QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 15 ta' Mejju, 2018

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 429/2016

Anthony Gatt u Maria Gatt

vs

Martin Mallia u Julie Mallia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-30 ta' Mejju, 2016 li jghid hekk:

1. Illi bis-sahha tal-att ta' akkwist datat 17 ta' Novembru 2015 in atti Nutar Joseph Tabone r-rikorrenti xtraw minghand l-intimati l-fond immobbli numru 12 u garage sottostanti fi Triq Carmela Farrugia, Lija;

2. Illi wara li xtraw dan il-fond ir-rikorrenti skoprew li l-istess fond ma kienx mibni skond il-permessi approvati mill-MEPA u li l-permessi kif mahruga ma kienux jirriflettu l-binja ezistenti b'mod li l-post kien mibni b'numru ta' infrazzjonijiet. Illi l-Perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti kkonferma dan l-istat ta' fatt u minkejja li nterpellati sabiex jirregolarizzaw irwiehom l-intimati baqghu inadempjenti;

3. Illi meta xtraw l-imsemmi fond ir-rikorrenti ghamlu dan biex ikollhom dar ghalihom koperta bil-permessi regolari haga li l-intimati naqsu milli jitrasferixxu lir-rikorrenti b'mod illi huma ossia l-intimati agixxew b'ingann u b'mala fede;

4. IIIi jsegwi ghalhekk li l-kuntratt li sar bejn l-atturi l-konjugi Gatt u l-intimati ghandu jisfa' fix-xejn u huwa bla effett;

5. Illi apparti dan il-fattur ir-rikorrenti sofrew danni f'illi kellhom ihallsu taxxi, avukati, nutara u periti fost spejjez ohra li huma ghamlu relatati max-xiri u mar-ricerki li ghamlu biex stabbilew li l-fond minnhom mixtri ma kienx wiehed regolari skond il-ligi;

6. Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li l-fond mixtri mir-rikorrenti numru 12 u garage sotostanti fi Triq Carmelo Farrugia ma huwiex mibni skond il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti u jew wkoll ghalhekk mhux munit bl-imsemmija permessi validi kif inhu mibni;

2. Tiddikjara li l-konvenuti kienu in vjolazjoni tal-artikolu 993 tal-Kodici Civili u li kienu allura in malafede meta trasferew lill-atturi dan l-imsemmi fond stante li ma kienx mibni skond il-permessi u jew mhux kopert bl-istess permessi;

3. Tiddikjara ineffettiv u ineffikaci l-att ta' bejgh in atti Nutar Joseph Tabone datat 17 ta' Novembru 2015 li permezz tieghu r-rikorrenti xtraw il-fond numru 12 u garage sottostanti fi Triq Carmelo Farrugia, Lija;

4. Tordna li dan il-kuntratt jigi rexiss u li l-partijiet jergghu jigu mpoggija fl-istatus quo ante l-kuntratt u per konsegwenza li l-intimati jirrifondu lura l-prezz imhallas mir-rikorrenti;

5. Tordna ta' Nutar Pubbliku biex jippublika l-att relattiv u tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-imsemmi att fl-eventwali kontumacja tal-intimati;

6. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kollha konsegwenzjali sofferti mill-atturi;

7. Tillikwida d-danni hekk sofferti jekk mehtieg bin-nomina ta' periti nominandi;

8. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez, bl-imghax, bl-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment u l-intimati jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dan ghar-ragunijiet segwenti:

2. Illi filwaqt illi huwa minnu li bis-sahha tal-att tal-akkwist datat 17 ta' Novembru 2015 huma kienu bieghu l-fond 12, Triq Carmelo Farrugia, Lija lir-rikorrenti flimkien ma' garaxx formanti parti mill-istess korp ta' bini, mill-bqija l-esponenti jichdu kategorikament dak kollu dikjarat mir-rikorrenti u jiddikjaraw illi huma dejjem imxew in buona fede u fuq kollox jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw li l-esponenti agixxew in mala fede.

3. Illi a kuntrarju ta' dak li qed jallegaw ir-rikorrenti l-maisonette u l-garaxx huma t-tnejn koperti mill-permessi tal-MEPA. Huma stess kienu qabbdu lill-Perit Brian Ebejer biex jaccertaw ruhhom li kollox kien in regola qabel mal-istess esponenti kienu xtraw l-istess maisonette u garaxx fit-30 ta' Settembru 2011. L-istess perit kienu mela r-rapport ta' spezzjoni u valutazzjoni, rikjesta mill-HSBC Bank (Dok. MM1) biex l-esponenti setghu jiehdu s-self biex xtraw il-fond de quo.

4. Illi skond l-istcss rapport, il-Perit Ebejer kien iccertifika li l-post kien kopert minn permessi valida tal-MEPA, ghajr ghal diskrepanza fid-daqs tal-bitha u li applikazzjoni ghal DNO kienet giet ipprezentata lill-MEPA. A kuntrarju ta' dak iddikjarat fic-certifikat mill-perit imqabbad mir-rikorrenti l-Perit Ebejer kien kiteb 'the actual size of the backyard is still in conformity with sanitary laws'.

5. Illi fil-fatt id-DNO kienet giet debitament approvata mill-MEPA u mis-Sanita fil-31 ta' Awwissu 2011 (Dok. MM2). Ghaldaqstant meta l-esponenti xtraw il-fond de quo, huma xtraw proprjeta li kienet moghnija bil-permessi kollha tal-MEPA.

6. Illi huma ma ghamlu l-ebda alterazzjonijiet strutturali fil-post u ghalhekk dak li bieghu lir-rikorrenti kienet u ghadha proprjeta munita bil-permessi mehtiega mill-MEPA.

7. Illi rigward il-bitha interna li l-Perit Cassar, imqabbad mir-rikorrenti, jghid li ssaqfet matul is-snin, jirrizulta li dan l-izvillup kien ukoll kopert minn DNO li giet approvata mill-MEPA u mis-Sanita fl-4 ta' Awwissu 2009 (Dok. MM3).

8. Illi l-garaxx de quo wkoll huwa mibni skond il-permessi.

9. Illi mhuwiex minnu li l-esponenti gew interpellati sabiex jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom u baqghu inadempjenti. Fil-fatt l-ewwel komunikazzjoni li rcevew kienet meta gew affaccjati b'mandat ta' inibizzjoni kontra taghhom. Fil-risposta ghall-mandat ta' inibizzjoni huma spjegaw dan kollu u esebew l-istess dokumenti li qed jigu annessi ma' din ir-risposta. Minkejja li t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni giet michuda u minkejja li setghu jaraw illi l-kwistjonijiet sollevati minnhom dwar permessi kienu infondati, ir-rikorrenti ppersistew fi proceduri legali kontra l-esponenti u dan b'dannu kbir ghall-istess esponenti.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit li l-azzjoni hija monka u dana stante li ma tezisti ebda cirkostanza li tiggustifika azzjoni ghal rexissjoni tal-kuntratt bejn il-partijiet.

11. Illi effettivament ir-rikorrenti ma soffrew l-ebda danni li ghalihom jistghu jitqiesu responsabbli l-esponenti.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat l-atti, rapport peritali u noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawza titratta talba da parti tal-atturi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh li sar fis-17 ta' Novembru, 2015, quddiem in-Nutar Dottor Joseph Tabone, kif ukoll talba ghar-rifuzjoni tal-prezz, oltre dikjarazzjoni, likwidazzjoni u kundanna ta' hlas ta' danni, kkawzati konsegwenza tal-*mala fede* tal-konvenuti, meta bieghulhom proprjeta li ma kellhiex il-permessi regolari skont il-ligi.

Provi

L-atturipprezenta affidavit li permezz tieghu spjega li wara li bieghu r-residenza precedenti taghhom li kellhom f'Hal Lija wkoll, huma xtaqu dar ohra fl-istess akkwati, kif ukoll garaxx kbir. Marru jaraw il-fond mertu tal-kawza odjerna, wara l-intervent t'agenzija ta' sensara u wara xi zewg laqghat mal-konvenuti, ftehmu li jixtru l-post ghall-prezz ta' €230,000. Huwa jghid li wara li sar il-konvenju u hallas id-depozitu relattiv, serrah rasu u afda l-konvenuti peress li huma wkoll kienu xtrawh madwar erba' snin qablu u dan bl-ghajnuna tal-bank. Jishaq li meta staqsa lill-konvenut dwar il-permessi tal-bini, dan serrahlu rasu li kollox kien sewwa u b'hekk xtara l-post sabiex jistabilixxi r-residenza tieghu. Jiddeskrivi l-fond bhala 'maisonette' li tahtha hemm zewg garaxxijiet u sottoposta ghal maisonette ohra. Fuq il-wara tal-maisonette hemm bitha.

Filwaqt li l-atturi dahlu jghixu fil-post xi gimgha qabel il-Milied tas-sena 2015, ftit wara saru jafu minghand gara li qabel kien hemm bitha fuq gewwa, proprju fin-nofs, li kienet inghalqet minghajr permess. Huma kellhom problemi ma' James Aquilina, l-persuna li tghix fuqhom, peress li bla permess kien juza l-garaxx tieghu bhala mekkanik u beda jhalli l-vetturi fil-komun, b'inkonvenjent ghalihom. Wara li huwa rraporta lil Aquilina, dan ressaq il-pretensjonijiet tieghu fil-konfront ta' parti mill-garaxx tieghu u nbdew il-proceduri gudizzjarji kontra taghhom fis-sens li parti mill-garaxx akkwistat mill-atturi jinsab mibni fuq art komuni mal-istess Aquilina. B'hekk

wara li ha l-parir ta' nutar, qabbad surveyor u perit sabiex jaghmlu l-verifiki opportuni. Minn dawn il-verifiki rrizulta li kien hemm diversi problemi, peress li ghalkemm il-post kellu permess tal-MEPA, fil-verità il-binja ma kenitx tirrifletti l-mod kif kien hareg il-permess ghaliha. L-attur jelenka l-irregolaritajiet li rrizultawlu, jigifieri (i) l-bitha nterna li nghalqet, (ii) il-bitha ta' wara li ghandha kejl inqas minn dak stabbilit mil-ligi tas-sanità, (iii) il-garaxx li mhux mibni skont il-permess u li parti minnu tinsab mibnija fuq art komuni.

Meta Aquilina fetah proceduri gudizzjarji fil-konfront tal-atturi, huwa cempel lill-konvenut u dan wiegbu "mela l-agenzija ma qaltlekx li l-garage huwa mibni parti bla permess". L-attur hassu offiz u urtat peress li meta xtara, il-konvenut enfasizza li l-garaxx kien wiehed ta' erba' karozzi, kwazi hamsa, mentri jekk tigi eliminata dik il-parti mibnija fuq il-komun, dan ser jigi garaxx ta' zewg karozzi. B'hekk kellhom jinbdew il-proceduri odjerni sabiex jitwaqqa' l-kuntratt u jiehdu l-flus lura, peress li l-post li xtraw mhuwiex dak li xtaqu huma u ma jiswiex il-prezz li hallsu ladarba mhux mibni skont il-permessi. Jghid ukoll li hallsu €1700 spejjez notarili, €750 spejjez ghall-garr tal-ghamara; €10,000 taxxa u bolol sabiex xtraw il-post u €2,300 meta rregistraw il-konvenju.

Ix-xhieda tal-attur hija kkonfermata mill-attrici, kif ukoll minn bintu Alexandra Borg. In kontroezami, l-attrici tinsisti li qabel ma ghamlu l-konvenju tal-post marru darbtejn jarawh u dan mas-sensara tal-agenzija, Graziella Vella. Filwaqt li tikkoncedi li sakemm ghamlu l-kuntratt, iddepozitaw l-ghamara fil-garaxx li kienu ser jixtru ghal madwar tmien xhur, pero ma regghux dahlu fil-post. Tghid li wara l-kuntratt il-post kien ezattament l-istess bhalma ratu qabel il-konvenju. Irrizultalhom in-nuqqasijiet li gew elenkati qabel meta gabru pjanta. Tispjega li l-problemi bdew wara li xtraw il-proprjeta meta l-gar li joqghod fuqhom, qalilhom li kellhom jaqilghu l-bieb sabiex huwa juza d-*drive* u meta kellmet il-konvenut qalilha "mela l-agenzija ma qaltlekx li l-garaxx ta' zewg karozzi". Tghid li hija m'avzatx lill-konvenut li Aquilina dahhalhom il-Qorti u huma ma dahhlux lill-intimati f'din il-kawza. Tispjega wkoll illi kieku nqalghet il-kwistjoni tal-garaxx minghajr permess qabel, zgur li ma kenux jixtruh. Tinsisti li ma joqghodux erba' karozzi fuq in-naha tal-garaxx u karozza ohra fin-naha tal-'boxroom'.

Xehed ukoll il-perit Joseph Cassar, inkarigat mill-atturi li pprezenta u kkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu. Dan ir-rapport (esebit in atti bhala Dok. PJC) jelenka l-affarijiet li mhumiex konformi mal-pjanti u l-permessi kif approvati jigifieri: (i) li m'hemmx bitha interna, peress li giet imsaqqfa, bil-konsegwenza li hemm nuqqas ta' dawl u arja; (ii) il-bitha ta' wara hija izghar minn dak permess bi ksur tal-provvedimenti tal-Kodici tal-Pulizija; u (iii) l-garaxx li gie estiz minghajr permess u sar fuq il-parti komuni. Dawn huma kollha bi ksur tal-pjanti approvati mill-MEPA u tal-kundizzjonijiet tal-permess mahrug. Xehed ukoll rapprezentant tal-MEPA li pprezenta l-permessi u l-pjanti mahruga mill-Awtorità fuq l-imsemmija proprjetà (esebiti u mmarkati bhala 'MEPA1', 'MEPA2' u 'MEPA3'). Rat ukoll li l-istess xhud ipprezenta permezz ta' nota d-DNOs 645/09 u 753/11.

Da parti tal-konvenut ukoll tressaq affidavit li permezz tieghu jghid li bdew jirreklamaw il-proprjeta taghhom mal-agenzija Remax f'Jannar, 2015, u kellhom kuntatt ma' Graziella Vella, sensara taghhom, li llum m'ghadhiex tahdem hemm. Jghid li huwa spjega kollox lis-sensara, fis-sens li l-garaxx kien maqsum f'parti fonda fejn joqghodu erba' karozzi u parti ohra maghrufa bhala l-'boxroom' li tesa' karozza wahda, mentri bejniethom kien hemm parti komuni bejn il-garaxxijiet fejn toqghod karozza ohra, li kienet inghalqet mis-sid precedenti, bil-kunsens tas-sid l-iehor James Aquilina. Il-konvenut jishaq li dejjem uzaw il-garaxx shih minghajr problemi mal-gar Aquilina. Dan gieli talbu biex idawwar il-karozza fil-parti komuni, izda qatt ma kellu cavetta. Il-konvenuti kienu jifthu u jaghlqu kif iridu huma, filwaqt li Aquilina kien jitolbu l-permess u qatt ma ppretenda li jinfetah il-garaxx. Jghid li qatt ma sar diskors mal-atturi dwar li riedu garaxx ta' certu numru ta' karozzi. Ghalkemm il-konvenju mal-atturi kien jiskadi f'Awwissu, peress li ma kellhomx fondi bizzejjed, offrielhom li jnaqqas il-prezz tal-garaxx u jbieghilhom il-'maisonette' biss, izda l-atturi ma ridux u ghalhekk il-konvenju ggedded sal-ahhar ta' Novembru, meta gie ffirmat il-kuntratt.

Jispjega wkoll li l-atturi marru jaraw il-fond tal-inqas tliet darbiet qabel ma ffirmaw il-konvenju u anke wara li gie ffirmat il-konvenju. Madwar xahar wara li sar il-konvenju, l-atturi garrew l-ghamara taghhom gewwa l-garaxx tal-konvenuti. Wara li sar il-kuntratt, fi Frar 2016, l-attrici talbitu jispjegalha kif jahdmu l-pompi li jarmu l-ilma tax-xita u hawn bdiet tgerger ghall-gar Aquilina u staqsietu kienx jaf li l-garaxx kien

maqsum f'bicca u bicca u parti komuni fin-nofs. Huwa wiegeb li kien jaf u li kien car hafna mas-sensara dwar dan. Wara ma semgha xejn aktar minghand l-atturi sakemm bdew il-proceduri legali fil-konfront tieghu permezz ta' mandat ta' inibizzjoni. Kien hawn li semgha ghall-ewwel darba li kien hemm problema ohra dwar il-permess fir-rigward tal-bitha u tal-kamra tal-ikel. Huwa jghid li ghalkemm l-bini ma kienx skont il-permess originali, il-post kien kollu kopert bil-permessi, peress li huwa ssellef mill-bank sabiex jixtri l-post u kien qabbad lill-perit Ebejer sabiex jaghmel il-verifiki opportuni. Dan il-perit irrizultalu li saret applikazzjoni ta' zvilupp DNO li kienet giet approvata sabiex tissaqqaf il-bitha, kif ukoll li l-bitha kienet izghar minn dak indikat fuq il-pjanti originali, izda kien applika sabiex l-istess bitha ta' wara tigi koperta bil-permess.

Ghalhekk il-konvenut jinsisti li meta xtara huwa fis-sena 2011, kollox kien kopert bil-permess. Fil-fatt il-konvenut ressaq mar-risposta guramentata tieghu, ir-rapport tal-perit Brian Ebejer li hejja ghall-Bank, minn fejn jirrizulta li huwa applika ghal DNO l-MEPA sabiex jissanzjona l-bitha ta' wara li hija deskritta bhala ftit izghar, izda li xorta hija in konformita mal-ligijiet tas-sanita. Kif ukoll hemm esebiti zewg DNOs kif approvati mill-MEPA u mis-Sanita fl-4 ta' Awwissu, 2009, fil-kaz tal-bitha interna, u fil-31 ta' Awwissu 2011, fir-rigward tal-bitha fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta.

In kontroezami l-konvenut jixhed illi huwa xtara d-dar minghand Neil Pavia u kienu wrewh il-permessi u l-pjanti approvati. Il-bitha nterna ssaqfet wara li Neil Pavia kien gab il-permessi u dwar dan huwa jinsab cert. Xtara l-post minn fuq il-pjanta li tinsab a fol. 21 fl-atti (permess tad-DNO 645/09). Huwa ma biddel xejn mid-dar minn meta xtraha sakemm dam jghix hemm ghal erba' snin. Jghid ukoll li huwa kien jaf li kien hemm problema dwar id-distanzi tal-bitha ta' wara fis-sena 2011, meta huwa xtara. Mistoqsi jekk qalx lil ta' Gatt li kien hemm din il-problema, jwiegeb fin-negattiv. Fil-fehma tieghu is-sitwazzjoni dwar il-bitha fuq in-naha ta' wara kienet sanzjonata, in kwantu saret emenda li harget fl-2011. Jispjega illi biegh il-post u l-garaxx lill-atturi permezz ta' kuntratt wiehed. Skont il-permess il-garaxx li huwa biegh joqghodu erba' karozzi (tnejn u tnejn quddiem xulxin), filwaqt li toqghod ohra faccata. Muri r-ritratt numru 7 f'Dok. 'ASR', jispjega li l-parti mmarkata 'X' fuq ir-ritratt hija *drive* komuni, filwaqt li l-parti 'A' hija komuni wkoll, però meta spjega dwar il-hames karozzi, ma

kienx qed jirreferi ghal din il-parti 'A'. Jaf bil-kawza li ghamel Aquilina kontra Gatt sabiex jitnehha l-bieb u l-parti 'A' ssir komuni, pero dan il-bieb ma ghamlux hu izda ghamlu Neil Pavia. Is-sid tal-garaxx ta' hdejh dejjem kien Aquilina. Il-ftehim dwar din il-parti 'A' tad-*drive* kien bejn Pavia u Aquilina, li huwa kompla ma' Aquilina minflok Pavia, **izda huwa ma qalx b'dan il-ftehim lill-atturi.** Il-prezz tal-bejgh gie bbazat fuq il-fatt li skont hu, l-garaxx jesa' hames karozzi.

Xehed James Aquilina li joqghod fil-fond sovrapost ghal dak tal-atturi, li jghid li l-inkwiet mal-atturi beda hekk kif dawn marru jghixu fil-fond sottostanti l-proprjeta tieghu, fl-ahhar tas-sena 2015, tant li hemm hames kawzi pendenti bejniethom. Huwa jispjega illi ghalkemm il-bieb tal-garaxx kif jidher fir-ritratt numru 7 fid-Dok. 'ASR', kien ikun dejjem maghluq, huwa dejjem inghata access ghalih mis-sid precedenti. Huwa jikkonferma li ghalkemm qatt ma kellu cavetta ghal dan il-bieb, izda huwa dejjem inghata access, kull meta kellu bzonn biex jew idawwar il-karozza jew jahsel u jressaq il-karozzi. Ix-xhud jghid li huwa xtara l-proprjeta tieghu fl-2006 u li dak is-*sliding door* li jidher fl-imsemmi ritratt kien hemmhekk. Dak iz-zmien sid il-proprjeta kien certu Neil Pavia, li wkoll kien jaghtih access u jhallih jipparkja quddiem il-garaxx tieghu, izda qatt ma kellu c-cavetta ghal dan is-*sliding door.* Jghid ukoll li l-ftehim bejn il-partijiet li jipparkja quddiem il-garaxx u jinghata access skont il-bzonn kien ftehim b'mera tolleranza bejn iz-zewg nahat.

Il-perit tekniku appuntat mill-Qorti, wara li sema l-provi, ra l-atti, qies l-akkwist tal-proprjeta da parti tal-atturi li sar permezz tal-kuntratt, esebit in atti mar-rikors promotur, qies il-pjanti esebiti u l-permessi kollha li hargu qabel is-17 ta' Novembru, 2015, data li fiha akkwistaw il-proprjeta l-atturi ma rrizultax li hargu permessi ohra wara li sar dan il-kuntratt, kif ukoll ir-rapport tal-Perit Brian Ebejer tat-22 ta' Gunju, 2011, inkarigat mill-konvenut, wasal ghall-konkluzjoni illi l-proprjeta in kwistjoni:

A. <u>Giet mibjugha bil-permessi kollha ghal dak li jirrigwarda:</u>

A1. In-nuqqas tal-bitha nterna, fejn hemm minflok kamra tal-ikel, ghalkemm hemm hajt bejn il-kcina u l-kamra tal-ikel mhux approvat.

A2. Il-'boxroom taht it-tarag.

B. <u>Ma gietx mibjugha bil-permessi kolla ghal dak li jirrigwarda:</u>

B1. Id-daqs tal-bitha ta' wara.

B2. Il-kamra fil-bitha.

B3. Id-'drive' quddiem il-garaxx.

Huwa wasal ghal din il-konkluzjoni wara li ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet teknici:

A1. In kwantu ghall-bitha nterna kif originarjament mahsuba fil-permess PA 02882/98, u kif emendata sussegwentement f'PA03781/99, (fil-lok indikat bl-ittra 'C' fuq il-pjanta Dok. 'ASK'), wara li din issaqfet, minflokha saret kamra tal-ikel, kif approvata permezz tad-DNO645/09. Madankollu dan id-DNO ma jinkorporax il-hajt li hemm fuq il-post, (bil-bieb u zewg xaftijiet zghar fuq kull naha), liema hajt jifred l-istess kamra tal-ikel mill-kcina adjacenti. Ghalhekk ghalkemm it-tnehhija tal-bitha nterna hija approvata, hemm hajt li jifred il-kamra tal-ikel mill-kcina li mhux approvat, li jista' jkollu riperkussjonijiet fuq l-aspett sanitarju, peress li jnaqqas il-fetha bejn iz-zewgt ikmamar.

A2. Il-'Boxroom' li hemm fil-livell ta' *semibasement* taht it-tarag hija approvata kif inhija mibnija permezz tal-permess PA03781/99.

B1. Fil-kaz tal-Bitha ta' Wara, ghalkemm id-DNO00753/11 approva bitha ta' certu qies, izghar minn dik approvata fil-permess originali, effettivament din il-bitha hija fattwalment izghar minn kif approvata u ma harigx permess iehor wara d-DNO.

B2. Il-Kamra fil-Bitha ta' Wara li fiha hemm garigor li jaghti ghall-garaxx sottostanti ma tidher fuq l-ebda pjanta approvata, u ghalhekk hija bla permess.

B3. Fir-rigward tal-Amalgamazzjoni tad-'Drive' mal-Garaxx, ghalkemm l-ispazju bejn il-garaxx u l-'boxroom' jidher bhala 'drive' kemm fuq il-pjanta tal-permess originali PA 02882/98, kif ukoll meta giet emendata sussegwentement b'PA03781/99, ma jirrizultax sanzjonar fuqha. Ghalhekk qatt ma gie approvat li din il-parti tad-'drive' tigi nkorporata mal-garaxx tal-atturi. Minkejja li l-perit jghid li b'xi mod wiehed jista' jdeffes erba' karozzi, hdejn xulxin, jibqa' l-fatt li meta wiehed inehhi d-'drive', il-fond tal-garaxx jonqos drastikament. Il-perit tekniku jaghmel referenza wkoll ghall-irjihat fuq il-kuntratt t'akkwist tal-atturi li minnu jirrizulta car li din il-parti tad-'drive' li tinsab fuq gewwa tal-bieb tal-garaxx in kwistjoni, tifforma parti mill-akkwist tal-istess atturi.

In eskussjoni, fuq mistoqsijiet tad-difensur tal-konvenuti, l-perit Saliba spjega li ghalkemm bhala binja tal-garaxx (struttura ta' gebel, konkos u saqaf) hija skont il-permess, meta wiehed jikkonsidra l-uzu propost hemm permess ta' *drive*, li parti minnha effettivament inghalqet permezz ta' bieb sabiex qeghda tintuza bhala garaxx.

Din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ma ghandhiex tadotta l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, wara li qieset ukoll il-bazi tal-kunsiderazzjonijiet teknici maghmula minnu, u konsegwentement taghmel l-istess konkluzjonijiet bhala taghha.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt

In tema legali tajjeb li jinghad illi l-atturi jsejjsu l-azzjoni taghhom fuq l-artikolu 993 tal-Kodici Civili, fis-sens li filwaqt li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in *buona fede* u li ghandhom jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi. Konsegwentement huwa mifhum li l-atturi qeghdin jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt minhabba nuqqas ta' twettiq ta' rabtiet kuntrattwali stante li l-proprjetà akkwistata minnhom mhix mibnija skont il-permessi u li l-konvenuti ezercitaw qerq fin-negozjati li wasslu ghall-bejgh li vvizzja l-kunsens taghhom. Din l-azzjoni ssib il-bazi taghha fuq l-artikolu 974 tal-Kodici Civili li jipprovdi li jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b'ghemil doluz, ma jkunx jiswa. L-artikolu 976(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li l-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim. Skond il-gurisprudenza, l-izball fuq is-sustanza ghandu jkun determinanti, soggettiv, unilaterali u, fuq kollox, skuzabbli.

F'dan il-kuntest il-Qorti taghmel riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli et**, deciza minn din il-Qorti, fl-20 ta' Ottubru 2005, fejn il-Qorti rriteniet illi:

> Studju dettaljat fuq dan il-vizzju tal-kunsens kien sar mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Petroni", decisa fil-15 ta' Lulju, 1969. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti ezaminat id-duttrina *in subjecta* materja, u waslet ghal-konkluzzjoni li *"il-kriterju biex jigi stabbilit jekk kienx hemm dan l-izball ghandu jkun soggettiv, jigifieri li wiehed ghandu jhares lejn il-mod li bih il-kontraent li tqarraq kien qieghed jikkunsidra l-oggett tal-konvenzjoni"*. Kompla jinghad f'dik il-kawza li *"l-izball bizzejjed li jkun unilaterali, basta jkun determinanti u skuzabbli"*. Dawn il-principji kienu gew abbracjati f'diversi sentenzi ohra, fosthom "Camilleri vs Bugeja", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-18 ta' Frar, 1976, u "Cassar vs Pace", decisa minn din il-Qorti fit-28 ta' Novembru, 1986. Fil-kawza "Micallef vs Dimech", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru, 1990, intqal li l-izball jaqa' fuq

is-sustanza tal-haga meta persuna ma kienetx tikkuntratta li kieku ma kienx ghal dak l-izball.

….

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

F'dan il-kuntest ukoll il-qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Carmelo Zarb vs George Xuereb**, tat-13 ta' Ottubru 1998, (Vol. LXXXII.ii.1027) li kkonfermat dak li qalet l-ewwel qorti meta fost affarijiet ohra nghad:

d. Ghall-Qorti, fir-realta` tal-hajja socjali tal-lum hu element essenzjali u ta' sostanza jekk bini hux kostruwit skont il-permessi li nhargu mill-awtoritajiet kompetenti ghax hu car li s-sanzjoni ghall-inadempjenza tista' tkun id-demolizzjoni. L-istess hu ta' sostanza l-hsieb tal-awtoritajiet kompetenti kif espressi fi pjani regolaturi ufficcjali ghax dan ukoll jista' jwassal ghal demolizzjoni jew kambjament radikali li tista' tbiddel in-natura stess tal-fond in kwistjoni. L-istess kif jista' jkollha u ghandha effett fuq fond urban il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni ghall-uzu pubbliku. **F'dawn ic-cirkostanzi hu obbligu tas-sid li jkunu ser jiddisponi mill-fond favur terzi li jaghti l-informazzjoni korretta lill-akkwirent qabel isir il-kuntratt. Dana in omagg tal-principju bazilari illi l-kuntratti ghandhom isiru in bona fede.**

e. Hi in fatti din in-nuqqas ta' buona fede da parti tal-konvenut li induciet lill-atturi fl-izball w ikkonvincithom jakkwistaw il-fond li ma kinux certament jakkwistaw kieku kienu konxji u jafu bic-cirkostanzi negattivi li kienu jaffettwaw l-immobbli. Il-Qorti in fatti ssib li l-konvenut agixxa in mala fede ghax konxjament ma zvelax informazzjoni essenzjali ghas-sostanza tal-oggett minnu trasferit, meta kien jaf ben tajjeb li kien hemm il-perikolu li l-bini jigi demolit…

f. Il-Qorti hi għalhekk tal-fehma illi fil-fatt kien hemm da parti tal-atturi zball sostanzjali pprovokat ukoll mill-mala fede tal-konvenut. **Hi wkoll tal-fehma li l-izball tal-atturi kien skuzabbli fis-sens illi min jakkwista fond ghandu dritt li jipprezumi illi dan gie kostruwit skont il-ligijiet vigenti, li jkun gie hekk kostruwit skond il-permessi li jkunu regolarment inhargu mill-awtoritajiet kompetenti u li l-fond ma jkollux elementi fil-mument tat-trasferiment li jistgħu jwasslu għan-nuqqas ta' tgawdija shiha minhabba xi att dipendenti unikament fuq il-volonta` ta' terz mhux parti fil-kuntratt bhalma hi awtorita` kompetenti.** Dawn il-garanziji minimi ta' tgawdija hu prezunt li l-venditur jiggarantixxi bla htiega ta' verifika attiva da parti tal-kumpratur."

> Il-Qorti ghalhekk issib illi l-atturi irnexxielhom jippruvaw illi meta ftiehmu li jaghmlu l-att tal-enfitewsi tal-fond in kwistjoni kellhom zball li jaffettwa s-sustanza tal-oggett tal-ftehim u li dan l-izball kien invincibbli cjoe` skuzabbli."

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dawn l-insenjamenti u taghmilhom taghha, meta tapplikahom fil-kaz in ezami, mill-provi rrizulta li l-atturi ghamlu dawn il-proceduri peress li huma xtraw il-proprjeta in kwistjoni, peress li xtaqu jistabilixxu r-residenza taghhom fiha, izda din ma rrizultatx li kienet dak li xtaqu huma u ma tiswiex il-prezz li hallsu, ladarba mhix mibnija skont il-permessi. L-attrici in kontroezami fil-fatt tghid li kieku kienu jafu bil-problemi tal-permessi zgur li ma kenux jixtru din il-proprjeta. Il-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom jishqu li huma kienu in *buona fede*, u li il-*mala fede* jehtieg li tigi ppruvata mill-atturi. In vista tal-applikazzjoni ta' sanzjonar DNO753/11, maghmula mill-perit tal-konvenuti jista' jkun il-kaz li huma kienu genwinament konvinti li fil-kaz tal-bitha ta' wara l-posizzjoni kienet regolarizzata. Izda zgur li ma jistghax jinghad lil-konvenuti kienu in *buona fede* fil-kaz tal-garaxx, in kwantu ghalkemm ben konsapevoli tal-problemi tal-permess fir-rigward, il-konvenut ghazel li ma jghid xejn dwar dan lill-atturi. Ghar minn hekk jirrizulta *ex admissis* li kien jaf li dik il-parti tal-garaxx li hija ndikata bl-ittra "A" fir-ritratt numru 07 ta' Dok. "ASR", kienet proprjeta mizmuma in komun ma' terzi, izda minkejja dan, kif jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku, din giet inkorporata fil-kuntratt ta' bejgh lill-atturi!

Ghalkemm huwa minnu li l-perit tekniku in eskussjoni spjega li ma hemm ebda problema fil-permess rigward il-garaxx bhala struttura *per se,* il-problema qeghda proprju fl-uzu mahsub peress li parti komuni tad-*drive* giet trasformata f'garaxx. Id-distinzjoni li jittantaw jaghmlu l-konvenuti fin-nota taghhom fis-sens li l-installazjoni tal-bieb kellha tkun indikazzjoni cara li l-atturi kellhom dritt li jaghmlu uzu esklussiv minn dan l-ispazju, m'huwa ta' ebda sufragju ghad-difiza taghhom, in kwantu huma permezz tal-kuntratt ta' bejgh li ghamlu mal-atturi, ma kienx wiehed ta' "uzu esklussiv" tal-garaxx, izda kienu qeghdin jittantaw jitrasferixxu titolu ta' proprjeta li kienet tinkludi parti minn proprjeta mizmuma in komun mal-gar, haga li certament ma setghux jaghmlu, *ergo* l-element ta' *mala fede*.

L-onus tal-partijiet li jidhlu ghat-trattattivi ta' bejgh b'animu ta' *buona fede* assoluta hija essenzjali ghall-konkluzjoni ta' kuntratt validu skont il-ligi. L-attur jghid li staqsa

lill-konvenut dwar il-permessi tal-proprjeta u li dan assigurah li kollox kien sew. Ghalkemm il-kuntratt ta' bejgh bejn il-kontendenti fil-kawza ma jghid xejn dwar permessi ta' bini, (salv li jinghad li ma hemm ebda kontijiet pendent fir-rigward ta' numru ta' servizzi, kif ukoll tal-permessi) meta jinghad li "Il-vendituri jiggarantixxu favur il-kompraturi li jaccettaw dan il-bejgh skond il-ligi b'ipoteka generali tal-gid tal-vendituri." - huwa mifhum li permezz ta' din il-klawsola, l-vendituri, konvenuti f'din il-kawza, kienu qeghdin jiggarantixxu li fil-verita' kollox kien regolari.

Din il-Qorti minghajr l-ebda ezitazzjoni tikkonsidra li f'dan il-kaz gie ppruvat li l-konvenuti agixxew in *mala fede* u li dan l-eghmil taghhom huwa motiv ta' nullità tal-kuntratt, peress li bl-ommissjoni taghhom li jsemmu lill-atturi l-problemi li kienu jafu bihom dwar il-permess, u l-uzu tal-parti komuni li giet inkorporata fil-garaxx mibjugh minnhom, wasslu lill-atturi jidhlu f'kuntratt li kieku ma kenux jidhlu fih. B'hekk ukoll huma responsabbli ghad-danni kollha subiti mill-atturi inkluz, izda mhux biss, ir-rifuzjoni tal-prezz tal-akkwist. F'cirkostanzi bhal dawn min jixtri jippretendi li tal-flus li qed ihallas hu jircievi l-oggett tal-bejgh minghajr raggiri jew intoppi. Ghalhekk, min ibiegh irid m'hux biss jiggwida lill-akkwirent potenzjali biex ipoggih f'posizzjoni li jeffetwa ghazla informata, izda li dejjem jagixxi in *buona fede* fil-konfront tieghu u mhux jonqos milli jaghtih l-informazzjoni essenzjali bil-konsegwenza li tittiehed decizjoni li tista' b'xi mod tkun ta' pregudizzju ghalih u minghajr ma' l-akkwirwent potenzjali jara tali pregudizzju. Ma jiswa xejn li l-konvenut jghid li kien qal b'kollox lis-sensara, l-obbligu tieghu kien fil-konfront tal-kompraturi. L-agir da parti tal-konvenuti huwa kundannabbli stante li tirrizulta l-*mala fede* taghhom.

Il-Qorti taghmel taghha l-hsieb enuncjat fil-kawza **Edward Enriquez et vs Avukat Dr. Anthony Farrugia sr et noe**, deciza fit-12 ta'Ottubru 1995, meta nghad mill-Qorti:

> Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'.

Ghalkemm il-konvenut jishaq li huwa ma ghamel ebda alterazzjonijiet fil-bini u li dawn kollha kienu saru mill-predecessur tieghu fit-titolu, dan mhux meqjus daqstant determinanti, kif lanqas ma hi daqstant rilevanti kemm suppost jesa' karozzi l-garaxx

in kwistjoni peress li fl-ahhar mill-ahhar huwa rilevanti li dak li gie mibjugh bil-kuntratt ta' akkwist, f'dan il-kaz parti mill-garaxx mibjugh mhux qieghed kopert bil-permess. Dan qieghed jinghad ukoll lil hinn mill-kwistjoni tat-titolu ghal-istess porzjon tal-garaxx li jifforma l-mertu ta' proceduri gudizzjarji separati. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet **Bogoljub Sanjic vs Scolastica Cachia** fejn inghad**:**

> Wara kollox huwa obbligu tal-venditur li jara li jbiegh oggett fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in bona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Barbara v. Camenzuli, deciza fl-20 ta' Ottubru 2005:
> **F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett**."
> **Dak il-kaz kien idur mal-obbligu tal-venditur li jara li l-fond mibjugh ikun munit bil-permessi mehtiega marbuta mal-kostruzzjoni tieghu**... (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Fil-mori ta' din il-kawza, permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tal-20 ta' Frar, 2018, giet deciza finalment il-kawza bejn l-atturi konjugi Gatt (konvenuti f'dik il-kawza) u l-gar taghhom James Aquilina (li ggib referenza 392/2016) li bazikament saret fl-istess zmien ta' din il-kawza. F'dik is-sentenza gie deciz li l-ispazju quddiem il-garaxxijiet huwa spazju mizmum in komun bejn il-konjugi Gatt u l-gar taghhom Aquilina u li ghalhekk il-bieb tal-garaxx fil-parti komuni ghandu jitnehha mill-konjugi Gatt. L-effett ta' din is-sentenza ovvjament huwa li ser jitnaqqas konsiderevolment l-ispazju li l-konjugi Gatt kienu jahsbu li jifforma parti mill-garaxx taghhom. Il-konvenuti fin-nota taghhom jilmentaw li l-konjugi Gatt, ma wrewx l-interess mehtieg f'dik il-kawza u ma ddefendewx ruhhom kif kien xieraq, kif lanqas ma sejhulhom fil-kawza. Madankollu huwa opportun li jigi osservat li kif irrizulta waqt il-kontro-ezami tal-konvenut, huwa kien ben konsapevoli dwar l-ezistenza tal-kawza l-ohra u seta' ghalhekk liberament jintervjeni f'dik il-kawza sabiex jiddefendi t-titolu tal-konjugi Gatt. Izda dan ovvjament m'ghamlux peress li kien jaf li dik il-parti tal-garaxx in kwistjoni, kienet wahda mizmuma in komun, kif kien jaf bl-arrangament bonarju li kien hemm bejn il-gar u l-predecessur fit-titolu tieghu, u wara mieghu wkoll. Izda tali arrangement ma kien jaghti ebda jedd esklussiv ta' dritt ta' proprjeta fuq dik

il-parti mizmuma in komun. Dritt ta' proprjetà jigi trasferit permezz ta' kuntratt pubbliku u mhux bi ftehim privat.

In kwantu ghat-talba attrici ta' danni, fil-fehma ta' din il-Qorti il-materja tista' ukoll tigi nkwadrata mill-perspettiva ta' inadempjenza kontrattwali ghal liema japplikaw id-disposizzjonijiet generali fuq ir-rizoluzzjoni minhabba inadempiment u l-kolpa tal-venditur. Il-konsenja tal-proprjeta munita bil-permessi regolari tal-bini hija obbligazzjoni principali tal-venditur u dan sabiex jissodisfa l-htigijiet reali tax-xerrej. Kif inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Franco Dipasquale vs Gaetano Abela:**

> Il-materja ta' bejgh ta' beni li jkun bla permess jew mhux milqut b'permess ghall-iskop tieghu, u x'natura ta' azzjoni tista' ssir, giet diskussa minn din il-Qorti fil-kawza Bugeja v. Muscat deciza fid-29 ta' Mejju, 2009. Din il-Qorti sejra tikkwota estenstivament minn dik is-sentenza ghax fiha twegibiet ghal diversi lanjanzi sollevati f'din il-kawza. Din il-Qorti, f'dik il-kawza, anke ghamlet rassenja tal-gurisprudenza in materia li tindika li r-rimedju f'dan il-kaz mhux necessarjament marbut mal-istitut ta' bejgh. Intqal hekk a propozitu:
>
> Il-kwistjoni ta' bejgh ta' fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skont il-permessi mahruga mill-awtorita` kompetenti, hija materja li qed tqum ta' spiss ricentement, fid-dawl tal-izvilupp li qed isir u r-regolamenti u l-kontrolli amministrattivi intizi ghar-regolamentazzjoni tal-izvilupp u amministrati mill-awtorita` imwaqqfa precizament ghal dan l-iskop, cioe`, il-MEPA. Dan hu fenominu ta' dawn l-ahhar zminijiet, u mhux espressament milqugh mill-Kodici Civili li f'dawn il-materji ghadu fil-maggor parti tieghu jzomm ir-regoli kif miktuba fis-seklu dsatax. Ir-rimedji mitluba u moghtija mill-qrati taghna huma ftit jew wisq, improvvizati, u mhux dejjem kienu konsistenti fis-soluzzjonijiet. Li hu zgur hu li l-qrati minn dejjem stmerrew u kkritikaw agir ta' min ibiegh fond bi ksur tal-ligijiet u r-regolamenti tal-pajjiz dwar l-ippjanar tal-izvilupp.
>
> Fil-kawza Vella v. Fenech noe, deciza mill-allura Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Awwissu, 1990, materja simili giet trattata u deciza fil-kuntest ta' "oggett tal-kuntratt", fid-dawl tal-Artikolu 985 tal-Kodici Civili li jghid li ma jistghux ikunu oggetti ta' kuntratt il-hwejjeg "ipprojbiti mil-ligi, jew kuntrarji ghall-eghmil xieraq, jew ghall-ordni pubbliku". Talba ghad-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-kuntratt ta' bejgh giet milqugha wara li gie meqjus li fond mibni mhux konformi ghal-ligijiet tal-pajjiz, huwa oggett "ipprojbit mil-ligi". Dan intqal fid-dawl ta' dak li josserva l-gurista Giorgi ("Teoria delle Obbligazione". Vol. III, para 311 pagna 415) dwar it-tifsira tal-illegalita`, u cioe:
>
> definiamo l'illecito, una violazione possibile della legge giuridica o morale.
>
> Aktar 'il quddiem, f'para 316-318 l-istess Giorgi ikompli jispjega:

prima, in ragione d'importanza, vengono fra le prestazioni illecito per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che si comprendano nella denominazione generico di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale."

Hekk per ezempju qalet din il-Qorti fil-kawza **Alfred Pisani et vs Joseph Mifsud et**, deciza fl-10 ta' Ottubru, 2005:

trasferiment ta' proprjeta` minghajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wiehed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta' azzjonijiet kriminali.

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza citata ta' **Baldassare Bugeja et vs George Muscat et**, wara li ezaminat xi gurisprudenza ohra ghaddiet sabiex titratta dik il-kawza kif mitlub mill-atturi fis-sens ta' danni minhabba ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali kif jipprovdi l-artikolu 1125 tal-Kodici Civili. Inghad ukoll:

Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f'zewg sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2003, il-venditur instab responsabbli ghad-danni meta biegh fond meta kien jaf jew kellu jkun jaf li l-appartament in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi relattivi. Fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi:

Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali. Bhala tali jidher li l-azzjoni odjerna ta' l-attur hija bbazata fuq l-Aritkolu 1125 tal-Kodici Civili kif ukoll l-Artikolu 1127 ta' l-istess kodici. Dawn l-Artikoli rispettivament jiddisponu hekk:

1125. Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, huwa obbligat ghad-danni.

1127. Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur."

Din l-ahhar xejra gurisprudenzjali giet ezaminata wkoll mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza Axiaq v. Galea et., deciza fit-2 ta' Mejju, 2008, u waslet ghall-konkluzjoni li, f'kaz ta' fond mibjugh mhux kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, "ir-rimedji miftuha ghax-xerrej m'humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh."

> …
> Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli ghal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. **Ghalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalita` essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess ghandu jigi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx gie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej** u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilita` tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta`. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabilita` tal-oggett." (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Danni

Fil-fatt, apparti x-xoljiment tal-kuntratt u l-konsegwenti rifuzjoni tal-prezz, l-atturi qeghdin jitolbu wkoll id-danni. Dawn id-danni pretizi ghalhekk jikkonsistu fi €230,000 rifuzjoni tal-prezz tal-proprjeta in kwistjoni, €1700 spejjez notarili, €750 spejjez ghall-garr tal-ghamara, €10,000 taxxa u bolol u €2300 sabiex jigi registrat il-konvenju (Ara paragrafu 15 tal-affidavit tal-attur esebit bhala Dok. AG). Il-perit tekniku gustament, ma dahalx fil-mertu tad-danni subiti mill-atturi, sabiex izomm ferm mad-digriet tal-hatra tieghu li kien limitat ghall-kwistjoni tal-permessi.

L-iskop tal-hlas ta' danni huwa dak li terga tpoggi lil min ikun sofrihom fil-posizzjoni daqs li kieku ma gralu xejn. Kif kellha okkazjoni tesprimi din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Norbert Mckeon et vs Emanuele Azzopardi et**, sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, inghad li fil-kuntest tad-danni, min isofri d-danni irid jitpogga kemm jista' jkun f'posizzjoni ta' restawr *par equivalens*. Dak il-kaz ukoll kien jitratta rexxissjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' proprjeta li ma kenitx mibnija skont il-permessi.

Il-pretensjonijiet attrici ghar-rifuzjoni tal-prezz tal-proprjetà konsistenti fi €230,000 u €9250 taxxa fuq dokumenti rizultanti mill-att ta' bejgh anness mar-rikors promotur, bla dubju jirrizultaw ippruvati. Fin-nuqqas ta' prova cara da parti tal-atturi fuq il-pretensjonijiet l-ohra taghhom, bhal ircevuti, fatturi jew dikjarazzjoni tal-persuna li pprovdiet is-servizzi, liema prova kienet tispetta lilhom, a bazi tal-massima legali

onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat, (min jallega jrid jipprova), din il-Qorti certament ma tistax tilqaghhom fis-shih.

Madankollu, din il-Qorti ma tistax tiskarta ghal kollox l-ispejjez citati mill-attur fl-affidavit tieghu, peress li certament thallas kemm depozitu tat-taxxa bil-ghan li ssir ir-registrazzjoni tal-konvenju, li ma tinsabx kontradetta mill-konvenuti, kif ukoll drittijiet notarili fir-rigward tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Inoltre l-istess konvenut fl-affidavit tieghu jikkoncedi li saru mill-anqas erba' vjaggi bir-removers. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi:

i. €230,000 rifuzjoni tal-prezz tal-proprjeta;

ii. €9250 taxxa fuq dokumenti rizultanti mill-att ta' bejgh;

iii. €4000 rapprezentanti taxxa sabiex jigi registrat il-konvenju; spejjez notarili; u ghall-garr ta' l-ghamara, li qeghdin jigu likwidati mill-Qorti *arbitrio boni viri* peress li l-atturi ma pprezentawx il-provi dokumentarji.

Total ta' €243,250.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' it-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-fond mixtri mill-atturi bin-numru 12 u garaxx sottostanti fi Triq Carmelo Farrugia, Lija, mhuwiex mibni skont il-permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetetenti;

2. Tiddikjara li l-konvenuti naqsu milli jbieghu l-istess fond lill-atturi in *buona fede;*

3. Tiddikjara li l-att ta' bejgh tas-17 ta' Novembru, 2015, ippubblikat min-nutar Dr. Joseph Tabone, bhala null u bla effett, konsegwenza tal-*mala fede* tal-konvenuti, li wasslet ghall-vizzju fil-kunsens tal-atturi, rizultat ta' zball ta' fatt;

4. Tordna r-rexxissjoni tal-istess kuntratt u tinnomina lin-nutar Dr Timothy Ellis sabiex jippubblika l-att relattiv fil-11 ta' Lulju 2018, fil-11.00am, fil-bini tal-Qorti, kif ukoll tinnomina lill-avukat Dr Noel Bartolo, kuratur sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci;

5. Tilqa' r-raba' u s-sitt talbiet attrici billi tiddikajra lill-konvenuti solidalment responsabbli ghad-danni, inkluz ir-rifuzjoni tal-prezz tal-bejgh;

6. Tillikwida s-somma ta' mitejn tlieta u erbghin elf, mitejn u hamsin ewro (€243,250) bhala danni;

7. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu lill-atturi s-somma ta' mitejn tlieta u erbghin elf, mitejn u hamsin ewro (€243,250), bl-imghax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

Spejjez kollha tal-kawza a karigu tal-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur