat in kwistjoni huwa fis-sular ta` fuq nett tal-indikat blokk ta` flats, u l-permess relattiv kif approvat kien jikontempla l-bini ta` washrooms biss f`dak is-sular u mhux ta` flat iehor. Il-blokk kien inbena mis-socjeta` Flat Mark Company Limited, u John Falzon, f`isem din is-socjeta`, kien fil-5 ta` Marzu, 2002, applika ghand il-MEPA biex jissanzjona bdil tal-washrooms fis-sular ta` fuq ghal penthouse. Din l-applikazzjoni giet michuda fis-7 ta` Ottubru, 2002, u dan peress li, oltre konsiderazzjonijiet ohra, permess ghal penthouse ikun jehtieg li l-istess appartament ikun irtirat ‘l gewwa, waqt li l-flat in kwistjoni m`ghandux din il-korretteristika.

Il-permess originali ghal-bini tal-blokk, pero`, minghajr il-flat ta` fuq, kien inhareg fil-21 ta` April, 1992 u wara dakinhar qatt ma saret talba biex il-bini tal-flat superjuri jigi sanzjonat, hlief recentement u cioe` fil-5 ta` Marzu, 2002. Il-konvenut anke ipprova japplika f`ismu ghal bini ta` flat gdid, u dana fit-22 ta` April, 2002, izda l-MEPA indunat li l-flat kien diga` mibni kontra l-hrug tal-permess originali, u meta l-Awtorita` gibdet l-attenzjoni tal-konvenut ghal dan il-fatt, il-konvenut irtira l-applikazzjoni li kien dahhal hu.

Ir-rapprezentanta tal-MEPA ikkonfermat b`mod definittiv li l-flat ossija penthouse in kwistjoni mibni fuq dak is-sit ma hux kopert bil-permess, u ghalkemm jidher li ma kienetx ghada harget Enforcement Notice, din kellha tinhareg bil-ligi, u l-effett ta` tali ordni jkun li l-applikant jinghata zmien biex jottempera ruhu mal-ordni, u fin-nuqqas, il-MEPA tkun awtorizzata tenforza l-Enforcement Notice hi stess fis-sens li twaqqa` l-bini li jkun sar b`mod illegali.

Gara, pero`, li fil-mori tal-kawza, il-MEPA bidlet l-iskema tal-post, b`mod li sar permess li jsir bini b`hames sulari u penthouse. Is-socjeta` Flatmark Ltd regghet applikat f`Gunju tal-2004 biex tissanzjona l-izvilupp li sar fl-ahhar sular tal-blokk in kwistjoni. Ghal l-ewwel il-permess gie rifjutat, izda wara talba ghal rikonsiderazzjoni, il-MEPA, fil-5 ta` Frar, 2007, harget il-permess il-gdid (numru 3803/04) biex tissanzjona l-bini tal-penthouses flok il-washrooms kif originarjament skedati. Fid-dawl ta` dan l-izvilupp, l-attur iddikjara (ara verbal tal-udjenza tad-9 ta` Novembru, 2007) li ma kienx ghadu interessat fir-rexxissjoni tal-kuntratt ta` akkwist u kien lest li jzomm l-appartament; baqa` jinsisti, pero`, ghad-danni, b`mod li, allura, din il-Qorti jkollha tidhol tezamina l-meritu biex tara jekk l-attur huwiex intitolat ghad-danni, u b`kemm.

L-attur xehed li meta hu xtara l-flat ma qaghadx jivverifika dwar permessi u qaghad fuq il-venditur li l-flat kien munit bil-permessi mehtiega. Gara, pero`, li ghal habta tas-sena 2000, l-attur ried ibiegh il-flat, u min kien imhajjar jixtrih ried jara l-permessi. Meta l-attur wrieh il-pjanta li kellu tal-blokk, min kien imhajjar jixtri l-post, irrimarkalu li dik il-pjanta ma tkopprix il-flat in kwistjoni. L-attur mar jiccekkja fl-ufficcju tal-MEPA, u anke qabbad lill-perit Reuben Muscat biex jaghmillu l-verifiki mehtiega, u sar jaf li l-flat ma kienx kopert bil-permess. L-attur informa b`dan lill-konvenut li qal li kien se jipprova jissanzjona l-bini ta` dak il-flat; l-applikazzjoni li saret dak iz-zmien, pero`, giet michuda. Minhabba dan, l-attur tilef il-bejgh tal-flat.

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qed jecepixxu l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici ai termini tal-artikolu 1222

tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jiddisponi li f`kaz ta` rexxissjoni ta` obbligazzjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` interdizzjoni, nuqqas ta` eta`, jew minhabba obbligazzjoni minghajr kawza jew maghmula fuq kawza falza, l-azzjoni taqa` bil-preskrizzjoni eghluq sentejn. L-artikolu 1223 imbaghad jiddisponi li, hlief ghal kaz ta` kawza falza jew ta` obbligazzjoni minghajr kawza, it-terminu jibda` jiddekorri minn meta l-vjolenza tispicca jew jinkixef id-difett.

Il-Qorti tqies li l-preskrizzjoni invokata (li hi l-unika wahda li tista` titratta l-Qorti) ma hijiex applikabbli ghal kaz, u dan peress li l-attur mhux qed jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens, u lanqas ma hu qed jinvoka l-inkapacita` tieghu li jikkuntratta, u lanqas qed jibbaza t-talba tieghu fuq l-element ta` kawza. L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu fuq il-garanzija ta` pacifiku pussess li venditur hu obbligat jaghti fuq kuntratt lix-xerrej u fuq in-natura tal-oggett in vendita. Kwindi, l-preskrizzjoni invokata qed tigi respinta fuq il-bazi li ma tapplikax ghal kaz kif imressaq mill-attur.

Fuq il-mertu, jirrizulta mill-provi li l-flat in kwistjoni, fid-data tal-bejgh tieghu, kien mibni illegalment ghax ma kienx munit bil-permessi mehtiega. Issa, l-artikolu 985 tal-Kodici Civili jiddisponi li hwejjeg ipprojbiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku, *"ma jistghux ikunu oggett ta` kuntratt".* Issa, kif isostni l-gurista <u>Giorgi</u> (*"Teoria delle Obbligazione"*, Vol. III, para. 311, pag. 415), *"definiamo l`illecito, uno violazione possible della legge giuridica o morale"* u aktar 'l quddiem, f`pagna 316-318, l-istess <u>Giorgi</u> ikompli jispjega:

"prima, in ragione d`importanza, vengono fra le prestazioni illecito per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che si comprendono nella denominazione generico di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale".

Ghalhekk, meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli ghal proceduri amministrattivi u kriminali, izda l-oggett innifsu ikun kolpit b`illegalita` u kwindi ma jistax ikun oggett ta` obbligazzjoni, (ara, f`dan is-sens ukoll, il-kawza “Vella vs Fenech noe”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta` Awissu, 1990, u l-kawza “Barbara vs Camenzuli”, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005).

Hekk ukoll, fil-kawza “Galea vs Cassar et”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta` April, 1988, gie osservat li venditur ghandu obbligu jittrasferixxi fond konformi mar-regolamenti mahruga mid-Dipartiment tas-Sahha, u dan anke jekk tali kondizzjoni ma tkunx giet inserita fil-kuntratt ta` vendita`; tali kondizzjoni ghandha titqies incidentali ghal obbligazzjoni principali tal-venditur li jittrasferixxi l-fond. In-nuqqas ta` fond mhux mibni skond il-kriterji u l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-awtoritajiet kompetenti fil-pajjiz, irendi lil dak l-oggett bhala oggett illecitu li jaghmluh mhux tajjeb biex ikun oggett ta` kuntratt. Taht dan il-kaz biss, it-talba tal-attur diga` timmerita li tigi akkolta.

Anke fil-kawza “Camilleri vs Tekno Electronics Limited et”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-1 ta` Frar, 2008, intqal li, f`kaz ta` lokazzjoni, fil-waqt li sta ghall-inkwilin li jkopri l-uzu li jrid jaghmel min dak il-fond bil-permessi kollha mehtiega, is-sid ghandu dejjem obbligu li jikkonsenja fond *“munit bil-permessi marbuta mal-kostruzzjoni tieghu”*, haga li, f`dan il-kaz, il-venditur m`ghamilx.

L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu wkoll fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku li kull venditur hu obbligat jaghti fuq kuntratt ta` bejgh. Skond l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili, il-bejjiegh ghandu *de jure* jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha. F`dan il-kaz, ghalkemm il-konvenuti jallegaw li l-attur ma giex molestat fil-pussess tal-flat, jirrizulta pruvat li l-flat in kwistjoni ma kienx kopert bil-permess. Kwindi, skond il-ligi, il-flat kellu jitnehha, u jekk dan ma jsirx mis-sid tal-fond, il-MEPA tista` tkun awtorizzata bil-ligi li twaqqa` hi stess il-bini li sar

b`mod illegali. Kwindi, t-theddida fuq l-attur li jitwaqqalu l-fond li xtara ma kienetx wahda potenzjali, izda wahda reali. Li l-flat in kwistjoni inbena b`mod illegali u kellu jitwaqqa` gie gia` determinat b`mod definittiv. L-attur, bir-ragun, ma setax jibqa` jghix bil-possibilita` ta` inkwiet u kwindi, ghandu jitqies li hu, effettivament, gie molestat fid-dgawdija tal-flat u taht dan il-kap ukoll, kellu dritt jitlob it-thassir tal-kuntratt.

Il-fatt li, skond ma irrellata l-perit tekniku, l-awtorita` kompetenti hi probabbli li ma setghetx tiehu *enforcement action* fil-konfront tal-bini (minhabba l-provvedimenti tal-artikolu 55B tal-Kap. 356), ma jfissirx li x-xerrej ma setax ‘l quddiem ikun involut f`inkwiet u kwistjonijiet partikolarment jekk jithajjar jaghmel xi alterazzjonijiet fil-fond. Tali alterazzjonijiet (li huma d-dritt ta` kull proprjetarju) jkunu jehtiegu l-permess tal-awtorita` kompetenti, u dan il-permess, skond l-artikolu 55B(4) tal-imsemmi Kap. 356, ikun jirrikkjedi s-sanzjonar ta` dak li sar, *“jekk tali sanzjonar huwa permissibbli mil-ligi”*. Ma setax jinghad, allura, jekk meta s-sid ikun irid jaghmel alterazzjonijiet, is-sanzjonar kienetx tkun permessibbli jew le, izda x-xerrej m`ghandux jigi kostrett izomm post b`din l-*“imma”*.

Issa, skond l-artikolu 1413 tal-Kodici Civili, *“meta l-garanzija tkun giet imwieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni ghandu jedd jitlob minghand il-bejjiegh-*

(a) ir-radd tal-prezz;
(b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obbligat irroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga;
(c) l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel biex igharraf bil-kawza lill-awtur tieghu;
(d) il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x`jaqsam mal-bejgh”

Ir-responsabilita` tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu.

Fid-dawl tal-izviluppi li sehhew fil-mori tal-kawza, l-attur ma baqax jinsisti ghat-thassir tal-bejgh, u la sejjer izomm l-appartament m`ghandux jinghata lura l-prezz relattiv. Hu, pero`, baqa jinsisti ghal hlas tad-danni, izda ma indikax f`hiex jikkonsistu dawn id-danni. Veru li, milli jidher, fl-2000 tilef il-bejgh ta` dan l-appartament, pero`, dan l-istess appartament ghadu tieghu u jista` jirrealizzah fi kwalunkwe zmien. L-attur jista` jargumenta li tilef l-imghax fuq il-prezz tal-bejgh mill-2000, pero`, din il-Qorti tara li l-awment fil-valur tal-proprjeta` minn dak iz-zmien, zgur ghamel tajjeb ghat-telf ta` imghax bi 8% fuq il-prezz tieghu fl-2000. Il-Qorti tqies ukoll li, tajjeb jew hazin, l-attur gawda l-fond bla xkiel mill-1993 sa llum; f`dan il-perjodu kollu, l-attur baqa` jghix fil-fond bla inkwiet u bla theddid attwali (ghalkemm kien realment gia jezisti), u dan l-uzu ghandu valur li wkoll iwassal ghall-kompensazzjoni ta` kwalunkwe telf li seta` garrab l-attur minhabba l-problema li nqalghet. Ma kienx l-attur lanqas li hallas biex il-bini jigi regolarizzat mal-awtoritajiet kompetenti, u, ghalhekk, ma jidhirx li hemm xi *"hsara"* li tigi kompensata, hlief l-ispejjez ta` dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, inkluz dik ta` preskrizzjoni, tilqa` l-ewwel tlett talbiet tal-attur kif dedotti bhala li jirriflettu s-sitwazzjoni kif kienet fil-mument li nfethet il-kawza, b`dan li tiddikjara li l-problema giet issa sanzjonata u l-flat in kwistjoni illum hu kopert bil-permessi necessarji, ma tiehux konjizzjoni tar-raba`, hames u sitt talbiet peress li l-attur m`ghadx ghandu interess fihom, u tichad l-ahhar tlett talbiet.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti *in solidum.*

< Sentenza Finali >

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