QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2018

Numru 14

Citazzjoni numru 1151/05 CFS

Joseph Mallia Bonello

v.

Paul Camilleri u martu Rose Camilleri

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li l-attur ipprezenta fil-5 ta' Dicembru, 2005, u li jaqra hekk:

> "Peress illi in forza ta' kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 18 ta' Marzu tas-sena 1996, l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti konjugi Camilleri, l-appartament internament enumerat sebgha (7) u li kien jinsab fil-livell tar-raba' sular min-naha ta' Triq il-Marlozz u fil-livell tal-hames sular minn naha ta' Mtarfa Road, formanti parti minn Blokk ta' seba' (7) flats u garage kbir sottopost b'access bla numru fi Triq il-Marlozz fl-Ghadira fil-limiti tal-Mellieha u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet li kien hemm stipulati (Dok A);

"U peress illi in segwitu ghall-istess kuntratt pubbliku kien irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u difatti l-istess vendituri odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 0784/04;

"U peress illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Board tal-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta' Lulju 2005 kienet giet milqugha ghat-talba tal-konvenuti sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni irregolari tal-precitat appartament b'dan pero` li skond l-istess decizjoni kellhom l-ewwel jigu sodisfatti diversi kundizzjonijiet inkluz fost affarijiet ohra tibdiliet strutturali sostanzjali (Dok B);

"U peress illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju tal-appartament de quo kellu jidhol f'diversi spejjes ta' natura sostanzjali sabiex jirrendi l-appartament li huwa kien xtara wiehed in regola mal-ligi;

"U peress illi kien gie rilevat inoltre li tali tibdiliet strutturali kienu ser jirrendu l-parti abitabbli tal-precitat appartament izghar minn dak meta kien inxtara originarjament u kwindi ghalhekk dan kien ser inaqqas il-valur tal-istess fond;

"U peress illi l-konvenuti konjugi Camilleri kienu gew interpellati diversi drabi inutilment sabiex jaghmlu tajjeb ghal tali nuqqas u halli jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tal-imsemmija danni;

"Ighidu l-istess konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex ghar-ragunijiet premessi:

1. "Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sejjer isofri l-attur kemm biex dawk materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi u kif ukoll ghat-tnaqqis fil-valur ta' l-istess appartament ghar-ragunijiet precitati fosthom *stante* l-partijiet abitabbli tieghu sejjer jickien;

2. "Tillikwida d-danni kollha li ser isofri l-attur kif fuq spjegat okkorrendo permezz ta' perit nominandi;

3. "Tikkundana lill-konvenuti jhallsu lill-attur id-danni kollha kif likwidati minn dina l-Qorti.

"Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju datat 17 ta' Novembru 2005 kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

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

> "Illi preliminarjament l-azzjoni attrici kienet guridikament inammissibbli u bhala tali kellha tigi michuda, *stante* li t-talbiet attrici ma kienux jinkwadraw irwiehhom fir-rimedji specifici disponibbli lill-attur *ai termini* ta' l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.
>
> "Illi fi kwalsijasi kaz minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenuti ma kienux responsabbli verso l-attur ghall-hlas tad-danni kif minnu pretiz, *stante* li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand l-istess konvenuti.
>
> "Ghaldaqstant, it-talbiet attrici kellhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu tieghu.
>
> "Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

Rat li b'sentenza preliminari tat-12 ta' Frar, 2007, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u li din is-sentenza giet ikkonfermata minn din il-Qorti b'sentenza tal-1 ta' Frar, 2008;

Rat is-sentenza finali li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Jannar, 2012, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:

> "tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenuti mhumiex responsabbli versu l-attur ghall-hlas tad-danni minnu pretizi *stante* li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand l-istess konvenuti, u dan minhabba li l-konvenuti ma issostanzjawx din l-eccezzjoni.
>
> "Dwar it-talbiet, dawn qed jigu milqugha ghall-ammont ta' Lm11,577.18 ossija €26,967.58 (Lm2,032.18 [ossija €4,733.71] + Lm1,645 [ossija €3,831.82]+ Lm7,900 [ossija €18,402]).
>
> "Spejjez tliet kwarti ghall-konvenuti u kwart ghall-attur".

Dik il-Qorti tat din l-istess sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur li fiha ssemma li in forza ta' kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 18 ta' Marzu tas-sena 1996, l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti konjugi Camilleri, l-appartament internament enumerat 7 u li kien jinsab fil-livell tar-raba' sular min-naha ta' Triq il-Marlozz u fil-livell tal-hames sular min-naha ta' Mtarfa Road, formanti parti minn Blokk ta' 7 *flats* u *garage* kbir sottopost b'access bla numru fi Triq il-Marlozz fl-Ghadira fil-limiti tal-Mellieha u dana versu l-pattijiet u kondizzjonijiet li kien hemm stipulati. In segwitu ghall-istess kuntratt pubbliku kien irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini kienet mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u difatti l-istess vendituri odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 0784/04. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta' Lulju, 2005 kienet giet milqugha ghat-talba tal-konvenuti sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni irregolari tal-precitat appartament b'dan pero` li skond l-istess decizjoni kellhom l-ewwel jigu sodisfatti diversi kundizzjonijiet inkluz fost affarijiet ohra tibdiliet strutturali sostanzjali. Illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju tal-appartament *de quo* kellu jidhol f'diversi spejjez ta' natura sostanzjali sabiex jirrendi l-appartament li huwa kien xtara wiehed in regola mal-ligi. Illi kien gie rilevat inoltre li tali tibdiliet strutturali kienu ser jirrendu l-parti abitabbli tal-precitat appartament izghar minn dak meta kien inxtara originarjament u kwindi ghalhekk dan kien ser inaqqas il-valur tal-istess fond. Illi l-konvenuti konjugi Camilleri kienu gew interpellati diversi drabi inutilment sabiex jaghmlu tajjeb ghal tali nuqqas u halli jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' l-imsemmija danni.

"Gie prezentat affidavit ta' Joe Mallia Bonello fejn issemma mhux minnu li huwa kien konsapevoli tal-fatt li l-appartament li kien qed jixtri ma kienx kopert bil-permessi mehtiega. Hu kien beda jaghmel uzu, u cioe` jabita fih ftit taz-zmien wara li xtara dan l-appartament fis-sena 1996. Kien ilu jabita fih madwar tliet snin meta nduna ghall-ewwel darba li l-appartament tieghu ma kienx kopert bil-permessi tal-MEPA. Infatti fuq il-fond mixtri minnu kien hemm permess ta' *washrooms* u mhux ta' ambjenti abitabbli. Meta l-attur talab permezz tal-MEPA, kien gie rifjutat. Fil-frattemp kien anke applika l-istess konvenut ghas-sanzjonar ta' l-istess immobbli, liema talba ta' dan ta' l-ahhar giet akkordata fl-20 ta' Lulju, 2005 ghalkemm mhux b'mod sodisfacenti ghall-attur peress illi kienet tinvolvi l-ezekuzzjoni ta' diversi xogholijiet strutturali apparti l-fatt li d-daqs ta' l-immobbli kien ser jickien b'mod konsiderevoli kif ukoll kien sejjer jonqos il-valur fis-suq ta' l-istess u kwindi ghalhekk giet intavolata l-kawza odjerna.

"*Enforcement officers* tal-MEPA avzaw formalment lill-attur sabiex ma jibqax jaghmel uzu, u cioe` jabita f'dan il-fond, inkluz li jbattlu l-ghamara u jizgombrawh 'il barra u jissigillawh (ara ricevuti M1 sa

M7 fol 160A *et*). Ghalhekk l-attur gie kostrett li jbattal il-fond mill-ghamara kollha, jikri *garage* alternattiv fejn izomm l-istess ghamara u spicca ma jistax jaghmel uzu mill-fond tieghu sas-6 ta' Gunju 2008. Kien ghad fadal xi xogholijiet li jikkonsistu fit-tnehhija tas-sellum tal-hadid minn gox-*shaft*, u xogholijiet ohra ta' tiswija indikati fil-prospett Dok. JMB 2.

"Il-*penthouse* xtraha fit-18 ta' Marzu 1996, u kien juzaha bhala villeggatura. Dwar il-prospett a fol 131 li huma l-*fees* lill-MEPA, l-ammont ta' Lm2032.18 jirrigwarda l-applikazzjoni 6996/2002. Hu ma kienx kera l-fond li kien baqa' maghluq. L-ammont imsemmi ta' Lm847 jirreferu ghal spejjez biex ikun jista' jerga' joqghod fil-fond. Sostna li hemm hsara fis-saqaf ghax ifegg l-ilma u jittebba' s-saqaf, liema saqaf qed jaghmel l-ilma ghalkemm hemm il-kontrabejt kif ukoll *membrane*.

"Xehed Patrick Xuereb li ikkonferma l-*Inspection and Valuation* mahruga minnu a fol 152 tal-process. Fiha "*market demand and should be leased out at circa €570 - €590 monthly*".

"Xehed Ivor Robinich u ikkonferma li d-dokumenti E, E1, G, H u H1 huma formoli ta' l-Awtorita` in konnessjoni ma' applikazzjoni ghal hrug ta' permess.

"Gie prezentat affidavit tal-Perit Mariello Spiteri li ikkonferma li l-post kellu permess ta' *washroom* u mhux ta' *penthouse* skond il-P.A.P.B. Permit 3509/89/4910/88 mahrug fil-15 ta' Settembru, 1989. L-attur applika PA3684/00 u hallas Lm805 minghajr il-*fees* tal-perit, u dan gie rifjutat fit-12 ta' Jannar, 2001. In segwitu hareg *enforcement* fl-4 ta' Settembru, 2002 peress li l-izvilupp mhux skond il-pjanti approvati. Regghu applikaw PA6996/02.

"Xehed Paul Camilleri u qal li qabel marru ghall-kuntratt quddiem in-nutar kien sar diskors fir-rigward tal-*washroom* stante li l-permess kien ghal *washroom*. In segwitu li sar jaf li l-attur kien applika mal-MEPA biex jissana l-pozizzjoni, kienet inharget skema mill-gvern fejn il-*washrooms* kienu ser jinghataw permess biex isiru *penthouses*, u f'xi 2006. Semma li meta applika hu, tawh permess, pero` kienu tawh permess bil-kundizzjoni li l-post ikollu certu recess. Peress li l-post kien gej izghar, kien kellem lill-perit u regghu applikaw. Dien giet approvata. Dan il-permess gie fil-fatt waqt il-kawza. Illum spejjez ohra ma hemmx bzonn isiru. Anqas l-izvalutar m'ghadu japplika, u dan minhabba l-permess gdid li hareg waqt il-kawza.

"Xehed il-Perit Louis Borg u qal li meta kellem lill-Perit Mariello Spiteri u qallu li hu jaf li hemmhekk dik *washroom* u mhix *penthouse*, dan qallu iva naf, imma l-biza' li kellhom li *second floor* ma hemmx permess ghalih - dan kien jeffettwah fis-sens illi kieku

l-blokk huwa illegali, ma kienx jista' jgib il-permess li minn *washroom* igibha xi haga ohra.

"Xehed Joseph Camilleri, it-tifel ta' Paul Camilleri li stqarr li kien prezenti fl-ufficcju meta Joe Mallia Bonello kien mar biex jixtri l-appartament minghandhom. Semma li huma kienu qalulu li dan kien *covered* biss bhala *washroom*, biss 'il quddiem jista' jkun li l-*local plans* jinbidlu u jistghu johorgu permess ta' *penthouse*. Mistoqsi ghaliex il-kuntratt isemmi appartament, qal li ma kienx prezenti ghall-kuntratt. Wara diversi applikazzjonijiet, il-MEPA kienet kitbet lil Joe Mallia Bonello fit-13 ta' Settembru, 2002 u infurmatu b'*enforcement*. Xahar wara regghet kitbitlu ittra ohra u daqshekk. Ipprezenta l-*enforcement*, Dok. JC1, a fol 231. Kienu regghu applikaw u finalment setghu jaghmlu *sanctioning* minn *washroom* ghal *penthouse*, izda b'*set back* ta' 4 metri minn quddiem, liema kundizzjoni ma accettawx. Regghu applikaw u d-DCC tawhom il-permess fid-29 ta' Mejju 2008. Ghalhekk illum il-gurnata hija koperta bil-permess kif inhi mibnija bhala *penthouse*. Esebixxa Dokument JC2 a fol 234, il-*case details* tal-MEPA. Kienu bidlulhom dik il-bicca li kienet *setback* ta' 4 metri u ghamluha permess *granted as built*.

"Ikkonferma li l-attur ilmenta li qed jidhollu l-ilma u kienu marru misieru u hu jaraw il-*penthouse*. Raw hitan immuffati minn taht is-saqaf 'l isfel.

"Il-partijiet qablu fit-23 ta' Mejju, 2011 li fil-mori tal-kawza l-proprjeta` ta' l-attur giet sanzjonata hekk kif mibjugha, fol 241. A fol 250 qablu li ma kienux necessarji aktar alterazzjoniet strutturali u fil-fatt ma sarux. Dr. Fenech Adami ghall-attur zied li dawn kienu necessarji meta giet intavolata l-kawza.

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"***D1. Fatti fil-qosor:***

"L-attur, wara li ippremetta li permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1996 kien xtara minghand il-konvenuti l-appartament numru 7, l-Ghadira u li in segwitu irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-MEPA. L-attur semma li dahal f'diversi spejjez ta' natura sostanzjali u talab lill-Qorti biex tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kemm dawk materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament *in regola* mal-ligi kif ukoll tnaqqis fil-valur ta' l-istess appartament, inkluz li l-parti abitabbli tieghu sejra tickien, u talab il-likwidazzjoni tad-danni u kundanna hlas.

"Il-konvenuti insistew li t-talbiet huma infondati u li ma humiex responsabbli ghall-hlas ta' danni *stante* li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand il-konvenuti.

"Irrizulta li kemm qabel kif ukoll fil-mori tal-kawza saru diversi applikazzjonijiet mal-MEPA u li finalment il-pozizzjoni giet sanata.

"***D2. L-oggett mixtri:***

"Mill-kuntratt imsemmi jirrizulta li l-attur xtara permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-18 ta' Marzu, 1996 minghand il-konvenuti, li bieghulu "*flat* internament enumerat sebgha (7) u li jinsab fil-livell …", u dan bil-prezz ta' Lm16,700. Fil-kors tal-kawza irrizulta li dan il-fond ma kienx kopert bil-permessi tal-MEPA in vista tal-fatt li dan kellu permess ta' *washrooms* u mhux fond abitabbli.

"Filwaqt li l-attur allega li huwa kien minghalih li qed jixtri appartament abitabbli, il-konvenut jirribatti li l-attur kien jaf minn dak in-nhar stess tal-kuntratt li l-fond in vendita kellu biss permessi ta' *washrooms* u mhux ta' appartament. Issa irrizulta li l-fond mixtri mill-attur gie deskritt bhala appartament fuq il-kuntratt notarili ta' l-akkwist. Fil-Kap 16 artikolu 1002 l-ligi taghmilha cara li meta l-kliem hu car mhemmx lok ghal interpretazzjoni. Xorta wahda l-Kap 12 artikolu 559, il-Qorti ghandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li jaghmlu prova konvincenti ta' dak allegat minnhom u certament il-Qorti m'ghandhiex tmur tipprotegi pozizzjoni xejn sabiha ta' vendita ta' appartament b'permessi mhux regolari. Jekk l-istess partijiet biex ma jinqabdux ghazlu li juzaw it-terminologija li uzaw, il-Qorti m'ghandha tmur ghall-protezzjoni ta' hadd, u ghalhekk ghandha toqghod fuq it-terminologija uzata fil-kuntratt.

"Meta l-attur xtara ma kienx hemm xejn x'jindika li dawn il-kmamar kienu ntizi bhala xi *washrooms*. Anke l-prezz li l-attur hallas, kien wiehed li jindika appartament u mhux *washrooms*.

"Fin-nota tieghu l-attur jargumenta:

> "d) Illi kien biss diversi snin wara li xtara l-post li l-attur applika halli jissana l-qaghda tal-fond minnu akkwistat mal-MEPA u dana wara li huwa kien gie notifikat *b'enforcement notice*. Li kieku kien jaf li l-appartament ma kienx in regola mal-MEPA, dan mhux biss kien jigi rifless fil-prezz imhallas izda wkoll, l-attur kien jiehu l-intrigu li japplika mill-ewwel ghas-sanar u mhux joqghod jistenna li jigi notifikat bl-avviz;..."

"***D3. Danni sofferti mill-attur:***

"L-attur esebixxa Dokument "JMB2" fol 130 *et*, oltra d-depozizzjonijiet moghtija. Irrizulta li meta nhareg l-*enforcement notice* mill-MEPA kontra l-attur, huwa gie kostrett ghal diversi azzjonijiet. Hu kellu jissottometti diversi applikazzjonijiet u jistitwixxi appelli kontra l-MEPA a spejjez tieghu bl-isperanza li jissana l-pozizzjoni. Hu ma setax jibqa' jaghmel uzu mill-fond *de quo*. Kellu jikri band'ohra u jbattal il-fond mill-ghamara kollha u

jahzen l-istess taht spiza addizzjonali f'*garage* mikri minghand il-privat. Ukoll, tilef il-valur lokatizju tal-fond *de quo*.

"Hu interessanti l-fatt li meta l-attur intavola l-kawza odjerna, il-fond *de quo* kien ghadu mhux kopert bil-permessi tal-MEPA. L-ewwel permess ta' sanar kien jinvolvi tibdiliet strutturali bit-tnaqqis fl-*area* abitabbli tal-fond u naturalment tnaqqis tal-valur. Ghalhekk l-attur kien intavola l-kawzi ghad-danni diretti u materjali. Kien wara t-trapass ta' diversi snin li nhareg permess iehor tal-MEPA li kopra u issana l-pozizzjoni tal-fond *de quo* fl-istat attwali li fih jinsab illum ad eccezzjoni ta' tarag li jinsab installat fix-*shaft* tal-blokka biex wiehed jaccedi ghall-bejt. Dawn ghalhekk wasslu lill-attur ibati diversi danni li hu jissottometti ghandhom jirrizultaw bhal kif jidher a fol 131 tal-process. Il-Qorti tirrileva li l-post kien mixtri Lm16,700.

"Min-naha taghhom il-konvenuti sostnew li fi kwalsijasi kaz id-danni huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, oltre li huma ghal kollox *extra petita*.

"L-istess attur fil-prospett a fol 131 fil-paragrafu 2 jsemmi pagamenti maghmula akkont tal-prezz. Dawn certament ma humiex danni. In segwitu, fil-paragrafu 3, jispecifika s-somma ta' Lm2,032.18 dwar *fees* u penali tal-MEPA. Il-konvenuti jargumentaw li dawn l-ispejjez li dahal fihom l-attur ma taw ebda rizultat tant li l-konvenuti kellhom japplikaw huma stess biex iwasslu ghas-sanzjonar tal-fond *de quo*. Il-konvenuti irrilevaw li kienu huma li ottjenew is-sanzjonar ghax l-applikazzjonijiet maghmula mill-Perit Spiteri, l-ewwel wahda giet michuda u t-tieni wahda abbandunata. Ghalhekk il-konvenuti jsostnu li l-attur mhux intitolat jitlob rifuzjoni ta' spejjez inkorsi inutilment. Dan l-argument il-Qorti ma taqbilx mieghu, ghax il-konvenuti ma gabu ebda prova lil-attur mexa hazin meta issottometta l-applikazzjonijiet tieghu. Possibbilment il-konvenut kien jaf ahjar kif japplika.

"F'*item* 4.1 tal-prospett minnu prezentat, l-attur irreklama erba' ammonti riferibbli ghall-kiri ta' garaxx fejn ipoggi l-ghamara, ghar-*rental loss*, ghal imghax ta' 8% u ghal biex jirranga l-affarijiet. Il-konvenuti sostnew li din it-talba m'hija bl-ebda mod sostanzjata. Dwar dan il-punt l-attur ma kienx indika lil Joseph Ciscaldi bhala xhud u meta xtaq li dan Ciscaldi jiddeponi, il-konvenuti opponew u l-Qorti accettat l-oppozizzjoni tal-konvenuti. Izda huwa ovvju li l-attur kellu jpoggi l-ghamara xi mkien u ssib il-figura mitluba ta' Lm1,645 (bil-Lm250 fis-sena) bhala wahda ragunata u ghalkemm ma hemmx ricevuti, *arbitrio boni viri*, tasal ghall-istess ammont.

"F'*item* 4.2 tal-prospett a fol 131 l-attur qieghed jirreklama s-somma ta' Lm19,276.00 (€44,901) bhala "*Rental loss at* Lm244

per month for 6.58 *year period*." Fi kliem l-attur (ara affidavit tieghu a fol 129):

> "Illi fiz-zmien meta kienu qed jigu processati l-applikazzjonijiet tal-kontendenti ghas-sanzjonar tal-immobbli, kienu gew fuq is-sit ghal diversi drabi, l-*enforcement officers* tal-MEPA li avzaw formalment lill-esponenti sabiex ma jibqax jaghmel uzu u cioe` jabita f'dan il-fond. Dawn kienu avzawh illi f'kaz li ma jaghtix widen ghal avvizi taghhom inkluz li jbattlu mill-ghamara, huma kienu ser jigu bil-forza biex jizgombrawh 'il barra u jissigillawh."

"Minhabba f'hekk l-attur qieghed jghid li ma setax juza l-imsemmi fond u qed jallega telf ta' qligh fl-ammont ta' €44,901.

"Il-konvenuti sostnew li tali talba ma tistax tigi milqugha u dan minhabba diversi ragunijiet. Huma sostnew li din it-talba ma:

"a) tirrientrax fil-parametri tat-talba ta' l-attur kif proposta fic-citazzjoni;

"b) id-danneggjat ghandu l-obbligu li jimminimizza d-danni

"c) id-danni huma ghal kollox infondati.

"Dak imsemmi taht "a)" hawn fuq, sejjer jigi indirizzat taht l-aspett "D4" hawn taht.

"Dwar il-"b)", il-principju legali jezisti, izda l-argument tal-konvenuti li l-attur seta' injora l-ordnijiet tal-MEPA, ma nehhiex l-ghamara u baqa' jghix hemm, ma humiex validi. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li ma jbieghux "*flat* … enumerat 7" meta fil-fatt dawn kienu *washrooms* u minghajr permess ghal abitazzjoni. Wiehed dejjem ghandu jimminimizza d-danni, izda b'daqshekk ma jfissirx li wiehed jista' jinjora ordnijiet tal-MEPA fi zmenijiet meta kien hemm applikazzjonijiet pendenti bi speranza li tigi sanata l-pozizzjoni.

"Dwar "c)", filwaqt li taqbel mal-konvenuti li l-ammont huwa esagerat, ma tistax taqbel maghhom li tali danni huma ghal kollox infondati. Hawn ukoll il-Qorti jkollha timxi bil-principju tal-*arbitrio boni viri* u tqis li l-ammont ta' Lm7,900 huwa wiehed gust.

"Taht l-*item* 4.3 l-attur isemmi *loss of interest rates* (8%) *on loss of income over* 6.58 *years*. L-attur fil-prospett imsemmi pogga l-figura ta' Lm5,989.77. Il-komputazzjoni ta' dan l-imghax hija spjegata a fol 148 *et seq*. Jirrizulta li l-imghax huwa wiehed kompost fuq il-qligh li l-attur qieghed jallega li tilef. Talba ghall-hlas ta' imghax kompost ma tistax tigi milqugha. Kieku t-talba ta' l-attur kellha tigi milqugha, ikun hemm ksur ta' l-artikolu 1142 tal-Kodici Civili. Ukoll, it-talbiet ta' l-attur huma *da liquidarsi*, u skond il-principju *in liquidandis non fit mora* ma jistghux jigu milqugha.

"L-attur irreferixxa wkoll ghal *item* 4.4 "*Total make good costs under conditions by* Joe Mallia Bonello" bl-ammont ta' Lm847, kif ahjar specifikat fil-pagna segwenti li jirreferixxi ghal *internal decoration*, ammontanti ghal Lm485, *bath tub* – Lm150, u *re-tile affected areas* – Lm212. Huwa evidenti li dawn it-talbiet ma jinkwadrawx ruhhom fit-talbiet attrici, u ghalhekk ma jistghux jigu milqugha.

"***D4. Danni extra petita:***

"Il-konvenuti jinsistu li l-pretensjoni ta' l-attur hija extra petita dwar id-danni billi qed jirreklama danni ta' Lm2,032.18 u Lm27,757.77 skond kif jirrizulta a fol 131 u li fl-istess hin jammetti li ghad fadallu jhallas bilanc ta' Lm7,524 u li b'hekk, meta tqis kollox li hu dovut lilu Lm22,265.95.

"Fin-nota tal-konvenuti jinghad:

> "Izda minn qari tac-Citazzjoni prezentata mill-attur jirrizulta li dan qieghed jitlob, permezz tal-ewwel talba tieghu, dikjarazzjoni sabiex l-esponenti jinstabu "responsabbli ghad-danni li sejjer isofri l-attur kemm biex dawk materjali u konsegwenzjali **biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi** u kif ukoll ghat-**tnaqqis fil-valur tal-istess appartament** ghar-ragunijiet precitati fosthom *stante* li l-parti abitabbli tieghu sejjer jickien."

"Minhabba f'hekk, il-konvenuti jargumentaw li l-azzjoni attrici hija limitata ghal zewg ghamliet specifici ta' danni, senjatament, l-ispejjez mehtiega sabiex l-attur jezegwixxi l-alterazzjonijiet strutturali mehtiega sabiex jirrendi l-appartament *de quo* in regola mal-ligi u danni konsistenti fid-deprezzament ta' l-istess appartament konsegwenti ghall-fatt li kien mahsub li b'konsegwenza ta' l-istess xogholijiet strutturali dan kien ser jickien.

"Fil-fatt jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-appartament ta' l-attur gie sanzjonat kif originarjament mibjugh, u ghalhekk ma huma mehtiega l-ebda xogholijiet sabiex l-appartament *de quo* jigi rez konformi mal-ligi. Ghalhekk il-konvenuti jinsistu li d-danni allegati fil-prospett li jinsab a fol 131 ma jaqghux fil-parametri tat-talbiet attrici. Dwar dan l-aspett, il-Qorti sejra tikkwota min-nota diligenti tal-konvenuti fejn jinghad:

> "F'dan ir-rigward japplikaw is-segwenti insenjamenti: "Hu naturali li l-Qorti hi marbuta bil-parametri tat-talbiet kif proposti mill-atturi u ma tistax tiddipartixxi minnhom, ghaliex diversament id-decizjoni tkun *extra petita*" - Vol. XXXIII.i.748 u dan billi l-Qorti ma tistax tissostitwixxi, izzid jew sostanzjalment tissupplementa nuqqas dwar l-oggett u r-raguni tat-talba fic-citazzjoni - Vol. XIV.ii.480.

"Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Sant vs Micallef**, deciza fit-30 ta' Novembru, 2007: "kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun *extra petita*."

"Ara wkoll f'dan is-sens **Maria Galea vs Grace Borg** (App. 1988/97 dec. 29/2/2008)."

"L-ammont ta' Lm2,032.18 imsemmi bhala *item* 3 fil-prospett a fol 131, certament ma jhalli ebda lok ghal interpretazzjoni ghax certament kien necessarju biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi. Il-Qorti gja irrespingiet dak li jissemma taht 4.3 (*Loss of interest rates*) u 4.4 (*Total make good costs*) f'dak li jissemma f'"D3" hawn fuq, u ghalhekk m'hemmx ghalfejn li l-Qorti tidhol biex tezamina l-ammonti reklamati taht dan l-aspett. It-talba ta' l-attur hija dwar danni materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi. Issa, seta' l-attur jasal biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi, ma johrogx l-ghamara (*item* 4.1 a fol 131)? Ir-risposta hija certament li le ghax il-MEPA ma kenitx sejra tissanzjona permess jekk il-parti tibqa' tisfida u tibqa' toqghod fil-post *de quo* minghajr ma tohrog l-ghamara, u dan kien konformi mal-ordnijiet ta' l-istess MEPA, u ghalhekk certament li l-kera tal-garaxx ammontanti ghal Lm1,645 ma hijiex *extra petita*.

"F'dak li jissemma taht "D3" riferibbilment ghar-*rental loss* (4.2 a fol 131), il-Qorti irriduciet it-talba minn Lm19,276 ghal Lm7,900, u jifdal biss ghalhekk li wiehed jara jekk dan l-ammont reklamat jistax jintlaqa' taht l-aspett ta' dak sollevat mill-konvenuti dwar l-*extra petita*. Kif inghad fuq, kieku l-attur baqa' joghod fil-fond *de quo* jew krieh lil terza persuna, l-appartament ma kienx jasal qatt biex jigi in regola mal-ligi b'mod li kienu jemergu danni akbar taht l-aspetti l-ohra fuq imsemmija, u ghalhekk minhabba dan, il-Qorti ma tqisx l-ammont ta' Lm7,900 bhala *extra petita*. Ghal kull buon fini, il-Qorti tirrileva li l-aspett ta' l-*extra petita* ma giex sollevat bhala eccezzjoni formali, izda bis imsemmi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet.

"It-tieni u t-tielet talbiet kontenuti fic-citazzjoni huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba billi jikkonsistu, rispettivament, f'talba ghal-likwidazzjoni tad-danni indikati fl-ewwel talba u l-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta' l-istess danni".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *Joseph Mallia Bonello v. Paul Camilleri u martu Rose Camilleri*, Rikors Guramentat Numru 1151/2005CFS, deciza fl-10 ta' Jannar 2012 u minflok tichad it-talbiet attrici *in toto,* bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-attur appellat".

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Prima Awla tal-Q orti Civili datata 10 ta' Jannar 2012 fil-kawza fl-ismijiet premessi u kwindi tichad l-appell interpost mill-konvenuti appellanti; bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza jirrizulta li f'Marzu tal-1996 l-atturi xtraw minghand il-konvenuti appartament gewwa l-Ghadira, limiti tal-Mellieha. Wara li xtraw dan il-fond, irrizulta lill-atturi li l-istess ma kienx mibni konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-awtorità kompetenti, u ghalkemm il-konvenuti talbu sabiex jissanzjonaw l-irregolaritajiet li kienu saru, ir-rizultat ma kienx sodisfacenti, fis-sens li l-awtorità esigiet tibdiliet strutturali sostanzjali. L-attur, ghalhekk, ra illi kien se jidhol f'diversi spejjez ta' natura ingenti, u kien se jkollu jnaqqas l-*aria* abitabbli biex jissodisfa l-awtorità. L-attur, ghalhekk, talab li l-konvenuti jigu dikjarati

responsabbli ghad-danni "*li sejjer isofri*" u dan "*biex irendi l-appartament in regola mal-ligi u kif ukoll ghat-tnaqqis fil-valur tal-istess appartament*" ghar-ragunijiet imsejjha aktar qabel.

Gara li, fil-mori tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti, l-appartament in kwistjoni gie rregolarizzat kif inhu, u allura ma baqax periklu li parti mill-fond kien sejjer jigi dimolit. Il-fond gie sanzjonat fl-istat li hu u ma kien hemm ebda tnaqqis fil-valur tieghu. Rizultat ta' dan, l-attur ma kien "*sejjer isofri*" ebda dannu.

Nonostante dan, l-ewwel Qorti akkordat danni lill-attur kwantu ghall-ispejjez inkorsi biex tigi regolarizzata s-sitwazzjoni tal-bini (spejjez li jirrizulta gew inkorsi qabel il-ftuh ta' din il-kawza), spejjez ghall-i*storage* tal-ghamara peress li l-attur hareg mill-fond (avvolja ma kienx servut b'avviz ta' enforzar mill-awtorità kompetenti), u telf ta' kera peress li l-fond, skont l-attur, ma kienx abitabbli.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jqiesu, fuq kollox, li d-decizjoni hija nulla ghax *ultra petita* ghax gew akkordati danni li ma jirrientrawx fil-parametri tat-talbiet attrici. Jissottomettu wkoll li, f'kull kaz, ma saretx prova tal-allegati danni.

Din il-Qorti tghid mill-ewwel li taqbel, almenu in parte, mal-aggravji tal-konvenuti. Ic-citazzjoni kif formata, specjalment it-talbiet, jirreferu b'mod car ghad-dannu li l-attur sejjer isofri biex irendi l-appartament li xtara in regola mal-ligi. Ma talab ebda forma ta' danni ohra. Danni konsegwenzjali tal-fatt li hu hareg mill-fond u ddecieda li jistorja l-ghamara u, allegatament, telf ta' kirja, ma humiex kontemplati fit-talba. Hu talab biss danni ekwivalenti ghal dik is-somma mehtiega biex jirregolarizza l-fond, u ma jistax jinghata aktar. Kif inhu maghruf, fl-ghoti tas-sentenza, il-Qorti hi strettament marbuta bit-termini tal-azzjoni u ma tistax tohrog 'il barra jew tmur aktar 'il boghod minnhom. Il-Qorti ma tistax taghti gudizzju fuq xi haga mhux rikjesta (ara, per ezempju, **Mekanika Limited v. Masco Security Services Limited**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Mejju, 2007, u **Schembri v. Schembri** deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Novembru, 2008, fost ohrajn).

Darba hu hekk, dak li ddecidiet l-ewwel Qorti dwar l-ghamara u l-kera huwa *ultra petita*, u bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma' dawn id-danni jistghu jigu kwadrati fil-talbiet attrici.

Barra minn dan, ma hemmx prova tal-allegati danni. L-attur, dwar l-i*storage* tal-ghamara, ma ressaqx prova bl-ircevuti ta' dak li hallas, u lanqas ma ressaq prova bix-xhieda ta' dak li lilu allegatament sar il-hlas. L-ewwel Qorti, fil-fatt, ipprocediet biex tillikwida danni *arbitrio et boni viri*,

mizura li jista' jsir rikors ghaliha meta jkun hemm diffikulta li dak li jkun igib il-prova, mhux meta l-prova hi disponibbli izda, ghal xi raguni jew ohra, ma tingiebx.

Fir-rigward tal-allegat telf ta' kera, hawn ukoll l-ewwel Qorti imxiet *arbitrio et boni viri* ghax hawn ukoll ma kelliex provi fuqiex timxi, lanqas stimi peritali dwar il-valur lokatizzju tal-fond. Apparti dan, ma saret ebda prova ta' telf effettiv ta' kera. Fuq din il-materja, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha tat-28 ta' Settembru, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Schembri et v. Zahra noe**, fejn inghad hekk a propositu tal-prova mehtiega:

> "*Fit-tieni lok, ghalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond ghas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta' telf ta' kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjetà konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjetà konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, imputat sibi".*

F'dan il-kaz, prova simili ma saritx.

Fir-rigward tal-ispejjez peritali u multi mhallsa mill-attur lill-awtorità tal-Ippjanar sabiex jirregolarizza l-bini, hu veru li dawn l-ispejjez thallsu qabel l-istituzzjoni ta' din il-kawza, fejn l-attur talab danni li "*sejjer isofri*", pero`, dawn kienu spejjez direttament marbuta biex jirrendi l-

appartament in regola mal-ligi, u huma spejjez konsegwenza tal-fatt li l-konvenuti bieghu lill-attur fond li ma kienx konformi mal-permessi tal-bini, li hu l-ilment principali tal-attur. Ghalhekk, din il-Qorti tara li din l-ispiza kienet "kontemplata u mehtiega" biex il-fond jigi in regola mal-ligi tal-pajjiz u ghandha tigi rimborsata. L-ammont huwa ta' €4,733.71.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur billi tilqa' l-istess in parte u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha b'dan id-danni li ghandhom jithallsu lill-attur ghandhom ikunu f'ammont ta' €4,733.71 u mhux kif illikwidat l-ewwel Qorti.

L-ispejjez kollha tal-kawza inkluz dawk in prim istanza, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb