Qorti tal-Appell
(Sede Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 78/09

Joseph Tanti (ID 728451M) u Josephine Tanti (ID 87851M)

Vs

Antares Development Limited (C33776)

Seduta tat-18 ta' Mejju 2016

Din hi sentenza minn appell li pproponiet is-socjeta konvenuta mis-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-5 ta' Novembru 2012 li biha kienet kundannata thallas is-somma ta' €1,868.50 dovuti bhala danni skond skrittura privat ffirmata bejn il-kontendenti fit-22 ta' Jannar 2007. L-aggravju hu li l-kamra li kellha tinbena skond il-kuntratt, ma nbnietx minhabba l-opposizzjoni tal-atturi li jippretendu xi haga mpossibbli peress li l-linja tat-triq tigi mposta mill-MEPA. Il-kamra bilfors trid tinbena skond il-linja li tigi stabbilita mill-MEPA.

<u>Sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar</u>.

It-Tribunal iddecieda favur it-tezi tal-atturi wara li qies li:-

i. L-istorja bdiet meta sar l-izvilupp mill-konvenuta.
ii. Il-konvenuta obbligat ruhha li tibni l-kamra fuq il-pedamenti ezistenti.
iii. Ma kienx accettabbli li l-perit Joseph Zammit u Marco Camilleri, diretturi tas-socjeta konvenuta, ighidu li ma kienux jafu li fil-kuntratt ma giex inserit klawzola dwar eventwali oggezzjoni min-naha tal-MEPA.
iv. Il-konvenuta kienet diga' hallset bonarjament il-penali peress li kienet moruza fil-bini tal-kamra. Sussegwentement hallset ammont iehor wara sentenza tal-istess Tribunal. Cirkostanzi li huma rilevanti ghal kwadru tal-fatti.

<u>Fatti</u>.

Permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Jannar 2007 gie miftiehem:

"(3) Illi l-komparenti kollha fuq din l-iskrittura kienu qablu illi jitwaqqa' l-fond proprjeta' tal-komparenti Joseph Tanti proprio et nomine sabiex ikunu jistghu jidhlu ingenji sabiex isir l-izvilupp tal-fondi proprjeta tal-Perit Joseph Zammit nomine u ghaliex ukoll il-fond proprjeta ta' Joseph Tanti kien dikjarat bhala perikoluz minhabba l-izvilupp li sar mill-Perit Joseph Zammit nomine;

(4) Illi l-pedamenti tal-istess fond proprjeta ta' Joseph Tanti proprio et nomine ghadu jidher u l-partijiet kollha fuq din l-iskrittura qablu li dan il-fond ghandu jerga' jittella' fuq il-pendament ezistenti bl-uzu ta' bricks u Kantun antic fuq il-faccata, gholi kif kien qabel;

(5) Il-komparenti Perit Joseph Zammit nomine jobbliga ruhu bl-accettazzjoni tal-komparenti Joseph Tanti proprio et nomine illi japplika mal-MEPA ghall-permess tal-bini tal-imsemmija kamra spejjez tieghu, l-istess Perit Joseph Zammit fil-kwalita' tieghu personali bhala Perit jassumi r-responsabbilta' teknika bhala l-perit inkarigat mill-bini tal-istess kamra, liema kamra ghandha tkun kif kienet qabel; il-komparenti Joseph Tanti proprio et nomine qieghed jinkariga lill-istess Perit Joseph Zammit fil-kariga tieghu personali sabiex japplika ghall-permess tal-bini tal-imsemmija kamra bil-kantuniera karta bum, kif kienet originarjament;

(6) L-istess Perit Joseph Zammit nomine jobbliga ruhu wkoll illi jlesti l-bini tal-imsemmija kamra kif intqal hawn fuq bil-permessi kollha relattivi sa zmien tliet xhur mil-lum altrimenti l-Perit Joseph Zammit nomine jobbliga ruhu bl-accettazzjoni tal-istess Joseph Tanti proprio et nomine illi jhallas penali ta' mitt lira (Lm100) fix-xahar jew parti minn xahar bhala danni prelikwidat f'kaz illi x-xoghol fuq imsemmi ma jkunx lest kif intqal fi zmien tliet xhur mil-lum."

Saret applikazzjoni mal-MEPA ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp sabiex il-kamra tinbena kif kienet. Pero' l-Awtorita talbet lill-perit sabiex jirrevedi l-pjanta fis-sens li:

".... Showing the alignment of the proposed structure in line with adjacent properties." (ittra datata 21 ta' Gunju 2007).

Il-pjanta giet riveduta biex tkun tirrifletti dak li ntalab mill-MEPA, u fit-8 ta' Ottubru 2007 hareg il-permess. Pero' l-atturi ma jridux li l-kamra tinbena skond il-permess ghaliex isostnu li l-ftehim kien li l-kamra terga' tinbena fuq l-istess footprint li kellha originarjament.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. Il-qorti taqbel mat-Tribunal li l-obbligazzjoni li assumiet is-socjeta appellant kienet cara. Skond l-iskrittura, is-socjeta appellanti obbligat ruhha li tibni l-istess kamra ***"... fuq il-pedament ezistenti bl-uzu ta' bricks u Kantun antik fuq il-faccata, gholi kif kien qabel."***

2. Madankollu mill-provi rrizulta li ma kienx possibbli li l-kamra terga' tinbena fuq il-pedamenti ezistenti, gialadarba ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp l-MEPA nsistiet li l-alignment tal-faccata ikun skond il-bini biswit il-proprjeta tal-atturi. Kien biss wara li giet riveduta l-pjanta sabiex tirrifletti dak li nghad fl-ittra tal-MEPA tal-21 ta' Gunju 2007, li nghata l-permess ta' zvilupp. Ghalkemm fil-kuntratt ma jinghadx espressament li l-kamra tinbena skond il-permess tal-MEPA, il-qorti tosserva:

    i. Il-kuntratt jipprovdi li kellha ssir applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp. Haga li dejjem kellha ssir irrispettivament issemmitx jew le fl-iskrittura.
    ii. Hu ovvju li l-kamra trid tinbena skond il-permess ta' zvilupp. 'Il fatt li fil-kuntratt ma jinghadx espressament li l-kamra kellha

tinbena skond il-permess tal-MEPA, dan hu ovvju li hekk kellu jsir. Alternattivament il-bini jkun illegali.

3. Hu maghruf li *nemo tenetur ad impossibilia*. L-attrici ma setatx tibni l-kamra bil-mod pattwit fl-iskrittura originali, gialadarba l-MEPA mponiet li l-faccata tal-bini jkun *aligned* mal-bini ezistenti. Ghalhekk l-appellanti kienet fl-impossibilita' li twettaq l-obbligazzjoni. Impossibilta' li ma kellhiex kontroll fuqha gialadarba sabet ruhha f'tali posizzjoni b'ebda tort taghha.

   Fit-twegiba l-appellati argumenta li l-perit kellu d-dmir li jissalvagwardja l-interessi tal-appellati u jzomm laqghat ma' ufficcjali tal-MEPA sabiex ikun cert illi r-rikjesta taghhom tintlaqa. Mill-atti jirrizulta li wara li nhareg il-permess ta' zvilupp, l-atturi stess dahlu f'korrispondenza mal-MEPA fejn oggezzjonaw ghat-tibdil tal-linja tal-bini (ara ittri tal-5 ta' Frar 2008 u 20 ta' Dicembru 2008). Evidentement il-MEPA zammet ferma l-posizzjoni taghha. Tant hu hekk li Ivor Robinich, li kien ufficjal tal-MEPA, xehed: *"L-Awtorita' permezz ta' Victor Borg Fiorentino kienet irrispondiet fis-sens illi l-binja kif approvata kellha tigi mibnija skont l-official alignment."* F'dan ir-rigward m'hemmx prova li l-appellanti ghamlet xi haga' li bih ikkompromettiet il-mod kif inhareg il-permess ta' zvilupp.

   Min-naha taghhom l-atturi ma jridux li l-kamra tinbena skond il-permess u jinsistu li l-appellanti ghandha tibni l-kamra kif kienet originarjament qabel twaqqghet. Ovvjament dan m'huwiex possibbli. Gialadarba:-

   i. Il-permessi ta' zvilupp jinhargu minn awtorita pubblika, u bil-kundizzjoni mposta mill-MEPA m'huwiex possibbli li l-kamra tinbena bil-mod pattwit fl-iskrittura tat-22 ta' Jannar 2007;
   ii. L-appellati ma jridux li l-kamra tinbena skond il-permess ta' zvilupp tat-8 ta' Ottubru 2007.

   Is-socjeta appellanti ma tistax twettaq obbligazzjoni li hi fl-impossibilta' li twettaq minhabba l-kundizzjoni mposta mill-MEPA. Fic-cirkostanzi l-appellanti ma tistax tintalab thallas il-penali kontemplati fi klawzola sitta (6) tal-kuntratt.

4. Il-qorti zzid li l-fatt li qabel din il-kawza l-appellanti kienet diga' hallset somma ta' penali ghal perjodu iehor, ma jfissirx li b'daqshekk kienet qeghda tirrinunzja ghad-dritt li fil-futur tiddefendi ruhha ghal hlas ta' iktar penali. Dan apparti li mill-provi ma rrizultax ghal liema perjodu kien jirreferi l-ewwel pagament li ghamlet, cjoe' jekk kienx ghall-perjodu qabel il-hrug tal-permess ta' zvilupp jew wara.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar u filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni[1] tichad it-talba tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Anthony Ellul.

[1] Din taqra: *"L-atturi qed izommu lis-socjeta konvenuta milli tibni l-imsemmija kamra minhabba li m'humiex jaqblu mal-linja tat-triq li l-MEPA qieghda tezigi u qed jinsistu li l-kamra tinbena kif kienet qabel ma waqghet. Dan ma jista isir ghax ikun in kontravenzjoni tal-permess tal-MEPA."*