MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 542/2006

Mario Micallef

vs

Jude Taddeo Catania u Speranza Catania

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta’ Mario Micallef li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

In forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon fit-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999), ir-rikorrenti xtara minghand l-intimati;

“*L-appartament internament markat bin-numru hdax (11) li qieghed fit-third floor level ta’ block ta’ appartamenti bla numru bl-isem Saint Helen Flats, li qieghed fi Triq il-*

Hgejjeg f'Bugibba, San Pawl il-Bahar, konfinanti l-blokk kollu mill-Grigal mat-triq, Lbic ma' beni ta' Carmelo Faenza u Anthony Baluci u ohrajn u mix-Xlokk ma' beni ta' Thomas Montebello u Thomas Traille soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri u sittin centezmu (Lm3.60) inkluz is-sehem indiviz tal-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drenagg bid-drittijiet li jinzamm tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt. Dan l-appartament qed jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha".

Ghal dan l-immobbli, ir-rikorrenti hallas il-prezz ta' tmien t'elef Liri Maltin (Lm8,000);

Ir-rikorrenti nefaq diversi spejjez ohra kif ser jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Kif ser jirrizulta illi l-immobbli mertu tal-imsemmi kuntratt datat 28 ta' Mejju 1999 m'huwiex kopert b'permessi tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti u dan minkejja l-garanzija moghtija lir-rikorrenti rizultanti mill-artiklu ghaxra (10) tal-istess kuntratt fejn ighid:

"*Li l-proprjeta' mibnija bis-sengha u b'arti u bil-permessi skond il-Ligi"*.

Ghalhekk il-kunsens tar-rikorrenti ghall-kuntratt gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim u billi ukoll l-intimati kienu jafu illi l-immobbli deskritt fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors ma kinux koperti b'permessi tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti, il-kunsens tar-rikorrenti ghall-imsemmi kuntratt gie mehud b'ghemil doloz da parti tal-istess intimati li ukoll naqsu mill-obbligi impost fuqhom mill-artiklu 993 tal-Kap. 16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt bil-bona fidi.

Ukoll l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt stess;

Ir-rikorrenti ghar-ragunijiet appena imsemmija ghandu d-dritt li jitlob li l-imsemmi kuntratt tat-tmienja u ghoxrin (28)

ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999) jigi rexiss u di piu’ li l-istess intimati jigu kkundannati jhallsu d-danni illi sofra r-rikorrenti b’rizultat tal-agir imsemmi taghhom.

Talbu l-intimati jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Jigi dikjarat u deciz illi l-immobbli li akkwista r-rikorrenti minghand l-intimati permezz tal-kuntratt fuq imsemmi tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999) m’huwiex kopert bil-permessi tal-bini necessarji tal-Awtoritajiet kompetenti.

Jigi konsegwentement dikjarat u deciz illi l-kunsens tar-rikorrenti gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett ta’ ftehim u/jew billi l-intimati kienu jafu illi l-immobbli mertu tal-imsemmija kuntratt ma kienx kopert b’permess tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti, il-kunsens tal-intimati ghall-imsemmija kuntratt gie mehud b’ghemil doloz da parte tal-intimati li naqsu mill-obbligi imposti fuqhom mill-artiklu 993 tal-Kap. 16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt bil-bona fidi u li naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-istess kuntratt ta’ bejgh hawn fuq imsemmi.

Konsegwentement jigi dikjarat rexiss l-imsemmi kuntratt datat tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija disgha u disghin (1999) bejn il-kontendenti.

Jigi ordnat illi l-kontendenti jigu mqieghda fl-istat li fih kienu qabel l-imsemmija kuntratt b’dan illi kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irceviet jew dahlet b’effett jew bis-sahha tal-kuntratt u b’dan ukoll illi din il-Qorti taghti kull provvediment li jkun jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi tal-kaz inkluz provvedimenti dwar il-frottijiet u l-imghaxijiet imsemmija fl-artiklu 1209 tal-Kap. 16 u dan kollu f’terminu li jigi prefiss ghal dak l-iskop minn din il-Qorti.

Jigi nominat Nutar biex jippubblika l-att ta’ rexissjoni relattiv fil-gurnata, hin u lok li jigu ukoll determinati u

inoltre jigu nominati kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Jigi dikjarat u deciz illi bl-imsemmi agir tal-intimati, ir-rikorrenti sofra danni inkluz spejjez ta' boll, spejjez notarili, spejjez biex jigi rrangat il-fond u l-awment fil-prezzijiet li sehhew matul is-snin sabiex ir-rikorrent jakkwista fond simili iehor kopert bil-permessi tal-bini necessarji.

Jigu likwidati danni okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.

Jigu l-intimati kkundannati jhallsu lir-rikorrenti din is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Jude Taddeo u Speranza konjugi Catania li ssottomettew illi:

L-esponenti kienu xtraw il-fond in kwistjoni fis-sena 1992 minghand certu Buhagiar. Il-fond kien ilu mibni xi hames snin qabel, skond permess mahrug tal-PAPB, ghall-habta tas-sena 1987;

Fit-tmienja u ghoxrin ta' Mejju 1999, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, l-esponenti bieghu l-fond lill-attur, in buona fede u minghajr qatt ma kellhom l-icken suspett illi seta' kien hemm nuqqas ta' konformita' mal-permessi tal-bini;

Tlett snin wara, l-attur, f'daqqa wahda, avvicina lill-esponenti u allega illi skond il-perit tieghu, il-fond ma kienx konformi mal-permessi tal-bini u qalilhom illi ried "japplika ghas-sanzjoni tal-MEPA" u talabhom somma ta' flus sabiex jaghmlu tajjeb ghall-pendenzi ta' bejniethom. L-esponenti ma ridux jemmnu illi dan kien il-kaz izda lanqas ma riedu illi jkollhom pendenzi mal-attur illi kien beda jsus warajhom u personalment jheddidhom b'qrati u anke b'konsegwenzi ohrajn;

L-esponenti fit-3 ta' Jannar 2003, ghamlu pagament ta' Lm500 lill-attur a saldu ta' kull pretensjoni tal-attur li dan seta' kellu kontrihom, u giet iffirmata bejniethom skrittura dakinhar (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. "T") fejn ftehmu:

"*Inoltre l-partijiet jiddikjaraw illi huma pjenament sodisfatti b'dan l-arrangament u l-hlas hawn imsemmi qed isir a saldu ta' kull pretensjoni li jista' jkollhom fil-konfront ta' xulxin.*

Kull procedura ohra sussegwenti mal-MEPA, mid-data ta' dina l-iskrittura li tkun tirrigwarda l-fond deskritt fi klawzola 1, ghandha tkun a karigu u responsabilita' esklussiva tat-Tieni Parti." (l-attur)

Bhala **l-ewwel eccezzjoni**, l-esponenti jinvokaw illi l-mertu ta' dina l-kawza gie ezawrit permezz ta' transazzjoni tat-3 ta' Jannar 2003, li saret bejn il-partijiet, u illi allura ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur;

Wara l-imsemmija transazzjoni, u ghall-habta tal-bidu tas-sena 2006, l-attur permezz tal-Avukat tieghu, beda jsus wara l-esponenti sabiex din il-kwistjoni terga' tinfetah. Illi l-istess attur permezz ta' ittri tal-konsulent legali ghamel "rapport" lill-employer tal-esponenti Speranza Catania dwar l-agir taghha, liema ittra inizzjat investigazzjoni fil-konfront taghha, u liema investigazzjoni interna tal-HSBC Bank Malta plc sabet illi l-akkuzi tal-attur kienu kollha inventati u malizzjuzi;

L-attur qatt ma talab direttament ir-rexissjoni tal-bejgh, izda ried juza metodi ohrajn sabiex jipprova illi jiehu flus minghandhom. Illi zamm ghandu l-fond in kwistjoni ghal izjed minn sitt snin meta kien jaf bl-allegat vizzju tal-kunsens, u aktar minn sentejn mill-imsemmija transazzjoni tat-3 ta' Jannar 2003;

Bhala **t-tieni eccezzjoni**, l-esponenti jecepixxu formalment illi l-azzjoni attrici fejn titlob ir-rexissjoni minhabba vizzju tal-kunsens a danni rizultanti hija

preskritta bi zmien ta’ sentejn skond l-Artikolu 1222 (1) tal-Kodici Civili;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu illi t-talbiet attrici jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet xhieda viva voce.

Semghet is-sottomissjonijiet orali tad-difensuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

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

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob it-thassir ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ appartament li rrizulta li ma kienx mibni skond il-permess. Qed jitlob ukoll danni. L-intimati qed jecepixxu transazzjoni u preskrizzjoni.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi fl-1999, ir-rikorrenti xtara minghand l-intimati l-appartament f’Bugibba li sussegwentement irrizulta li ma kienx kopert bil-permess skond il-ligi. Jirrizulta li saru tentattivi sabiex tigi regolarizzata s-sitwazzjoni fis-sens illi gew stitwiti proceduri mal-Awtorita’ dwar l-Ippjanar, pero’ ir-rizultat ahhari, moghti f’Jannar 2008. kien negattiv.

L-intimati jressqu zewg eccezzjonijiet ghall-kawza. L-ewwel wahda hija t-transazzjoni. Huma jsostnu illi permezz ta’ skrittura ffirmata fit-3 ta’ Jannar 2003, il-pendenzi ta’ bejniethom kienu gew saldati wara pagament ta’ hames mitt Lira. Bhala prova ta’ dan, oltre ghad-dikjarazzjoni guramentata taghhom, l-intimati pprezentaw kopja fotostatika tal-allegata skrittura ta’ transazzjoni (a fol. 10). Il-Qorti tinnota illi l-istess dokument m’huwiex awtentikat u ghar-rigward tieghu, ir-rikorrenti jixhed hekk:

"*Jiena niddikjara illi dik l-iskrittura li hemm esebita u jidher illi hemm il-firma tieghi, jiena qatt ma ffirmajt dak id-dokument. Li ffirmajt dokument li kien bl-Ingliz u ghalhekk staqsejtu sabiex jispjegali x'hemm. Dan id-dokument li hemm bil-Malti jiena qatt ma ffirmajtu u l-firma li suppost hija tieghi ma taqbilx mal-firma tieghi. Jiena qabbilt din il-firma ma' diversi firem tieghi fosthom tal-identity card, fuq l-ircevuta li jiena kont iffirmajt u din il-firma ma taqbilx mal-ebda wahda minnhom. Jiena nichad li ffirmajt dak id-dokument. Di piu' niddikjara ukoll illi jiena qatt ma ltqajt mal-Avukat Dr. Edward Gatt f'dan ir-rigward u hadd ma spjegali l-effett ta' xi skrittura.*"

L-intimati ma rribattew din l-allegazzjoni bl-ebda mod. In kontro-ezami Mario Micallef jixhed hekk:

"*2003 niftakar li jiena kont iffirmajt zewg karti li kien gabli Taddeo Catania. Wahda f`Jannar u wahda tlett gimghat wara. Muri Dok. I a fol. 41 tal-process. Nikkonferma li dak kien l-ewwel dokument li ffirmajt. Jiena nifhmu dak li hemm miktub f`dan id-dokument. Diga` kelli idea li Deo Catania kien dahak bija. Nikkonferma illi ghalkemm kelli din id-diffikulta`, wara meta rega` gie b`dokument bl-Ingliz jiena ffirmajtu ghax hu kien qalli li kollox l-istess bhala d-dokument l-iehor li kont diga` ffirmajt qabel. Jiena ergajt fdajtu. Ma saqsejtux ghalfejn ghamilha bl-ingliz. Ghidtlu li ma nifhimx l-Ingliz kollu. Hu ikkonfermali li kollox l-istess hemm fiha. Ma ghandix kopja tad-dokument li kien sar bl-ingliz.*"

Fid-dawl ta' din ix-xhieda li ma giet kontestata bl-ebda mod, il-Qorti tqis li d-dokument hekk imsejjah ta' transazzjoni esebit a fol. 10 tal-process ma jiswiex u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimati hija michuda.

L-intimati jeccepixxu ukoll il-preskrizzjoni ta' sentejn skond ma jipprovdi l-Art. 1222 (1) tal-Kodici Civili. Huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza illi t-termini ta' preskrizzjoni estintiva jibdew jiddekorru minn meta setghet tigi ezercitata l-azzjoni. Fil-kaz in ezami, l-ewwel rifjut ghal sanzjonar tal-binji inhareg mill-Awtorita' ghall-Ippjanar fit-3 ta' Frar 2005 (dokument a fol. 95) kien f'dak il-mument illi

r-rikorrenti kellu c-certezza tal-fatt illi l-binja ma setghetx tigi regolarizzata, stat ta’ fatt dan li ssoda aktar bir-rifjut sussegwenti ghar-rikonsiderazzjoni. Issa l-proceduri odjerni bdew f’Gunju 2006. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-intimati ukoll qed tigi michuda.

Konsiderati z-zewg eccezzjonijiet tal-intimati, il-Qorti ser tghaddi biex tqis it-talbiet tal-attur. Minkejja c-cahda tal-eccezzjonijiet, ir-rikorrenti xorta wahda jibqaghlhom l-oneru tal-prova tal-allegazzjonijiet taghhom fil-fatt u fid-dritt.

M’huwiex kontestat illi l-proprjeta’ de quo m’hijiex konformi mal-ligijiet tal-ippjanar. F’dan il-kuntest, il-Qorti tirreferi ghall-kawza Zarb vs. Xuereb (Prim’Awla 15 ta’ Dicembru 1992 – konfermata mill-Qorti tal-Appell) fejn il-Qorti rriteniet illi:

“*Ghall-Qorti, fir-realta’ tal-hajja socjali tal-lum hu element essenzjali u ta’ sostanza jekk bini hux kostruwit skond il-permessi li nhargu mill-awtoritajiet kompetenti ghax hu car li s-sanzjoni ghall-inadempjenza tista’ tkun id-demolizzjoni. L-istess hu ta’ sostanza l-hsieb tal-istess awtoritajiet kompetenti kif espressi fi pjani regolaturi ufficjali ghax dan ukoll jista’ jwassal ghal demolizzjoni jew kambjament radikali li tista’ tbiddel in-natura stess tal-fond in kwistjoni.*”

Saret referenza ukoll f’dik il-kawza ghall-gurisprudenza vasta in materia. Ara f’dan is-sens ukoll Barbara vs. Camenzuli, Prim’Awla 20 ta’ Ottubru 2005 – Imhallef Tonia Mallia, fejn il-Qorti rriteniet illi:

“*Il-Qorti tqis ukoll li dan l-izball hu skuzabbli ghax min jixtri fondi ghandu jistenna li l-istess hu mibni skond il-ligi. Min jixtri oggett, m’ghandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oggett huwiex konformi mal-ligi; la qed jigi offrut ghall-bejgh, kull xerrej ghandu jassumi li dak l-oggett jista’ jinxtara minghajr xkiel u problemi ‘l quddiem. Kull min jixtri oggett, ghandu dritt jippretendi li dak l-oggett hu tajjeb ghall-uzu, u li kwindi konformi mal-ligi.*”

Ghalhekk, ir-rikorrenti ghandu dritt ihassar il-bejgh u jinghata lura l-flus li hareg b'konnessjoni ma' dan il-bejgh, meqjusa f'dan il-kaz, skond ma ngabu l-provi mill-istess rikorrenti li huma €33,421.85 ekwivalenti ghal Lm14,348.

Ir-rikorrenti qed jitlob ukoll danni peress illi, skond hu, l-intimati kienu in mala fede. Isostni li kienu jafu bin-nuqqas fil-mument tal-kuntratt. Dan ma jirrizulta minn imkien. L-intimat jixhed hekk:

"*Jiena meta xtrajt il-post jiena ma kontx naf li kien hemm xi problemi dwar il-permess. Meta bieghejt ma kontx naf lanqas li kien hemm problemi bil-permess. Sirt naf li kien hemm xi problema meta cempilli s-Sur Micallef. Qalli li ma kienx hemm permessi. Ma kontx naf ghalfejn ma kienx hemm permessi.*"

L-intimat isostni li, meta xtara l-appartament hu, kien inghata kopja ta' permess (fol. 59). Jirrizulta illi, ghalkemm il-binja originarjament kienet konformi mal-ligi, is-sitwazzjoni kienet inbidlet meta saru tibdiliet minghajr permess. Ma jirrizultax illi l-intimati kienu konxji ta' din is-sitwazzjoni u ghaldaqstant, ma jitqisux minn din il-Qorti li kienu in mala fede. Fic-cirkostanzi, ghalhekk il-Qorti taghmel referenza ghal fuq citata Barbara vs. Camenzuli fejn il-Qorti kellha dan xi tghid f'cirkostanzi simili:

"*Ma jidhirx, pero', li dan hu kontemplat fil-ligi. L-artikolu 1209(2) jghid biss li f'kaz li kuntratt jigi rexiss, "kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irciviet jew dahlet b'effett jew bis-sahha tal-kuntratt", ma jinghad xejn dwar danni. Il-Qorti tara ukoll li, fil-kuncett ta' zball, il-kuntratt jithassar ghax il-kontraent innifsu jkun waqa' fi zball, u ma jkunx hemm attribuzzjonijiet ta' agir doluz, qarrieqa jew vjolenti tal-parti l-ohra. Fi kliem iehor, mhux qed nitkellmu fuq "an induced error", ghax il-kuncett ta' zball fl-ordinament guridiku Malti huwa soggettiv u unilaterali, u jekk kontraent kien fi zball, ghandu dritt li jirrexxendi l-ftehim, indipendement mill-istat d'animu tal-parti l-ohra. F'din is-sitwazzjoni, fejn ir-rimedju jinghata minghajr referenza ghal xi haga li seta' ghamel jew m'ghamilx il-*

parti l-ohra, ma jistax ikun hemm responsabilita’ ghad-danni.”

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata;

2. Tilqa’ l-ewwel talba;

3. Tilqa’ t-tieni talba limitatament fis-sens li l-kunsens tar-rikorrent gie moghti bi zball;

4. Tilqa’ t-tielet u l-hames talba u tordna li l-kuntratt tat-28 ta’ Mejju 1999 bejn il-partijiet jigi rexiss;

5. Tinnomina lin-Nutar Mary Grech Pace biex tippubblika l-att ta’ rexissjoni tal-imsemmi kuntratt;

6. Tinnomina lil Dr. Yana Micallef Stafrace biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att li ghandu jigi ppubblikat nhar is-27 ta’ Ottubru 2011, fil-11.00am fil-bini tal-Qorti fil-Belt Valletta jew f’jum iehor li jigi ffissat mill-Qorti fuq talba ta’ min hu interessat;

7. Tilqa’ r-raba’ talba u tordna lill-intimati Jude Taddeo u Speranza konjugi Catania jirrifondu lil Mario Micallef is-somma ta’ €33,421.85 ekwivalenti ghal Lm14,348, bl-imghaxijiet legali mill-15 ta’ Gunju 2006;

8. Tichad is-sitt talba;

9. Tichad is-seba’ talba;

10. Tichad it-tmien talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha minn Jude Taddeo u Speranza konjugi Catania, hlief ghal dawk relatati mal-ahhar tlett talbiet tal-atturi li ghandhom jithallsu mill-istess atturi.

< Sentenza Finali >

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