QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar l-Erbgha 9 ta'Dicembru 2015

Kawza Numru : 17

Cittazzjoni Numru : 1806/1999/1 JPG

Francis u Doris Buhagiar

VS

Ta' Natu Limited

Il-Qorti :

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-atturi fis-6 t'Awwissu 1999 (a fol.1 et seq.), li taqra hekk:

"Illi l-attur matul iz-zwieg tieghu akkwista mal-attrici tliet (3) appartamenti fi stat ta' gebel u saqaf internament immarkati bin-numri disgha (9), hdax (11) u tlettax (13), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru maghruf bhala 'Saint Helen Flats' fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinanti l-imsemmi blokk mix-xlokk in parti ma' beni ta' Thomas Montebello u in parti ma' beni ta' Thomas Traile, mill-grigal mal-imsemmija triq u mil-lbic in parti ma' beni ta' Carmelo Faenza u in parti ma' beni ta' Anthony Baluci u ohrajn kif soggett kull flat ghar-rata tieghu ta' tlett liri u sittin centezmi (Lm3.60) cens annwu u perpetwu, minn haga ohra liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha u dan in forza ta' Att

ippubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-17 ta' Lulju 1989 kopja esebita Dokument A;

Premess illi l-atturi sussegwentement ittrasferew tnejn minn dawn l-appartamenti formanti parti mill-blokk ta' appartamenti 'Saint Helen Flats' fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba u cioe` in-numru disgha (9) in forza ta' kuntratt tal-21 ta' Mejju 1996 in Atti ta' Dottor Edward Flores, kopja esebita Dok. B u l-apartament numru hdax (11) in forza ta' kuntratt tal-5 t'Awissu 1992, ippublikat min-Nutar Dottor Michel Dingli Dok. C;

Premess illi rrizulta illi l-appartament numru tlettax (13) li huwa l-penthouse m'huwiex kopert bil-permess ghall-izvilupp kif trid il-ligi;

Premess illi dan il-fatt huwa vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess u l-konvenuti gew inutilment interpellati jersqu sabiex jonoraw din il-garanzija u konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti l-attru qed isofru d-danni.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi n-nuqqas ta' permess ghall-izvilupp mill-awtoritajiet kompetenti jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi konsegwentement illi tali nuqqas ikkawza danni lill-atturi;*

3. *Tillikwida d-danni hekk ikkawzati;*

4. *Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu d-danni hekk likwidati.*

Bl-imghax u bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-Ligi.".

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi tas-6 t'Awwissu 1999 (a fol. 3);

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-31 ta' Jannar 2001 (a fol. 50 et seq.) li ordnat notifika mill-gdid tas-socjeta konvenuta;

Rat li l-atti tac-citazzjoni, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi;

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tas-socjeta' Ta' Natu Limited tas-16 ta' Frar 2001 (a fol. 52 et seq.) li taqra hekk:

1. *"Illi l-azzjoni attrici, kif formulata, ma hijiex sostenibbli peress illi azzjoni bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ma tista' qatt twassal ghal talbiet konsegwenzjali rigwardanti l-likwidazzjoni u hlas ta' danni – u dana stante li l-ligi tippreskrivi mod iehor;*

2. *Illi la darba l-atturi ghazlu t-triq illi jibbazaw il-kawza odjerna fuq il-garanzija ta' pacifiku pussess, mhux lecitu aktar ghalihom li jibdlu din it-triq. Dana a bazi tal-principju tad-dritt selecta una cia non datur recursus ad alteram;*

3. *Illi l-ewwel domanda tal-atturi ma hijiex sostenibbli, billi minn imkien fic-citazzjoni, anqas mill-premessi, ma jirrizulta illi l-atturi gew b'xi mod soggetti ghal, jew sofrew xi, evizzjoni mill-fond de quo, jew gew assoggettati ghal xi servitujiet jew pizijiet li haddiehor jippretendi fuq il-fond;*

4. *Illi t-tieni, t-tielet u r-raba domanda attrici m'humiex konsegwenzjali ghall-ewwel domanda u r-rimedji fihom mitluba ma humiex dawk li tippreskrivi l-ligi favur ix-xerrej li jsofri vjolazzjoni tal-pacifiku pussess tal-haga mixtrija;*

5. *Illi ghalkemm l-atturi ibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, naqsu li jintavolaw talba konsegwenzjali skont kif tiddisponi l-ligi, u mhux lecitu ghalihom li jippretendu li filwaqt li jzommu l-fond de quo, jitolbu l-hlas tad-danni, minhabba li dan mhuwiex kontemplat fil-ligi u fic-cirkostanzi lanqas jista qatt ikun gustifikat;*

6. *Illi d-dritt ta' azzjoni spettanti lill-atturi huwa preskritt a bazi tal-Artikoli 1224, 1407, 1431, 2143 u 2146 tal-Kodici Civili;*

7. *Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;*

8. *Illi fil-mori tal-konvenju, qabel il-kuntratt, l-atturi kellhom kull opportunita' li jivverifikaw kull ma riedu dwar il-fondi li kienu qed jixtru, kif fil-fatt ghamlu, izda jekk huma naqsu mid-doveri taghhom, skont il-principju legali caveat emptor, illum ma jistghux jippretendu li ghal dan in-nuqqas jirrispondi l-eccipjenti;*

9. *Illi l-garanzija ta' pacifiku pussess, imqeghda bhala l-bazi tal-azzjoni attrici, ma tkoprix l-eventwalita kontemplata f'din il-kawza.*

Salvi eccezzjonijiet ohra"

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konventa tas-16 ta'Frar 2001 (a fol. 53 et seq);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal tas-17 ta' Jannar 2006, fejn il-Qorti kif diversament preseduta halliet il-kawza Sine Die (a fol. 133);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-3 ta' Mejju 2006 (a fol. 138) fejn irriappuntat il-kawza ghas-smiegh;

Rat id-digriet tal-14 ta' Marzu tal-Qorti kif diversament preseduta illi bih giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli illlum Magistrat (a fol. 139);

Rat id-digriet tal-14 ta' Jannar 2009, fejn gie nominat l-Perit Mario Cassar bhala Perit Tekniku bl-assistenza ta' Dr. Ian Vella Galea li gie nominat bhala Perit Legali (a fol. 193);

Rat ir-rapport tall-Perit Legali Dr. Ian Vella Galea u l- Perit Tekniku, l-Perit Mario Cassar prezentat fit-12 ta' Frar 2014 u mahlufa fil-10 ta' Marzu 2014 (a fol. 231 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Francis u Doris Buhagiar tas-26 t'Awwissu 2015 (a fol. 425 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-socjeta' konvenuta tal-14 t'Ottubru 2015;

Rat id-dokument ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Ir-rikorrent Francis Buhagiar xehed li hu kien akkwista minghand is-socjeta' intimata Ta' Natu Limited, tlett (3) appartamenti fil-blokk maghruf bhala 'Saint Helen Flats', fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba u cioe' l-flats bin-numri disgha (9), hdax (11) u tlettax (13) li hija l-*penthouse* mertu tal-kawza odjerna u dan permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 17 ta' Lulju 1989. Ir-rikorrent spjega li hu kien xtaq ipartat vettura tal-marka Porsche, li kienet proprjeta' ta' ibnu Frankie, ma' post ta' villeggjatura u ghalhekk hu ftehem ma' Joseph Vella, tas-socjeta' intimata, illi jistmaw il-*penthouse* li dak iz-zmien kienet fi stat ta' gebel u saqaf fl-ammont ta' Lm9,500 u kull flat fl-ammont ta' Lm4,500, filwaqt illi l-Porsche kienet giet stmata fl-ammont ta' Lm6,000. Ghalhekk ir-rikorrent kien zied lis-socjeta' intimata l-ammont ta' Lm12,500 fi flus. Barra minn hekk s-socjeta' intimata kienet hadet hsieb it-tqeghid tal-madum fl-appartamenti in kwistjoni li ghalih r-rikorrent kien hallas l-ammont ta' Lm700, liema madum kien jiswa circa Lm500, oltre l-*bathroom fittings*, banju, shower etc. Ir-rikorrent spjega illi dan il-ftehim kien sar bil-fomm minghajr ebda kitba jew dokumentazzjoni. Ir-rikorrent xehed li kien gie imsejjah flimkien ma' familja ohra biex imorru ghand in-Nutar Tonio Spiteri n-Naxxar, fejn kien sar il-kuntratt ta' vendita. Huwa spjega illi **ma kienx sar konvenju**, izda kuntratt ta' vendita mill-ewwel fuq liema kuntratt il-valur tal-penthouse kien gie ridott biex jidher

daqs il-valur ta' l-appartamenti. Dwar il-pagamenti r-rikorrent spjega li wara li kien ittrasferixxa l-karozza, huwa kien hallas ukoll ammont ta' flus konsistenti fi £6,123 (Lira Sterlina) u wara kien hallas ukoll lis-socjeta' intimata £7,667 (Lira Sterlina) ohra, bir-rata ta' Lm0.65. Wara kien baqa' jhallas ukoll ammont rateali ta' Lm100. **B'kollox ir-rikorrenti xehed li kien hallas lis-socjeta' intimata l-ekwivalenti ta' Lm9,223 f'Lira sterlina u Lm9,000 ohra f'kambjali u flus kontanti.**

In oltre, r-rikorrenti xehed li kien ghamel diversi spejjez fil-*penthouse*, inkluz il-bibien ta' barra u ta' gewwa, aluminum tat-twieqi u tal-gallarija, madum u tqeghid tieghu, tikhil, zebgha, membrane u installazzjoni ta' dawl u ilma.

Ir-rikorrent xehed li sussegwentement huwa kien biegh l-appartamenti bin-numri 9 u 11. Ir-rikorrent spjega li xi zmien wara li xtara l-penthouse, huwa xtaq ipartata ma' flat in-naha ta' Wied il-Ghajn. Kien hemm sensar u sablu persuna li kien interessat biex ipartat flat mal-imsemmija *penthouse*. Din il-persuna kienet David Bonnet ghan-nom tas-socjeta' Topside Limited u kien gie iffirmat konvenju ghand in-nutar Dr. Patrick Hayman fir-rigward tal-*penthouse* filwaqt illi fir-rigward tal-flat sar kuntratt in atti tal-istess nutar. Ir-rikorrent spjega pero'li meta kien wasal biex jiskadi l-konvenju, huwa rcieva **ittra minghand l-avukat ta' Bonnet fejn talbu jhallas Lm22,000 u infurmah illi ma riedx il-*penthouse* stante l-fatt li din kienet bla permess**. Ir-rikorrent xehed li kien mar jvverifika mal-*Planning Authority* fejn informawh illi biex johorg il-permess ghall-*penthouse* irid ikun hemm garaxxijiet daqs kemm hemm appartamenti u f'dan il-blokk ma kienx hemmx fejn isiru garaxxijiet. Huwa kien inkariga lil Perit Busuttil biex jaghmillu pjanta, liema pjanta kienet saret fuq il-post u li ma kellha xejn x'taqsam mal-pjanta originali. Fil-fatt mill-*Planning Authority* **infurmawh illi dan il-blokk li fih jinsab il-penthouse in kwistjoni kien mibni kontra r-regolamenti.**

Ir-rikorrent xehed li qabel xtara l-penthouse hu kien rah pero' ma kienx jaf li ma kienx kopert b'permess tal-bini. Ir-rikorrent xehed li hu qatt ma kien xtara qabel u ghalhekk ma kellux esperjenza f'dan ir-rigward. Hu spjega **li kien xtara in *bona fide*** u ghaddew snin twal qabel ma induna li kien hemm problema bil-permessi tal-*penthouse* mertu tal-kawza odjerna.

Ir-rikorrent xehed li bejn is-sena 1989 u s-sena 1999 hu kien jikri l-penthouse mertu tal-kawza odjerna ghal Lm120 fix-xahar, meta kien isib l-kiri taghha. Ir-rikorrent xehed li **fl-1998 hu kien dahal fil-konvenju mat-terz ghat-tpartit tal-penthouse u ghalhekk ma baqax jaghmel uzu minnu sa llum ghaliex kien qieghed jistenna li johrog il-permess biex b'hekk isir it-tpartit.** In oltre, qal ukoll li hadd ma ried jixtri l-penthouse in kwantu kienet minghajr permess. Mistoqsi ghalfejn fetah kawza fl-1999 biex iwaqqa' dan il-konvenju, r-rikorrent spjega li l-kawza nfethet fuq bazi ta' qerq in kwantu kien sar konvenju a bazi ta' tpartit u kien sar konvenju iehor fejn ix-xerrej kien iddikkjara li kien ghaddielu xi flus u kien proprju dan il-konvenju tal-ahhar li huwa kien qieghed jattakka f'dik il-kawza, liema kawza kienet sussegwentement intilfet.

Ir-rikorrent xehed ukoll li fil-mori tal-kawza odjerna hallas l-ammont ta' **Lm775** sabiex japplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-permess biex ikopri l-penthouse in kwistjoni, **l-ezitu ta' liema applikazzjoni pero' ma kienx wiehed favorevoli.**

Ivor Robininch, in rapprezentanza tal-MEPA, xehed li l-**penthouse mertu tal-kawza ma kienx kopert b'permess tal-bini**. Dan ma giex kontradett mis-socjeta' intimata.

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi **"dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht***

> ***ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-maggior parti tal-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Legali , taddotthom u taghmilhom taghha ghajr ghad-danni kwantifikati mill-Perit Legali u l-Perit Tekniku u dana ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati aktar il-quddiem.

Ikkonsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija bbazata fuq l-allegata vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess kif ikkontemplata fl-Artikoli 1409 *et. seq.* tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ai termini ta' liema, r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni li huma sofrew per konsegwenza tal-imsemmija vjolazzjoni tal-pacifiku pussess rizultanti mill-fatt illi l-*penthouse* mertu tal-kawza odjerna, li giet ittrasferita favur taghhom mis-socjeta' intimata, mhix koperta bil-permessi tal-bini mill-Awtorita' kompetenti.

Illi permezz tal-ewwel, it-tieni, r-raba, l-hames u d-disa' eccezzjonijiet taghha, s-socjeta' intimata eccepiet is-segwenti:

Illi l-azzjoni, kif formulata, ma hijiex sostenibbli peress illi azzjoni bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ma tista' qatt twassal ghal talbiet konsegwenzjali rigwardanti l-likwidazzjoni u hlas ta' danni – u dana stante li l-ligi tippreskrivi mod iehor;

Illi la darba l-atturi ghazlu t-triq illi jibbaza' il-kawza odjerna fuq il-garanzija ta' pacifiku pussess, mhux lecitu aktar ghalihom li jibdlu din it-triq. Dana a bazi tal-principju tad-dritt selecta una via non datur recursus ad alteram;

Illi t-tieni, t-tielet u r-raba domanda attrici m'humiex konsegwenzjali ghall-ewwel domanda u r-rimedji fihom mitluba ma humiex dawk li tippreskrivi l-ligi favur ix-xerrej li josfri vjolazzjoni tal-pacifiku pussess tal-haga mixtrija;

Illi ghalkemm l-atturi ibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, naqsu li jintavolaw talba konsegwenzjali skont kif tiddisponi l-ligi, u mhux lecitu ghalihom li jippretendu li filwaqt li jzommu l-fond de quo, jitolbu l-hlas tad-danni, minhabba li dan mhuwiex kontemplat fil-ligi u fic-cirkostanzi lanqas jista qatt ikun gustifikat;

Illi l-garanzija ta' pacifiku pussess, imqeghda bhala l-bazi tal-azzjoni attrici, ma tkoprix l-eventwalita' kontemplata f'din il-kawza.

Illi dawn il-hames eccezzjonijiet huma simili u ghalhekk se jigu trattati flimkien. Permezz tal-imsemmija eccezzjonijiet s-socjeta' intimata qed teccepixxi li l-ghazla tar-rikorrenti li jistitwixxu l-kawza odjerna a bazi tal-ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess ma twassalx ghat-talbiet l-ohra tar-rikorrenti ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni u li la darba r-rikorrenti ghazlu din it-triq, u cioe' li jistitwixxu l-kawza a bazi tal-ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess, ma jistghux issa jaghzlu triq ohra.

Il-Qorti ma tikkondividiex ma' din it-tezi in kwantu l-artikoli 1413 u 1418 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu mod iehor, u cioe' jistipulaw **il-kumpens li ghandu jinghata lix-xerrej b'rizultat tal-ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija mill-bejjiegh, sew jekk l-evizzjoni sofferta mix-xerrej tkun wahda shiha jew parzjali.**

Illi in oltre, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Mallia Bonello vs Paul Camilleri et**[1], il-Qorti tal-Appell rriteniet:

"Illi l-fatt li l-konvenut eccepixxa din l-eccezzjoni li taqa` taht il-kwalita` pattwita mhux legalment skorrett. Tant hu hekk, li fil-gurisprudenza nostrana, kienet xi drabi favur din it-tezi. Fil-kawza Raffaele Barbara vs Tommaso Vella deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 1940, gie ritenut: "Id-danni f'kaz ta' bejgh jew ta' enfitewsi jistghu jigu mitluba biss bhala konsegwenza tal-azzjoni redibitoria jew l-azzjoni aestimatoria."

"Izda, min-naha l-ohra, hekk kif qal l-attur fic-citazzjoni odjerna, il-kuntratt tal-akkwist li l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Fil-fatt, hekk kif irrizulta mid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2005, b'dan li gie deciz li l-ewwel ser jigu sodisfatti diversi kondizzjonijiet, inkluzi tibdiliet strutturali fil-fond de quo. Ghalhekk, il-Qorti hija tal-fehma, li f'kaz bhal dan, l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja mhumiex l-unici triqat, meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' min biegh lill-akkwirent. Ghalhekk, l-azzjoni redibitorja u stimatorja mhumiex esklussivi ghal kull dritt iehor spettanti lix-xerrej meta min beghlu jkun naqas min xi obbligu specifikament kontemplat fil-kuntratt.

"Illi hawnhekk, si tratta tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tax-xerrej, u l-Qorti taqbel ma' dak rimarkat fin-nota ta' sottomissjonijet tal-attur, billi l-artikolu 1125 ighid li meta persuna tonqos li tesegwixxi obbligazjoni li huwa jkun ikkontratta, hu obbligat ghad-danni. U hawnhekk, gie citat ukoll l-artikolu 1127, fejn fil-kaz li ma tigix esegwita l-obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-seta' li jiehu hsieb jesegwiha hu nnifsu bi spejjez tad-debitur, u dan sahansitra anke meta l-obbligazzjoni minnu assunta, ma tkunx in mala fede skond l-artikolu 1133 tal-Kap 16.

[1] Qorti tal-Appell, deciza l-ewwel (1) ta' Frar 2008 (1151/2005).

"F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, li fic-citazzjoni odjerna m'hemm l-ebda accenn ghall-fatt li l-fond ma kienx tal-kwalita` pattwita kif hemm imsemmi fl-artikolu 1390, izda li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi mahruga mill-Awtorita` kompetenti. Illi prima facie jidher li l-fond mertu tal-kuntratt huwa illegali stante li ma kellux il-permess mehtieg mill-Awtorita` kompetenti, il-M.E.P.A. Ghalhekk, sabiex is-sitwazzjoni tigi ratifikata u l-fond isir wiehed konformi mal-ligi, l-attur ser ikollu jidhol fi spiza addizzjonali. U l-argument tal-attur hu li din l-ispiza ser ikollha ssir mill-konvenut sabiex l-oggett minnu mixtri jigi in regola mal-istess permess tal-bini, inkella l-Awtorita` tal-M.E.P.A. stess tkun intitolata tordna d-demolizzjoni tal-istess bini. (Ara wkoll f'dan is-sens, il-kawzi Renate u Klaus konjugi Zawisla vs V. Debono & Sons Company Limited deciza mill-Qorti Civili prim' Awla fl-24 ta' Ottubru 2005, u Renato u Maria Teresa konjugi Iannace vs J&T Company Limited deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2002).

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Andrew Sammut et vs C & M Contractors Limited**[2], il-Qorti rriteniet:

"Illi l-konsiderazzjonijiet legali li jolqtu l-każ jitolbu stħarriġ xieraq tal-azzjoni attriċi. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li l-ewwel talba tal-atturi tinbena fuq in-nuqqas ta' twettiq f'waqtu min-naħa ta' C&MC li biegħet lill-atturi l-ġid immobbli b'rabta li ttemm ix-xogħlijiet kollha sa ċertu żmien, it-tieni talba titkellem dwar il-ksur tal-garanzija tal-pussess paċifiku. Ma hemm l-ebda dubju li r-rabta bejn l-atturi u C&MC nħalqet minħabba l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Wieħed irid jara jekk il-kawżali tan-nuqqas ta' twettiq f'ħinu ta' dak li l-bejjiegħ ikun wiegħed li jagħmel jissarrafx fi ksur tal-garanzija ġenerali li l-istess bejjiegħ ikun ta lix-xerrej dwar it-tgawdija paċifika tal-ħaġa lilu mibjugħa;

Illi ma hemmx dubju li C&MC kienet marbuta bl-imsemmija garanzija.

[2] Qorti Civili, Prim' Awla, deciza fl-ewwel (1) ta' Lulju 2013 (Cit. Nru. 731/2012 JRM)

Ma hemmx lanqas dubju li t-titolu li C&MC għaddiet lill-atturi, bħala x-xerrejja mingħandha, kien wieħed tajjeb. Ma ntweriex matul is-smigħ tal-kawża li xi terza persuna qiegħda tippretendi dwar xi waħda miż- żewġ immobbli miksuba mill-atturi xi jedd fuqhom. Jidher għalhekk (ukoll kieku wieħed joqgħod fuq dak li tniżżel fil-premessi tar-Rikors Maħluf) li l-ilment waħdieni tal-atturi li jsejjes it-tieni talba tagħhom huwa l-fatt li C&MC ma temmitx kulma ntrabtet mal-atturi li ttemm u li, minħabba f'hekk, huma jinsabu sallum imċaħħda milli jistgħu jibdew igawdu l-post li kellu jkun id-dar taż-żwieġ tagħhom;

Illi l-liġi tagħraf li l-imsemmija garanzija tgħodd – ukoll jekk ma tkunx ġiet miftehma fil-kuntratt tal-bejgħ – kemm dwar l-evizzjoni li ttellef lix-xerrej mill-ħaġa mibjugħa u kif ukoll dwar servitujiet jew piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq il-ħaġa mibjugħa u li ma jkunux issemmew fil-kuntratt[3]*. L-evizzjoni li l-bejjiegħ hu marbut li jħares lix-xerrej minnha m'hemmx għalfejn tkun waħda sħiħa: biżżejjed jekk ix-xerrej isofri evizzjoni f'parti mill-ħaġa minnu mixtrija;*

Illi fid-duttrina li tgħodd għal-liġi tagħna, il-firxa tal-garanzija tat-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa mibjugħa hija maħsuba li tilħaq żewġ għanijiet: fl-ewwel lok, dik li tħares lix-xerrej minn evizzjoni minħabba pretensjonijiet ta' dritt ġejjin minn terza persuna; u fit-tieni lok, minn egħmejjel ta' dritt u ta' fatt ġejjin mill-bejjiegħ innifsu. ***Kemm hu hekk, huwa mgħallem li "the seller must abstain from any molestations on his part. He must abstain from any act which deprives the purchaser, in whole or in part, of the thing or any rights over it, or which prevents him from exercising all the rights of ownership, or forbids him the exercise of such rights, or distrubs him or molests him in such exercise"***[4]*. Iżda l-molestja li titkellem dwarha l-liġi biex iġġib fis-seħħ il-garanzija trid tkun molestja ta' dritt "and if it is of fact it must be accompanied by a claim to a right. Molestations of fact do not deprive*

---

[3] Art. 1409 tal-Kap. 16

[4] Caruana Galizia *Civil Law: Sale*, pg 554

nor threaten to deprive the purchaser of the ownership or of any other right over the thing; they do not presuppose a right in the person who is the cause of such molestation, and therefore they do not presuppose a vice or defect in the ownership of the purchaser. Eviction means to deprive the purchaser of the thing acquired by him, or of some right over it, by means of a lawsuit: 'evincere est aliquid vincendo afferre''[5]. *Minbarra dan, huwa miżmum ukoll li l-garanzija dwar it-tgawdija paċifika tgħodd dwar evizzjonijiet (sħaħ jew parzjali) li l-għan jew il-kawża tagħhom tkun teżisti sa minn qabel il-kuntratt tal-bejgħ;* (Enfasi ta' din l -Qorti)

Illi, kif ingħad, mill-provi mressqa quddiem din il-Qorti, jidher li la C&MC u lanqas xi terza persuna ma qiegħda tressaq xi pretensjoni fuq il-jedd tat-titolu miksub mill-atturi. Madankollu, ħareġ mill-istess provi li f'dan il-każ, hi u C&MC kienet għaddejja bil-proġett ma setgħetx tibqa' twasslu sat-tmiem, minħabba li sabet ruħha f'saram ta' nuqqas ta' finanzi. Kemm hu hekk, il-fatti juru li C&MC waqfet mix-xogħlijiet għaliex ma kellhiex flus aktar biex tħallas lill-ħaddiema li kienu mqabbda biex itemmu x- xogħlijiet. Minbarra f'hekk, tressqet prova li saħansitra l-MEPA aċċettat li jinħareġ "compliance certificate" dwar il- bejgħ ta' appartament fl-istess blokka tal-appartament mixtri mill-atturi biex bid-dħul mill-bejgħ tiegħu C&MC tkun tista' ttemm u tħallas ix-xogħlijiet meħtieġa li kien għad fadal isir. Issa fid-dawl ta' dak li ssemma qabel, huwa mgħallem ukoll li "Per l'ipotizzabilita` della evizione e` necessario che l'evento che l'ha determinata, anche se verificatosi in concreto successivamente, debba attribuirsi ad una causa preesistente alla conclusione del contratto. Si e`, pertanto, in tema di evizione nel caso in cui questa, anche se verificatasi in concreto dopo la vendita, sia stata determinata dalla preesistente situazione debitoria del venditore, il quale con la sua insolvenza abbia determinato il sequestro conservativo dell'immobile oggetto della vendita, trascritto prima della trascrizione

[5] Ibid., pg 558

del contratto della vendita medesima"[6]*;*

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, ma ntwera li kienet saret l-ebda miżura kawtelatorja fuq il-ġid miksub mill-atturi qabel dakinhar li sar il-kuntratt jew qabel ma l-kuntratt kien reġistrat fir-Reġistru Pubbliku. X'aktarx li kieku dan kien il-każ, il-bank ma kienx jagħti lill-attur il-faċilita' tas-self li tah fuq il-kuntratt tax-xiri biex iħallas lil C&MC biċċa mill-prezz tal-bejgħ. Jista' jkun ukoll li l-qagħda finanzjarja ta' C&MC ma kenitx mill-aħjar dak inhar li sar il-kuntratt ta' bejgħ lill-atturi, iżda l-Qorti ma jidhrilhiex li dan waħdu joħloq element ippruvat tajjeb biżżejjed biex iwassal għall-fehma li l-kawża tal-insolvenza tal-istess C&MC kienet kawża li tippreċedi l-kuntratt;

Illi, madankollu, ħareġ ukoll mill-provi mressqa, li parti mill-binja ma taqbilx mal-permessi tal-iżvilupp maħruġa mill-Awtorita' kompetenti u li dan kien minħabba li C&MC ma qagħditx għall-kundizzjonijiet stabiliti minn dik l-istess awtorita'. Minħabba f'hekk ukoll, sallum ma nħariġx il-"compliance certificate" li huwa meħtieġ biex ikunu jistgħu jiddaħħlu s-servizzi essenzjali fl-appartament mixtri mill-atturi. Huwa minnu li n-nuqqas ta' konformita' jinsab f'banda oħra tal-proġett (fir-rampa li tinżel għal-livell fejn hemm il-garages, iżda dan huwa biżżejjed biex qiegħed iżomm il-ħruġ tal-imsemmi ċertifikat għal kull biċċa mill-ġid mixtri mill-atturi);

Illi l-Qorti tqis li huwa stabilit li meta bini mibjugħ ma jkunx imtella' bi qbil mal-permessi tal-bini maħruġa dwaru, dan il-fatt iġib miegħu ksur kemm tal-obbligu tal-bejjiegħ li jiggarantixxi t-tgawdija bi kwieta tal-ħaġa mibjugħa lix-xerrej*[7]*, u kif ukoll ksur tal-obbligu tal-bejjiegħ li jikkunsinna ħaġa tal-kwalita' miftehma*[8]*, jekk mhux saħansitra raġuni

[6] Pescatore & Ruperto Codice Civile Annotato (7a Edizione, 1978) pg 1516

[7] App. Civili, 7/7/2006, Iannace et vs J & T Co. Ltd.

[8] App. Inferjuri, PA 9/1/2009 Karl Francica vs Luke Piscopo

> ***ta' qerq min-naħa tal-bejjiegħ[9]. In-nuqqas ta' qbil bejn bini mibni u l-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti jnissel qagħda ta' inadempiment tal-kuntratt li ġġib magħha jedd għad-danni favur ix-xerrej, ukoll jekk ix-xerrej ma jressaqx azzjoni taħt l-artikolu 1390.***
>
> *Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li tista' tilqa' t-talba tal-atturi safejn din tinbena fuq in-nuqqas ta' ħarsien tal-garanzija tat-tgawdija paċifika min-naħa tal-bejjiegħ. Għalhekk, it-tieni talba attriċi sejra tintlaqa';"*(Enfasi ta' din l -Qorti)

Illi ghalhekk, jirrizulta li huwa possibbli ghax-xerrej li jitlob il-likwidazzjoni u l-hlas ta' danni minflokk jirrikorri ghal azzjoni ohra meta ssehh vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija mill-bejjiegh. Fil-kaz in ezami, tali vjolazzjoni tohrog mill-fatt illi s-socjeta' intimata bieghet lir-rikorrenti appartament u ggarantiet il-pacifiku pussess tal-istess pero' fil-fatt jirrizulta li tali bini m'huwiex kopert bill-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti u per konsegwenza l-fond mixtri mir-rikorrenti huwa kkundannat bit-theddida kostanti ta' evizzjoni forzata mill-awtoritajiet kompetenti.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad, l-ewwel, it-tieni, r-raba', l-hames u d-disa' eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet: *Illi l-ewwel domanda tal-atturi ma hijiex sostenibbli, billi minn imkien fic-citazzjoni, anqas mill-premessi, ma jirrizulta illi l-atturi gew b'xi mod soggetti ghal, jew sofrew xi, evizzjoni mill-fond de quo, jew gew assoggettati ghal xi servitujiet jew pizijiet li haddiehor jippretendi fuq il-fond;*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Adrian Galea et. vs. Tarcisio Calleja proprio et. noe.**[10] il-Qorti tal-Appell sostniet illi:

---

[9] P.A. JA 10/10/2005 Alfred Pisani vs Joseph Mifsud et (mhix appellata)

[10] Qorti tal-Appell, deciza 2505/2001 (2779/96)

> *"l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt li l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi.* ***Nuqqas dan li jippregudika l-oggett in vendita`."***[11] (Enfasi ta' din il-Qorti)

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Mallia Bonello vs. Paul Camilleri et.**[12] il-Qorti tal-Appell kkonfermat d-decizjoni ta' l-Ewwel Qorti meta qalet:

> *Issa, fil-kaz in ezami, minhabba li l-fond mixtri kien nieqes mill-permess necessarju mill-Awtorita` kompetenti, id-dritt tax-xerrej ghall-pacifiku pussess tal-fond de quo, kien ipperikolat mill-fatt li hu seta' jigi spossessat mill-oggett mixtri. U proprju ghal dan il-ghan, l-attur kellu jaghmel l-alterazzjonijiet strutturali fil-fond biex ma jibqax jipperkorri l-periklu li jigi spossessat minn tali fond.*

Illi ghalhekk, mis-suespost jirrizulta illi l-possibilta' ta' theddida ta' evizzjoni rizultanti minn-nuqqas ta' permess ghall-bini mill-Awtorita' kompetenti hija bazi sufficjenti ghall-kawza odjerna kif imposta.

Ghaldaqstant, il-Qorti tichad it-tielet eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet li l-azzjoni odjerna hija preskritta a bazi tal-Artikoli 1224, 1407, 1431, 2143 u 2146 tal-Kodici Civili. Illi kif gia inghad, il-kawza odjerna hija msejjsa fuq il-vjolazzjoni tal-garanzija tal-pussess pacifiku ai termini tal-artikoli 1409 et. Seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

---

[11] L-istess ragunar gie addottat fil-kawza fl-ismijiet ***Brinx Limited vs. Francis Said et*** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2005

[12] Qorti tal-Appell, 01/02/2008 (1151/2005)

Illi l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16 jittratta dwar il-preskrizzjoni fir-rigward tal-azzjoni ghar-rexissjoni ta' obbligazzjoni, liema artikolu m'huwiex rilevanti ghall-kawza odjerna u kwindi m'hux applikabbli;

Illi l-Artikolu 1407 tal-Kap. 16 jinkludi taht il-preskrizzjoni ta' sentejn (2) dawk l-azzjonijiet li jmissu lill-bejjiegh ghaz-zieda tal-prezz, u dawk li jmissu lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga' lura mill-kuntratt, liema azzjonijiet ghalhekk ma jikkoncernawx l-azzjoni odjerna u kwindi tali artikolu mhuwiex applikabbli;

Illi l-Artikolu 1431 tal-Kap. 16 jikkontempla l-preskrizzjoni fil-kaz tal-azzjoni redibitorja u stimatorja, u ghalhekk mhux applikabbli ghal kaz in ezami;

Illi ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16, l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin (30) sena. Il-kawza odjerna giet intavolata fl-1999 u cioe' circa ghaxar (10) snin wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' xiri tal-fond in ezami. Ghalhekk, il-kawza odjerna m'hix preskritta ai termini ta' dan l-artikolu;

Illi l-Artikolu 2146 tal-Kap. 16 jitratta l-preskrizzjoni f'dawk l-azzjonijiet li jirrigwardaw l-obbligazzjonijiet tad-debitur ta' renta, li m'huwiex il-kaz tal-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, il-Qorti tichad, is-sitt eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Is-socjeta' intimata eccepiet ukoll li t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

Illi mill-provi jirrizulta li l-proprjeta' in kwistjoni giet mibjugha mis-socjeta' intimata' favur ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tas-17 ta' Lulju 1989, f'liema kuntratt is-socjeta' intimata ggarantiet favur ir-rikorrenti il-pussess pacifiku tal-istess proprjeta' b'ipoteka generali fuq hwejjigha kollha, prezenti u futuri. Tul il-kawza r-rikorrent xehed li l-proprjeta' minnu mixtrija ma kienetx koperta bil-permessi tal-bini necessarji mill-awtoritajiet kompetenti u xehed ukoll fir-rigward tad-diffikultajiet li kellu sabiex jipprova jottjeni tali permess sabiex il-proprjeta' in kwistjoni tkun konformi mal-ligi;

Illi mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (mmarkata bhala Dok. IR3 a fol. 51 tal-process), datata 3 ta' Frar 2005, jirrizulta **li l-applikazzjoni ghall-permess fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawza giet michuda.** Fit-18 ta' Jannar 2008, **il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar** astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-appell in vista tac-cahda tal-applikazzjoni quddiem **il-*General Services Board*** fit-28 ta' Awissu 2007 (vide Dok. AB2 a fol. 65 tal-process). Ivor Robininch, in rapprezentanza tal-MEPA, **xehed b'mod car** illi l-proprjeta' tar-rikorrenti mertu tal-**kawza odjerna mhix koperta b'permess**. Dan ma giex ikkontradett mis-socjeta' intimata li ma ressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward;

Illi ghalhekk, gie ippruvat ampjament illi l-proprjeta' mertu tal-kawza hija mibnija minghajr il-permessi tal-bini necessarji da parte tal-awtoritajiet kompetenti u kwindi l-istess proprjeta' **tinsab taht theddida kostanti ta' evizzjoni forzata mill-awtorita' kompetenti.** Dan il-fatt jikkostitwixxi ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess moghtija lir-rikorrenti mis-socjeta' intimata b'rizultat ta' liema ksur ghandhom jigu likwidati u mhallsa d-danni favur ir-rikorrenti. Illi il-Qorti hi tal-fehma li it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu milqugha.

Kwindi il-Qorti tichad is-seba' eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Illi permezz tat-tmien eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet: *Illi fil-mori tal-konvenju, qabel il-kuntratt, l-atturi kellhom kull opportunita' li jivverifikaw kull ma riedu dwar il-fondi li kienu qed jixtru, kif fil-fatt ghamlu, izda jekk huma naqsu mid-doveri taghhom, skont il-principju legali caveat emptor, illum ma jistghux jippretendu li ghal dan in-nuqqas jirrispondi l-eccipjenti;*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Oliver James et. vs. Joseph Testa et.**[13] il-Qorti sostniet illi: **"*Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha qeghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess. X'setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu rrilevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kienux in buona fede. Gialadarba nghatat il-garanzija***

[13] Prim' Awla tal-Qorti Civili, 01/12/2011 (915/2009)

***tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argumenti biex jipprovaw ifarfru dan l-obbligu minn fuq spallejhom.*”**

Illi bl-istess modd, gia inghad li s-socjeta' intimata ggarantiet l-pussess pacifiku tal-proprjeta' in kwisjtoni favur ir-rikorrenti u ghalhekk huwa inutili ghaliha li issa tipprova tevita' l-obbligi taghha rizultanti minn tali garanzija billi tixhet il-htija ghan-nuqqasijiet taghha fuq il-fatt li x-xerrejja setghu jew misshom irrealizzaw li l-proprjeta' minnhom mixtrija m'hix koperta bil-permess ghall-bini.

Ghaldaqstant, il-Qorti tichad it-tmien eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet mibjugha lir-rikorrenti bhala appartament, u ghalhekk ghall-finijiet residenzjali. Kif gia inghad, tali proprjeta' kif mibnija mhix koperta bil-permessi tal-bini u b'rizultat ta' dan tezisti t-theddida ta' evizzjoni li tirrizulta fi ksur tal-garanzija tal-pussess pacifiku. F'kaz li r-rikorrenti jigu mgieghla jwaqqu' l-bini ezistenti kollu, jew parti minnu, r-rikorrenti jibqghu proprjetarji tal-arja li fuqha jinsab mibni l-bini ezistenti, filwaqt li fl-eventwalita' li l-bini ezistenti ma jitwaqqax kollu, jibqghu proprjetarji anke ta' dik il-parti li tista' tkun accettabbli u eventwalment koperta bil-permess tal-bini. Ghalhekk, f'dan is-sens ma jistax jinghad li t-theddida tal-evizzjoni hija fir-rigward tal-proprjeta' kollha tar-rikorrenti, in kwantu r-rikorrenti fi kwalunkwe kaz jibqghu l-proprjetarji tal-arja. Ghaldaqstant, l-evizzjoni hija wahda parzjali u mhux shiha.

L-Artikolu 1417 tal-Kapitolu 16 jipprovdi li:

> “***Jekk l-evizzjoni tkun ta' biċċa biss mill-ħaġa, u din il-biċċa, meta tinqies mal-ħaġa kollha, tkun ta' hekk importanza, illi mingħajrha x-xerrej ma kienx jixtri l-ħaġa, hu jista', fi żmien sena minn dak in-nhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun għaddiet f'ġudikat, jitlob li jħoll il-bejgħ.*”**

F'dan il-kaz ir-rikorrenti m'ghazlux din it-triq u ghalhekk japplika l-Artikolu 1418 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi li,

> ***"Jekk, fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ix-xerrej ma jagħżilx li jħoll il-bejgħ, il-valur li għandu jiġi mħallas mill-bejjiegħ lix-xerrej għall-biċċa milquta bl-evizzjoni, għandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgħ, iżda fuq stima li fiha għandu jittieħed qies taż-żmien tal-evizzjoni, sew jekk il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas."***

Illi ghall-finijiet tal-istima rikjesta, l-bicca tal-proprjeta' milquta bit-theddida tal-evizzjoni hija fil-fatt il-bini kollu, bl-eccezzjoni tal-arja li fuqha jinsab mibni l-istess bini ezistenti, liema arja fi kwalunkwe kaz tibqa' proprjeta' tar-rikorrenti. Il-Periti wasslu ghal konkluzzjoni illi z-zmien tal-evizzjoni li fuqu ser jigi kkwantifikat d-danni kellu jkun il-mument tal-bejgh tal-appartament, u cioe' s-17 ta' Lulju 1989. Ir-ragunament ghal dan kien illi mill-provi jirrizulta li kien f'dak il-mument li l-bini ma kienx kopert b'permess u ghalhekk soggett ghat-theddida tal-evizzjoni minn dik il-gurnata. F'dawn ic-cirkostanzi kollha, il-Periti wasslu ghal valur ta' €7,000.

Din il-Qorti taghraf illi apparti l-Periti ma taw ebda rendikont tal-karti li wassluhom sabiex jikkonkluda ghas-somma ta' €7,000, l-istess Qorti tqis illi fl-isfond tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, din is-somma hija somma irrizorja u ghalhekk ma tista' b'ebda mod takkolji tali somma bhala l-kwantum tad-danni sofferti b'rezultat tan-nuqqas ta' permess tal-izvilupp u l-konsegwenti vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Infatti l-attur jaghti rendikont – Ara Dok. FBX a fol. 380 et seq, tad-danni kollha li huwa sofra kawza tal-fatt li proprjeta' li xtara ma kienitx koperta bil-permess ta' zvilupp.

Dawn id-danni jikkonsistu fil-flejjes sborsati mill-attur fl-isforz tieghu biex japplika mal-MEPA sabiex jissana l-proprjeta' li huwa xtara minghand is-socjeta' konvenuta. Illi di piu' l-atturi gew kostretti jintavolaw zewg proceduri legali sabiex jissalwagwardaw id-drittijiet taghhom. Infatti Dok. FBX minn fol. 380 sa 403, juri li l-atturi ghamlu telf globali ta' madwar €160,000. In oltre l-attur Buhagiar xhed illi huwa kien xtara l-proprjeta' minghand is-socjeta' intimata ***in shell form***, u zviluppaha hu nnifsu u immobiljha, **investiment li ma kienx isir kieku kien jaf li kien jinvesti fil-vojt**.

Di piu' Buhagiar xhed illi minhabba dan, gie kostrett ibiegh din il-proprjeta', u l-fatt li l-istess proprjeta' ma kienitx koperta b'permess ta' zvilupp **affetwat radilkalment il-prezz li seta' jitlob fuq l-istess proprjeta'**. Buhagiar di piu' a fol. 412 jghid li s-socjeta' intimata **kienet dahqet mhux biss bih izda bi tlettax il-familja li akkwistaw u llum jghixu fil-blokk tal-appartament mibjugh mis-socjeta' intimata**. Huwa xhed li din is-saga kellha effett pessmu fuq is-sahha tieghu u spicca jbaghti minn *depression* kif jidher minn Dok. FBX8 u 9 certifikati medici a fol 378 u 379.

Fil-prospett tieghu l-attur jiddikjara telf ta' €160,557.35 minn dawn il-Qorti taghraf illi ghandha tnaqqas, is-segwenti :

Item 30 Tax Payment f'ammont ta'	€10,521.00
Item 50 Commission ta' Frank Salt f'ammont ta'	€ 4,649.00
L-ispejjez tal-MEPA Application tal-blokk kollu eccetto dak dovut mir-rikorrenti Vide Dok. DFB5 f'ammont ta' €9,673.65 sehem ir-rikorrenti u cioe' €744.12	€ 8,929.53
	€24,099.53

Ghaldaqstant mid-danni inkorsi mill-atturi, trid titnaqqas is-somma ta'€24,099.53.

€160,557.35 - €24,099.53= **€136,457.82**

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l- eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata, tilqa' t-talbiet attrici kollha u

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi n-nuqqas ta' permess ghall-izvilupp mill-awtoritajiet kompetenti jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess;

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi tali nuqqas ikkawza danni lir-rikorrenti;

(3) Tillikwida d-danni hekk ikkawzati lir-rikorrenti fl-ammont ta' mija sitta u tletin elf, erba' mija sebgha u hamsin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (**€136,457.82)**;

(4) Tikkundanna u tordna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' mija sitta u tletin elf, erba' mija sebgha u hamsin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (**€136,457.82)** in linea ta' danni.

Bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur