

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 984/2011

Kruger Brent Development Limited

Vs

P.A.M. Limited

Rikors guramentat.

Permezz ta' rikors prezentat fil-11 ta' Ottubru 2011, l-attrici ppremettiet:-

1. Illi b'konvenju tas-6 ta' Novembru, 2006, redatt minn Nutar John Debono, l-attrici obbligat ruhha li tixtri mingħand il-konvenuta, li obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi erbgħa (4) garaxxijiet u tlett flats fuqhom, bl-

arja relattiva tagħhom u bil-*washrooms* u bl-arja ta' l-istess *washrooms*, bla numru uffiċjali, mmarkati mhux uffiċjalment dawn l-appartamenti bin-numri 30/1, 33/1, 33/2, f'Marfa Road, Għadira, Mellieħa, waqt li l-erbgħa garaxxijiet għandhom in-numri 29, 31, 32, 34, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

2. Illi ai termini ta' l-istess konvenju, ma' l-iffirmar tal-konvenju, l-attur ħallas depożitu akkont tal-prezz is-somma ta' Lm10,000 waqt li fl-10 ta' Novembru, 2006, reġgħu ħallsu Lm10,000 oħra, waqt li fis-6 ta' Diċembru, 2006, ħallsu akkont ta' l-istess prezz is-somma ta' Lm30,000, b'kollox is-somma ta' Lm50,000 ekwivalenti għal €116,468.67.

3. Illi dan il-konvenju kien validu sas-6 ta' Marzu, 2007, pero' ġie debitament estiż sat-23 ta' Marzu, 2007, 28 ta' Ġunju, 2007, 28 ta' Settembru, 2007, 31 ta' Ottubru, 2007, 31 ta' Jannar, 2008, 31 ta' Marzu, 2008 u 30 ta' Ġunju, 2008, u dan kif jirriżulta mill-estensjonijiet debitament iffirmati u li ġew reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skond applikazzjoni numru PS200609089 li huma hawn annessi u mmarkati bħala Dok. B sa Dok. 0.

4. Illi dan il-konvenju skada fit-30 ta' Ġunju, 2008, u dan minkejja li b'ittra uffiċjali tat-30 ta' Ġunju, 2008 l-attrici sejhet lill-konvenuta biex tersaq għall-publikazzjoni tal-att finali, ai termini ta' l-istess konvenju, pero' baqgħu inadempjenti, stante illi huma ma setgħux jikkonsenjawlhom il-ħaġa li huma ftehm u jbegħlhom u ċioe' l-ħaġa tal-kwalita' miftehma u għalhekk l-attrici waqt li talbet it-twertieq tal-ftehim, a tenur ta' l-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u sejhet lill-konvenuta biex tersaq għal likwidazzjoni tad-danni ġialadarba l-konvenju ma setax jiġi ppublikat peress li rriżulta li l-proprjeta' fuq imsemmija m'hijiex konformi skond il-permessi relattivi tal-bini stante illi fuq l-istess fondi kien hemm *enforcement notice* li ġgib in-numru ECF 00314/07.

5. Illi skond l-istess konvenju, kien ġie miftiehem ai termini ta' klawzola 3 illi l-fondi kollha huma konformi bil-permessi relattivi tal-bini u li in oltre ai termini tal-klawzola 13, l-*airconditioner* installat fuq il-bejt kellu jitneħha sa l-att finali u jiġi mpogġi f'post sancit skond l-istess permess tal-bini.

6. Illi minkejja li l-intimati gabu *permess to sanction the exceeded floor* u dan skond PA02623/07, kif jirrizulta mill-istess *permess* ossija minn paragrafi 1, 2, 3 dan il-*permess* bl-ebda mod ma kien jikkonvalida jew jissanzjonizza xi zvilupp illegali li kien diga jezisti fuq is-sit.

7. Illi konsegwentement l-*airconditioners* twahhlu mal-faccata ta' l-istess blokk kif jirrizulta mir-ritratti Dok. R minkejja li ma setghux hekk jigu mmwahhla oltre li l-pajpijiet tar-ram tal-fondi mmsemmija ghaddejjin minn barra huma bi ksur tat-tielet klawsola ta' l-istess *permess*, u dan oltre li l-aperturi, r-*railings* u r-*railings* tal-gallariji li hemm fil-faccata tal-blokk huma ta' ghamla *gold* u mhumiex *permessi* skond l-istess *permess* li gie sanzjonat.

8. Illi in oltre il-btiehi ta' wara tal-fondi mmsemmija huma anqas minn dak li jistipula l-ligi sanitarja ossia tliet metri ghall-wisa' ta' l-istess bitha kif jirrizulta mir-ritratti Dok. R u S.

9. Illi ghalhekk il-proprjeta' in vendita ma kienitx u ghadha m'hijiex konformi mal-*permessi* tal-MEPA , kif ukoll mal-Ligijiet sanitarji u ghalhekk il-fondi in kwistjoni m'humiex mibnija skond il-*permessi* relattivi u mehtiega skond il-Ligi u ghalhekk ir-rikorrenti ma kienux obligati biex jersqu ghall-att finali galadarba l-fond immsemmi mhux munit bil-*permessi* tal-bini u skond il-ligijiet sanitarji.

10. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kienu obligati jersqu ghall-att finali kif jippretendu l-istess intimati, u d-depozitu minnhom imhallas akkont tal-prezz ta' Lm50,000 ekwivalenti ghall- €116,468,87 oltre l-imghax legali mill-ewwel ta' Lulju 2008 ghandhom jidu rritornati lill-attrici gialadarba l-att finali ma setax jigi mwettaq minhabba nuqqas tal-konvenuti li l-fondi msemmija m'humiex konformi u konsegwentement muniti bil-*permessi* tal-bini u mhux mibnija skond il-ligijiet sanitarji.

11. Illi b'ittra ufficjali ohra tal-21 ta' Dicembru, 2010, hawn anness u mmarkat Dok. T, reggha interpella lill-konvenuta sabiex tirrorfondi d-depozitu akkont tal-prezz imhallas skond il-konvenju tas-6 ta' Novembru, 2006, pero' baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant jgħidu l-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premissi u kif dispensat mis-smiegħ tal-kawża a tenur ta' l-Artikolu 167/170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(i) Tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tar-rikorrent nomine bid-dispensa tas-smiegħ tar-rikors ġuramentat ai termini ta' l-Artikolu 167/170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

(ii) Tikkundanna lill-intimati biex jirrifondu lura d-depozitu minnhom imhallas akkont tal-prezz ta' €116,468.87 ekwivalenti għal Lm50,000 oltre l-imghaxx legali mill-1 ta' Lulju 2008 skond konvenju tas-6 ta' Novembru, 2006, redatt minn Nutar John Debono, debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li skada u li ma jstax jiġi mwettaq minhabba nuqqas da parte ta' l-intimati ossia li l-erbgħa garaxxijiet u tlett flats sovrastanti, bl-arja relattiva tagħhom u bil-washrooms u bl-arja ta' l-istess washrooms, bla numru uffiċjali, mmarkati mhux uffiċjalment dawn l-appartamenti bin-numri 30/1, 33/1, 33/2, f'Marfa Road, Għadira, Mellieħa, waqt li l-erbgħa garaxxijiet għandhom in-numri 29, 31, 32, 34, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha ma kienux u m'humieix konformi mal-permessi tal-bini u mhux mibnija skond il-liġijiet sanitarji.

B'digriet li nghata fl-ewwel seduta, il-qorti cahdet it-talba tal-attrici sabiex il-kawża tinstema' bil-procedura sommarja.

Risposta Ġuramentata¹.

1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attrici, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża odjerna.

2. Illi subordinatament u bla preġudizzju għall-premess, *dato ma non concesso* li kien hemm xi żvilupp irregolari u/jew xi irregolarita' oħra, kif qegħda tallega l-attrici, f'kull każ irrinunzjat għal kull dritt li setgħa kellha

¹ Prezentata fl-20 ta' Dicembru 2011 – fol. 40.

Kopja Informali ta' Sentenza

relattivament għal dak l-iżvilupp irregolari u/jew irregolarita' oħra.

B'digriet li nghata waqt is-seduta tal-1 ta' Dicembru 2011² il-qorti, bi qbil bejn il-partijiet, hatret lill-perit Alan Saliba sabiex:-

"...jirrelata jekk il-fond oggett tal-konvenju huwiex konformi mal-permessi tal-MEPA li jissemmew fir-rikors guramentat inkluz il-ligijiet sanitarji. Il-perit tekniku ghandu wkoll jaghti l-fehema tieghu dwar jekk l-affarijiet li jissemmew fil-paragrafu numru 7 tar-rikors guramentat humiex bi ksur tal-permess ta' zvilupp."

Il-qorti semghet il-provi, semghet it-trattazzjoni tad-difensur tal-attrici u rat l-atti kollha.

Konsiderazzjonijiet.

Din hi kawza fejn l-attrici qeghda titlob ir-rifuzjoni tas-somma ta' €116,468.87 depozitu mhallas fuq konvenju tas-6 ta' Novembru 2006 li bih l-attrici obligat ruhha li tixtri erbgħa (4) garaxxijiet³ u tlett appartamenti numri 30/1, 33/1, 33/2, Marfa Road, Ghadira, Mellieha. Ghalkemm kien hemm iktar minn fond wiehed, in-negozju kien wiehed.

Fil-konvenju jinghad:-

"The said deposits on account shall be immediately refunded to the purchaser if it does not appear on the final deed of sale due to a defect in title or any other valid reason according to law..... Should the purchaser fail to appear on the final deed for no valid reason according to law, the said payments on account shall be forfeited in favour of the the vendor as pre-liquidated damages."

Il-konvenju skada. L-attrici ssostni li kien hemm raguni tajba għalfejn ma ressqitx ghax-xiri tal-fond. L-ilment tal-

² Fol. 34.

³ Numru 29, 31, 32 u 34.

attrici hu li l-izvilupp ma kienx sar skond il-permess ta' zvilupp minhabba li:-

- i. Tpogga airconditioner u l-pajpijiet mal-faccata tal-bini⁴;
- ii. Saru aperturi tal-aluminju kulur id-deheb⁵;
- iii. Il-btiehi.

Fil-konvenju jinghad:-

“3. Built with the relative building permits and according to sanitary laws and skilfully and with good standard of workmanship.”.

Il-perit tekniku rrelata:-

“Dwar il-backyards fil-pjan terran jirrizulta li hemm tlett backyards separati, wahda ghal kull wiehed mit-tlett garaxxijiet Numri 29, 31 u 32 (Pjanta Dok. AS1). Il-garaxx numru 34 ma jinkludix backyard billi ghandu erbat itwieqi jharsu ghal fuq sqaq (Dok. AS2 ritratt 02). Fuq dawn il-btiehi hemm iharsu kemm it-twieqi tal-appartamenti fl-ewwel sular u kif ukoll tal-appartamenti fir-receded floor, cioe fuq il-bejt (Dok. AS2 ritratti 05/06).

Il-permess originali tal-PAPB Dok. MEPA 5⁶ huwa differenti fis-sens illi l-backyard wara l-garaxx Numru 32 hija ghall-wisgha kollu tal-istess garaxx filwaqt illi l-garaxx Numru 34 ghandu t-twieqi jharsu fuq il-bitha tal-garaxx

⁴ Mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li dan l-ilment hu bla bazi ghaliex *“...jinsab fuq il-faccata tal-appartament Numru 30/2... li m'huwiex oggett tal-konvenju fil-kwistjoni.”* (fol. 73). Inolte t-tieni kundizzjoni tal-permess 2623/07 li ma tippermettix li jitwahnlu airconditioners mal-faccata, ma tapplikax ghal airconditioner ghaliex dawk il-kondizzjonijiet jirreferu biss ghall-bini li hemm fit-tielet sular.

⁵ Ara paragrafi 31 sa 33 (fol. 75) u l-qorti tiddikjara li taqbel perfettament mar-ragunament li ghamel il-perit tekniku li wasslu biex jikkonkludi li gialadarba ma kien hemm l-ebda kundizzjoni fil-permess originali li l-aperturi ma jkunux tal-aluminju kulur id-deheb, dan l-ilment m'huwiex gustifikat. M'hemmx dubju li l-kundizzjonijiet fil-permess ta' zvilupp numru 2623/07 japplikaw ghal dak li nbena fit-tielet sular, cjoe' s-sular irtirat. Fatt konfermat ukoll minn Joseph Bezzina (fol. 130).

⁶ Fol. 95. Meta tipparaguna din il-pjanta mal-pjanta li hejja l-perit tekniku (Dok. AS1 a fol. 82) li turi kif inhi l-bitha wara l-garaxx numru 32, hu altru milli evidenti li l-izvilupp ma sarx skond il-permess 637/81/3871/68 li nhareg fid-9 ta' Settembru 1981.

*Numru 32 minflok fuq l-isqaq imsemmi. Hemm differenza wkoll fis-sens illi l-btiehi huma fil-fatt imxattra u mhux kartabun kif indikat kemm fuq il-permess originali tal-PAPB u kif ukoll fuq il-permess tal-MEPA PA0262/07. Dawn id-diskrepanzi jirrikjedu l-permess tal-MEPA, liema permess ma jirrizultax. **Ghalhekk f'dan l-istadju dawn il-backyards m'humiex koperti bil-permessi tal-MEPA.**"⁷ (enfazi tal-qorti).*

Jidher ghalhekk li n-nuqqasijiet li hemm huma s-segwenti:-

- i. Fuq wara tal-garaxx numru 32 saret bitha izghar minn dik li kellha ssir;
- ii. Fil-garaxx numru 34 ma saritx tieqa li taghti ghal bitha. Mir-rapport tal-perit tekniku jidher li t-tieqa li saret taghti ghal fuq l-isqaq. Mir-ritratt numru 3⁸ jirrizulta li f'dan il-garaxx infethu erbat itwieqi, mentri fil-pjanta approvata mill-PAPB ma jidhrux twieqi li jaghtu ghal fuq l-isqaq.

Meta xehed⁹ il-perit tekniku kkonferma li fil-fehma tieghu n-nuqqasijiet li hemm fil-konvenju huma sanzjonabbli. Ghalkemm kien ibena, minghajr permess ta' zvilupp, it-tielet sular li hu irtirat mill-faccata, dan kien gie regolarizzat bil-hrug tal-permess numru: 2623/07 datat 26 ta' Meju 2008¹⁰. F'dan il-permess jinghad espressament:-

"1. This permission relates only to the development of two dwellings as specifically indicated on the approved drawings. This permission does not sanction any other illegal development that may exist on site."

Fid-29 ta' Lulju 2008 l-partijiet iffirmaw skrittura privata¹¹ fejn saret riferenza ghall-konvenju tas-6 ta' Novembru 2006 u li l-konvenju kien gie estiz sat-30 ta' Gunju 2008, u

⁷ Fol. 76.

⁸ Dok. AS2 a fol. 83.

⁹ Seduta tal-5 ta' Gunju 2012.

¹⁰ Fol. 120.

¹¹ Dok. SM1 a fol. 36.

Kopja Informali ta' Sentenza

li l-partijiet qeghdin:-“...renew the said preliminary agreement under all the terms and conditions there in stipulated and vary some of the terms therein in the following manner”, fosthom:-

“The Purchaser declares that clause 3 of the preliminary agreement of the 6th November 2006 has been fully satisfied. The clause reads as follows: Built with the relative building permits and according to sanitary laws and skilfully and with good standard of workmanship.”.

Ftehemu wkoll li l-konvenju jkun validu sal-31 ta' Ottubru 2008. Fis-seduta tal-1 ta' Dicembru 2011 il-partijiet ikkonfermaw li dwar l-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2008 ma kienx inghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Skond Regolament 10(6) tal-Ligi Sussidjarja 364.06¹²:-

“Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqu ghandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi zmien wiehed u ghoxrin jum mid-data taghha bil-miktub flimkien ma' indikazzjoni tan-Numru tan-Notifika tal-konvenju ta' bejgh u ffirmata mill-partijiet fil-ftehim jew min xi rapprezentant awtorizzat.”.

Jirrizulta li permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-29 ta' Mejju 2008¹³, il-konvenuta nfurmat lill-attrici li kien hareg il-permess ta' zvilupp numru 2623/07 li bih gie regolarizzat it-tielet sular, talbet il-hlas ta' €70,000 u sejhet lil Kruger biex sat-30 ta' Gunju 2008 tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Jidher li bis-sahha tal-ittra ufficjali u b'applikazzjoni tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, l-effett tal-weghda gie estiz ghall-perjodu ta' tletin (30) gurnata ohra mid-data ta' meta kellu jiskadi (30 ta' Gunju 2008). Pero' l-istess provvedimenti jghid li jekk f'dak il-perjodu ta' 30 jum “...dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk”, jew ma ssirx il-kawza sabiex titwettaq il-weghda, l-effett tal-weghda jispicca. Rajna kif matul dawn it-tletin (30) gurnata sar ftehim iehor. Il-konvenuta taccetta li gialadarba dan il-

¹² *Duty on Document and Transfer Rules.*

¹³ Fol. 115.

ftehim ma nghatax avviz dwaru lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni dwar l-estensjoni tal-konvenju, “**....din l-estensjoni ghalhekk ma baqghetx valida.**”¹⁴. Jekk il-konvenuta qeghda tiddikjara li l-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2008 ma kenitx valida, il-qorti ma tifhimx kif qeghda tinvoka klawzola minnha in sostenn tad-difiza taghha. Irrispettivament jekk l-iskrittura hijiex nulla ghaliex ma nghatax avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni¹⁵, u in vista ta' dak li jinghad hawn taht, il-qorti ma tistax taccetta li l-attrici kienet qeghda tiffinunzja ghal drittijiet taghha fir-rigward ta' nuqqasijiet fil-bini li ma kenitx taf dwarhom.

Il-qorti taghmel ukoll dawn l-osservazzjonijiet:-

i. Ir-riferenza li ghamlet il-konvenuta ghall-gurisprudenza dwar difetti mohbija m'hijiex rilevanti. F'dan il-kaz irid jigi stabbilit jekk kienx hemm raguni tajba sabiex ix-xerrejja ma tersaqx ghall-att finali u ghalhekk titlob lura l-hlas tad-depozitu. Inolte, dawk huma principji li japplikaw f'kaz ta' bejgh. Fil-kaz taghna qatt ma sar bejgh.

ii. Ghalkemm il-perit tekniku ta x'jifhem li n-nuqqas li hemm fil-bitha jista' jigi regolarizzat, jibqa' l-fatt li sal-lum il-proprjeta m'hijiex mibnija skond il-permess ta' zvilupp. Il-perit tekniku xehed: *“Dak li kellu jkun bitha, hu okkupat mill-garaxx 32. Dan kollu huwa sanzjonabbli, fil-fehma tieghi, peress li fuq dik il-parti fejn hemm garaxx 32 li ghandha tkun hemm suppost il-permess originali, hemm approved ir-receded floor.”*¹⁶.

iii. Il-fatt jekk l-ufficjali tal-kumpannija konvenuta kienux jafu jew le b'dan in-nuqqas hi wkoll irrilevanti. F'dan il-kaz l-attrici m'hijiex tallega xi *mala fede* min-naha tad-direttur tal-kumpannija konvenuta;

iv. Mill-atti hu evidenti li l-problema li kien hemm fil-bini u li kullhadd kien jaf dwarha, kienet fir-rigward it-tielet sular li nbena bla permess. Fil-fatt kien ghalhekk li wara li gie ffirmat il-konvenju, saret l-

¹⁴ Fol. 144 – nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-31 ta' Lulju 2012.

¹⁵ Qieghed jinghad hekk ghaliex filwaqt li avviz ta' konvenju jrid jinghata lill-Kummissarju u fin-nuqqas huwa null (Artikolu 3 tal-Kap. 364), fir-rigward ta' estensjoni ta' konvenju m'hemmx provvedimenti li jghid li l-estensjoni hi nulla jekk ma jinghatax avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

¹⁶ Fol. 133.

applikazzjoni biex jigi regolarizzat. Il-qorti hi moralment konvinta li d-dikjarazzjoni li saret fi klawzola 5 tal-ftehim tad-29 ta' Lulju 2008 saret proprju minhabba li kien inhareg tal-permess ta' zvilupp numru 2623/2007 "*To sanction receded floor.*". Id-dikjarazzjoni fl-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2003 li klawzola 3 tal-konvenju "**has been fully satisfied**", tkompli ssahhah il-fehma tal-qorti. M'hemmx prova li xi hadd mill-partijiet kien jaf bil-problema li hemm fil-bitha retrostanti l-garaxx numru 32. Fil-fehma tal-qorti jekk iz-zewg partijiet kienu jafu bin-nuqqasijiet li gew indikati mill-perit tekniku f'paragrafi 35 – 37 tar-rapport tieghu, ir-raguni tghidlek li kienu jittiehdu passi biex l-affarijiet jigu regolarizzati flimkien mat-tielet sular. Il-qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuta li kien hemm xi rinunzja min-naha tal-attrici li l-bini kollu li kienet ser tixtri jkun konformi kollu mal-permess ta' zvilupp.

v. Hu minnu li fl-ittra ufficjali li pprezentat l-attrici fit-30 ta' Gunju 2008 ma ghamlet l-ebda riferenza ghall-problema f'bitha bhala r-raguni ghalfejn m'ghandux jigi ppubblikat l-att ta' bejgh¹⁷. L-istess jinghad fir-rigward ta' dak li ddikjarat fir-rikors guramentat, in kwantu l-ilment tal-attrici huma limitati ghall-airconditioner, il-kulur tal-aperturi li l-attrici sssostni li huma bi ksur tal-permess¹⁸, u li l-btiehi m'humix konformi mal-ligi sanitarja ghaliex m'humix wiesgha tliet metri¹⁹. Jibqa' l-fatt li mir-rapport

¹⁷ Fl-ittra jinghad: "*.....dan il-konvenju ma jistax jigi ppubblikat peress li l-proprjeta' fuq imsemmija, m'hijjex mibnija skond il-permessi relattivi tal-bini stante illi fuq l-istess fondi hemm enforcement notice li jgib in-numru ECF00314/07 u dan minkejja illi gie patwit ai termini ta' klawzola 3 ta' l-istess konvenju illi l-fondi kollha hawn mibnija huma muniti bil-permessi relattivi tal-bini..... Illi inoltre, ai termini ta' klawzola 13 ta' l-istess konvenju, l-air conditioner installat fuq il-bejt de quo, kellu jitnehha sal-att finali u ghadu ma tnehhix sal-gurnata tal-lum, oltre l-fatt illi l-appartement in kwistjoni ossija l-arja mixtrija mill-mittenti, ghadha okkupata minn terzi u ghalhekk il-vendituri ma jistghux jiggarrantixxu l-pussess battal tal-fond in vendita imsemmi.*". Jigi precizat li mit-twegiba li tat il-konvenuta permezz ta' ittra tas-17 ta' Lulju 2008 (fol. 113) l-avviz ta' twettiq kien jirreferi ghall-bini fit-tielet sular. Fatt konfermat minn Joseph Bezzina, ufficjal tal-MEPA li xehed fis-seduta tat-2 ta' Marzu 2012 (fol. 128). Ara wkoll Avviz ta' Twettiq numru 314/07 datat 24 ta' April 2007 (fol. 90) li jiddeskrivi l-ksur bhala: "*Ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn (3) tlett ikmamar li separatament jintuzaw.... bhala flatlets fit-tielet sular (second floor).*".

¹⁸ Ara paragrafi 6 u 7 tar-rikors guramentat (fol. 2).

¹⁹ Il-perit tekniku kkonkluda li l-btiehi huma skond il-Ligi Sanitarja (fol. 79). Min-naha tal-attrici ma ressqitx xi prova li b'xi mod tista' tikkonvinci lill-qorti biex ma

tal-perit tekniku rrizulta li l-bitha wara l-fond numru 32 m'hijiex konformi mal-permess ta' zvilupp, u hemm twieqi fejn mhux suppost. Xerrej m'ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja. Wiehed ma jridx jinsa li fuq l-att finali l-venditur kien ser jaghti l-garanzija tal-pacifiku pussess²⁰, irrISPETTIVAMENT jekk il-klawzola 5 tal-konvenju tas-6 ta' Novembru 2006 kenitx ghadha tapplika. Jekk jirrizulta, kif irrizulta llum wara l-inkarigu li nghata lill-perit tekniku Alan Saliba, li l-fond in vendita ma kienx mibni skond il-permess ta' zvilupp, mela dik hi raguni tajba biex xerrej ma jixtrix. Dan f'cirkostanzi fejn il-qorti hi moralment konvinta li Spiridione Bartolo, direttur tal-kumpannija tal-attrici, ma kienx jaf b'dan in-nuqqas. Il-Qorti tal-Appell stess fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja** proprio et nomine deciza fil-25 ta' Mejju 2001 ikkonfermat: *"Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi illum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn Awtorita' kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendita."* Ghalkemm f'dak il-kaz il-fond in vendita ma kienx kopert b'permess ta' zvilupp, jibqa' l-fatt li sid xorta jista' jsib ma' wiccu diffikultajiet minhabba li parti mill-fond inbena mhux skond il-permess. F'kawza ohra deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Frar 1902, gie osservat:- *"Il compratore non dev'essere costretto ad affrontare un pericolo, comunque lontano ed ipotetico, di evizione o molestia."*²¹. Persuna li twieghed li tixtri fond mhux biex jitwaqqa' u taghmel zvilupp mill-gdid²², ghandha kull dritt li tezigi li l-fond li ser tixtri nbena skond il-permess ta' zvilupp. Ghalkemm f'dan il-kaz il-permess inghata qabel dahal fis-sehh l-Att 1 tal-1992, il-problema xorta baqghet tezisti.

toqghodx fuq l-opinjoni tal-perit tekniku. Ghalhekk l-ilment relatat mal-btiehi in kwantu dawn jiksru l-ligi sanitarja hu bla bazi.

²⁰ Sahansitra klawzola 12 tal-konvenju tipprovdi: *"The vendor guarantees the peaceful possession on the final deed."* (fol. 7).

²¹ **Carmelo Scifo vs Francesco Sammut ed altri** (Vol. XVIII.ii.129).

²² Mill-provi l-qorti hi sodisfatta li f'dan il-kaz ix-xerrejja ma kenitx ser takkwista biex tizviluppa. Dan minkejja dak li jinghad fl-ahhar parti tal-konvenju. Tant hu hekk li mill-atti hu evidenti li sabiex isir il-bejgh kellu jigi regolarizzat it-tielet sular.

Hu minnu li r-ragunijiet li tat l-attrici ghalfejn ma ressqitx ghall-bejgh finali²³, ma jidhrux li kienu tajbin biex ma twettaqx il-weghda ta' bejgh. Pero hu fatt ukoll li parti mill-bini ghadu sal-lum m'huwiex mibni konformi mal-permess ta' zvilupp. Fil-fehma tal-qorti dan il-fatt hu kompriz fit-talba tal-attrici li l-proprjeta m'hijjex "...konformi mal-permessi tal-bini."

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-ecezzjonijiet tal-konvenuta u:-

i. Tiddikjara li kien hemm raguni tajba, kif spjegat hawn fuq, li l-attrici ma twettaqx il-konvenju ffirmat fis-6 ta' Novembru 2006.

ii. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' mija u sittax-il elf erbgħa mija u tmienja u sittin ewro (€116,468), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali prezentata fil-21 ta' Dicembru 2010 u fin-nuqqas mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat.

Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet in kwantu ghalkemm parti mill-binja m'huwiex konformi mal-permess ta' zvilupp, in-nuqqas li hemm rrizulta fil-kors tal-gbir tal-provi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

²³ Ara l-ittra ufficjali tat-30 ta' Gunju 2008.