QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.

Numru 2

Rikors numru 40/2010JVC

A & A Properties Limited (C 7576)

v.

Monsinjur Joseph Dalmas, Ronald German u martu Carmen German, Martin Vella u martu Silvana Vella u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2014 il-ġudizzju ġie trasfuż minn fuq isem Ronald German għal fuq Carmen German stante l-mewt ta' Ronald German fil-mori tal-kawża; u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2012 ġew kjamati fil-kawża Saviour u Josephine konjuġi Ellis

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti il-Monsinjur Joseph Dalmas, Carmen German, Martin Vella u Silvana Vella miż-<u>żewġ</u>

sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fl-14 ta' Ottubru 2011 u fil-11 ta' Frar 2015. Permezz ta' dan l-appell il-konvenuti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti biex:

> *"….tirriforma s-sentenzi mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri tal-14 ta' Ottubru 2011 u tal-11 ta' Frar 2015 u dan billi filwaqt li tikkonfermahom in kwantu l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel u t-tieni talba rikonvenzjonali tal-appellanti fis-sentenza tal-11 ta' Frar 2015, tħassar is-sentenzi mogħtija in kwantu il-Qorti ċaħdet ir-rimanenti talbiet rikonvenzjonali tal-appellanti u caħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u konsegwentement laqgħet it-talbiet tas-soċjeta` appellata kif ukoll ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tas-soċjeta` appellata rikonvenzjonata, kif ukoll tħassar dik il-parti fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati in kawża, u minflok tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tal-appellanti u b'dan tiddikjara illi l-appellanti għandhom titolu ta' kommodat fuq il-garage bla numru li jinsab adjaċenti għall-appartament akkwistat mill-appellanti jew alternattivament tikkundanna lis-soċjeta` attriċi u/jew lill-kjamati fil-kawża sabiex iħallsu kumpens u/jew indennizz lill-appellanti ammontanti għal €37,000 u/jew kull somma oħra li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell jidhrilha xierqa."*

2. Rat is-sentenzi tal-14 ta' Ottubru 2011 u tal-11 ta' Frar 2015 mogħtija mill-ewwel Qorti.

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (20.02.2015):

3. L-aggravji tal-konvenuti huma bażikament tnejn:

(i) Fl-ewwel lok jilmentaw li l-ewwel Qorti m'għarfitx li huma effettivament ingħataw titolu ta' **kommodat** fuq il-garaxx adjaċenti għall-appartament sakemm l-istess appartament jiġi regolarizzat għal dak li jirrigwarda permessi.

(ii) Fit-tieni lok jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti, minkejja li għarfet li l-appartament mhux kopert bil-permessi neċessarji, ma għaddietx biex tillikwida d-**danni** konsegwenzjali sofferti minnhom.

RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjeta` attriċi (09.03.2015):

4. Is-soċjeta` attriċi wieġbet biex tgħid għaliex dan l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti; dan wara li **in linea preliminari**:

(i) issottomettiet li l-appell jikkonsisti mill-bidu sal-aħħar f'talba għal riapprezzament tal-provi, u sostniet li ma ġewx imressqa raġunijiet gravi għaliex l-interpretazzjoni tal-fatti kif magħmula mill-ewwel qorti għandha tiġi disturbata;

(ii) sostniet li l-appell huwa wieħed irritwali in kwantu jirrigwarda s-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011. Taċċenna għall-fatt li minkejja li l-ewwel qorti fil-25 ta' Novembru 2011 awtorizzat lill-konvenuti jappellaw mis-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011, huma ma ppreżentaw l-ebda appell fi żmien 20 jum, u issostni li allura ma setgħux għamluh f' dan l-istadju (cioe`

mal-appell mis-sentenza finali).

RISPOSTA TAL-APPELL tal-kjamati fil-kawża Ellis (11.03.2015):

5. Il-kjamati fil-kawża ukoll wieġbu biex jgħidu għaliex dan l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-konvenuti appellanti. Huma, ukoll bħas-soċjeta` attriċi, isostnu **in linea preliminari** li llum m'għadux disponibbli għall-konvenuti id-dritt ta' appell mis-sentenza parzjali, ladarba ma intavolawx l-appell tagħhom minnha f'dawk l-għoxrin jum mill-permess relattiv mogħti lilhom mill-ewwel Qorti.

FATTI LI TAW LOK GĦALL-VERTENZA ODJERNA:

6. Issir fl-ewwel lok referenza għas-segwenti kuntratti:

16.11.1992 Kuntratt[1] li permezz tiegħu Saviour Ellis biegħ lil A&A Properties Ltd korp ta' bini fi Triq Sruġ, Xagħra, konsistenti f' żewġ blokkijiet ta' appartamenti adjaċenti għal xulxin, u cioe`:

- **blokk konsistenti f' 3 appartamenti u**
- **blokk konsistenti f' 6 appartamenti u 5 garaxxijiet sottostanti**

[1] fl-atti tan-Nutar George Pisani, fol 12-13

(prezz tal-bini kollu: Lm100,000)

15.01.1996 Kuntratt[2] li permezz tiegħu A&A Properties Ltd assenjat lill-Monsinjur Joseph Dalmas b'titolu ta' permuta in kontrakambju għal bunglaw fl-Iklin (Malta) 2 *studio flats* mill-blokk ta' 3 *studio flats* fi Triq Sruġ, Xagħra li kienet akkwistat fl-1992, u cioe`:

- ***studio flat* fil-livell tal-*ground floor* u**
- ***studio flat* fil-livell tas-*second floor***

(prezz taż-żewġ *studio flats* flimkien: Lm30,000)

27.02.1996 Kuntratt[3] li permezz tiegħu A&A Properties Ltd biegħet lil Ronald u Carmen konjuġi German:

- ***studio flat* fil-livell tal-*first floor***

li jinsab bejn iż-żewġ *studio flats* fi Triq Sruġ, Xagħra li kien akkwista l-Monsinjur Joseph Dalmas ix-xahar ta' qabel.

(prezz tal-*istudio flat*: Lm15,000)

03.01.2007 Kuntratt[4] li permezz tiegħu il-Monsinjur Joseph Dalmas ittrasferixxa b'donazzjoni lil Martin u Silvana

[2] fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, fol 14-17
[3] fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, fol 18-23
[4] fl-atti tan-Nutar Roland John Wadge, fol 24-25

konjuġi Vella:

- **l-*istudio flat* fil-livell tal-*ground floor*** li kien akkwista fl-1996 (issa immarkat nru 6).

Permezz tal-istess kuntratt, l-istess Monsinjur Joseph Dalmas żamm l-użufrutt u anke ikkostitwixxa użufrutt favur Ronald u Carmen konjuġi German (valur ta' Lm8,000) fir-rigward tal-istess *studio flat*.

(Valur tal-*istudio flat* iddonat lill-konjuġi Vella: Lm36,000[5])

7. Jiġi spjegat li Carmen German (mart Ronald German) tiġi oħt il-Monsinjur Joseph Dalmas, filwaqt li Silvana Vella tiġi bint Carmen u Ronald German, u cioe` n-neputija tal-Monsinjur Dalmas.

8. Kif fuq spjegat, fl-1996 il-Monsinjur Dalmas akkwista l-*istudio flats* tal-*ground floor* u tas-*second floor* (sussegwentement immarkati nru 6 u 8 rispettivament) u fl-istess żmien oħtu Carmen u żewġha Ronald akkwistaw l-*istudio flat* tal-*first floor* (sussegwentement immarkat nru 7). B'hekk ġie li kellhom il-blokka kollha bejniethom. Skont il-kuntratti relattivi, dawn l-appartamenti suppost kellhom ikunu muniti bil-permessi relattivi u s-soċjeta` attriċi kienet iggarantixxiet il-paċifiku pussess.

[5] (Lm40,000 – Lm8,000 valur tal-użufrutt favur il-konjuġi German)

9. Il-verżjoni tal-konvenuti hi li wara li xtraw it-tliet appartamenti tal-blokka inħareġ *enforcement notice* da parti tal-MEPA (ECP00171/04), u li meta għarrfu b'dan lil Tumas Fenech (li kien direttur tas-soċjeta` attriċi) huwa, sa biex ma jinkwetawx, kien ikkonċedilhom il-garaxx li jmiss mal-*istudio flat* tal-*ground floor* (nru 6) b'titolu ta' kommodat sakemm tiġi regolata l-kwistjoni tal-permessi. (Huma imbagħad qabdu u għamlu xogħlijiet strutturali fil-garaxx fis-sens li għalqu l-aċċess li kellu mit-triq u niffduh mal-*istudio flat* tal-*ground floor.)*

10. Is-soċjeta` attriċi tiċħad bil-qawwa kollha li hija qatt ikkonċediet b'titolu ta' kommodat il-garaxx li jmiss mal-*istudio flat* tal-*ground floor* (nru 6) u kien proprju għalhekk li għamlet il-kawża odjerna fejn bażikament talbet li l-konvenuti jiġu ordnati jiżgumbraw minnu u jerġgħu jikkonvertuh f'garaxx, kif kien qabel.

11. Il-konvenuti, barra li ikkontestaw it-talbiet tas-soċjeta` attriċi abbażi tal-allegat titlu ta' kommodat li għandhom fuq il-garaxx in kwistjoni, għamlu kontro-talba fejn bażikament talbu li jiġi dikjarat li għandhom jibqgħu igawdu b'titolu ta' kommodat l-imsemmi garaxx sakemm it-tliet *studio flats* ikunu muniti bil-permessi; sussegwentement illimitawha għall-*istudio flat* tal-*ground floor* (nru 6) biss[6].

[6] Fil-verbal tas-7 ta' Lulju 2010, fol 63, **il-konvenuti iddikjaraw li kienu qegħdin jillimitaw il-kontro-talba biss għall-*istudio flat* tal-*ground floor***, dan għaliex iż-żewġ *studio flats* l-oħra (dak fil-*first floor* li kienu xtraw il-konjuġi German, u dak fis-*second floor* li kien xtara l-Monsinjur

12. Talbu wkoll biex **alternattivament**, cioe` f'każ li l-Qorti jirriżultalha li m'għandhomx titolu ta' kommodat fuq l-imsemmi garaxx sakemm jiġu regolati l-permessi, tillikwida d-danni u/jew indennizz sofferti minnhom bħala riżultat tal-fatt li ma hemmx il-permessi neċessarji, u tordna lis-soċjeta` attriċi tħallashom l-ammont hekk likwidat.

<u>IS-SENTENZI APPELLATI (in suċċint):</u>

13. <u>Fis-sentenza parzjali tal-14 ta' Ottubru 2011</u>, l-ewwel Qorti, fil-mertu, ikkonkludiet li:

(i) il-garaxx in kwistjoni ma kienx ingħata mis-soċjeta` attriċi lill-konvenuti konvenuti taħt titolu ta' <u>kommodat</u> (jew taħt xi titolu ieħor);

(ii) il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jagħmlu alterazzjonjiet strutturali fil-garaxx u jniffduh mal-appartament tagħhom;

(iii) il-konvenuti kellhom jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji biex jerġgħu jikkonvertu l-garaxx għal kif kien oriġinarjament;

Dalmas) inbiegħu lil terzi. Madanakollu fir-rigward tal-imsemmija appartamenti irriservaw id-dritt li fil-futur jieħdu passi neċessarji fl-eventwalita` li titressaq xi pretenzjoni mix-xerrejja.

(iv) il-konvenuti kellhom jiżgumbraw mill-garaxx u jirrilaxxjawh lis-soċjeta` attriċi.

14. Fis-sentenza finali tal-11 ta' Frar 2015, l-ewwel Qorti, fil-mertu, ikkonkludiet li:

(i) l-appartament nru 6 mibjugħ mis-soċjeta` attriċi mhux skont il-permessi;

(ii) is-soċjeta` attriċi għandha tiggarantixxi l-paċifiku pussess tal-appartament nru 6;

(iii) ma ġiex pruvat li s-soċjeta` attriċi aġixxiet b'mod frawdolenti meta biegħet l-appartament nru 6 mhux skont il-permessi;

(iv) is-soċjeta` attriċi ma hija responsabbli għall-ebda ħlas ta' ħsara, danni jew indennizz fil-konfront tal-konvenuti; dan wara li kkunsidrat li l-appartament huwa sanzjonabbli, li t-tgawdija tiegħu mill-konvenuti qatt ma ġiet mhedda, u li l-konvenuti ħallsu prezz li huwa ferm inqas mill-valur tiegħu li kieku kellu l-permessi.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Preliminari (1) – appell fuq apprezzament tal-fatti

15. Is-soċjeta` attriċi appellata, fir-risposta tal-appell tagħha, aċċennat għall-fatt li l-appell odjern huwa msejjes fl-intier tiegħu fuq l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-ewwel Qorti u sostniet ma hemmx raġuni tajba għaliex tali apprezzament għandu jiġi disturbat.

16. Ingħad kemm-il darba li r-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-fatti proċesswali[7]. Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti qalet li "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li*

[7] App. Ċiv. **26.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Aġius v. Piju Theuma***

jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti"[8];

<u>Preliminari (2) – L-irritwalita` tal-appell mis-sentenza tal-14.10.2011:</u>

17. Kemm is-soċjeta` attriċi appellata, kif ukoll il-kjamati fil-kawża, issollevaw l-irritwalita` tal-appell odjern in kwantu jirrigwarda s-sentenza parzjali tal-14 ta' Ottubru 2011. Sostnew li ladarba l-konvenuti talbu l-permess biex jappellaw minnha u dan il-permess ingħatalhom fil-25 ta' Novembru 2011, allura t-terminu ta' għoxrin jum biex huma jintavolaw l-appell tagħhom beda jiddekorri minn tali jum (Art. 231 tal-Kap 12); u ladarba ma intavolaw l-ebda appell f'dak iż-żmien ma jistgħux imbagħad jintavolawh f'dan l-istadju, cioe` wara s-sentenza finali.

18. Din il-Qorti tosserva li dak il-jum stess li fih ingħatat is-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011, il-konvenuti kienu ippreżentaw rikors li jaqra hekk:

> *"Illi huma jagħmlu riferenza għas-sentenza deċiża in parte illum stess fejn din l-Onorabbli Qorti ordnat l-iżgumbrament fi żmien xahrejn mil-lum mill-garaxx anness mal-appartament 6 proprjeta` tagħhom.*
>
> *"Illi huma iridu jappellaw mis-sentenza in parte mas-sentenza finali ta' din il-Qorti u għalhekk ma jagħmilx sens li l-iżgombru jgħaddi qabel il-*

[8] App. Ċiv. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***

ġudizzju finali.

"Illi jinħtieġ kjarifika jekk l-intimati jistgħux jappellaw mal-ġudizzju finali u għalhekk ma jiskattawx ix-xahrejn għall-iżgombru mil-lum.

"Illi jinħtieġ li din il-Qorti tagħti d-direttivi imsemmija għax fin-nuqqas ikollu jiġi ppreżentat appell mis-sentenza in parte deċiża illum.

"Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tikkjarifika minn meta għandu jibda' jiskatta x-xahrejn żmien tal-iżġombru u fin-nuqqas li dan jibda' jgħaddi mill-ġudizzju finali wara li tingħata s-sentenza finali, liema kawża ser tiġi trattata fil-25 ta' Novembru 2011, huma f' dik l-eventwalita` qed jitolbu b'dan ir-rikors id-dritt, ossia permess, biex ikunu jistgħu jappellaw mis-sentenza in parte, waqt li jitolbu wkoll in-nomina ta' perit arkitett biex jistima t-telf soffert mill-konvenuti talli għandhom f' idejhom appartament mingħajr permress tal-MEPA."

19. Fid-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru 2011, l-ewwel Qorti, kwantu għad-domanda tal-konvenuti dwar minn meta jiskatta t-terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament, iddikjarat li dan huwa mill-14 ta' Ottubru 2011, kif ordnat fis-sentenza in parte stess; kwantu għat-talba tal-konvenuti biex jiġu awtorizzati jappellaw mis-sentenza, iddikjarat li tali talba kellha tiġi trattata fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2011. Fil-25 ta' Novembru 2011 l-ewwel Qorti imbagħad akkordat il-permess lill-konvenuti sabiex huma jkunu jistgħu jappellaw mis-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011.

20. Fir-rikors tagħhom tas-7 ta' Diċembru 2011, li permezz tiegħu il-konvenuti talbu lill-ewwel qorti tinnomina perit arkitett biex javvaluta l-fond, huma iddikjaraw illi kienu:

"*iddeċidew li jappellaw fl-aħħar tas-sentenza u mhux f'dan l-istadju minkejja li ġew awtorizzati jagħmlu dan*".

21. L-Artikolu 231 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, invokat mis-soċjeta` attriċi jipprovdi hekk:

> *"231. (1) Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:*
>
> *"Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ.*
>
> *"(2) Meta jkun hemm azzjoni li tkun tinvolvi iktar minn attur wieħed jew iktar minn konvenut wieħed, sentenza li taqta' l-azzjoni dwar xi attur jew konvenut partikolari jista' biss isir appell minnha fiż-żmien stabbilit li jibda jitqies mill-jum ta' dik is-sentenza."*

22. Ifisser għalhekk li parti dejjem għandha dritt tappella minn sentenza parzjali **wara** s-sentenza finali, iżda f'każ li tkun tixtieq tappella **qabel** is-sentenza finali hija għandha, fi żmien sitt ijiem mis-sentenza parzjali, titlob il-permess tal-qorti; imbagħad f'każ li t-talba tagħha tiġi milqugħa it-terminu sabiex jiġi ippreżentat l-appell (cioe` għoxrin jum) jiddekorri mid-data li jkun ingħata l-permess.

23. Tqum il-kwistjoni dwar x' jiġri fil-każ li minkejja li parti li tkun ottjeniet il-permess mill-qorti biex tappella mis-sentenza parzjali qabel is-sentenza finali, tibqa' ma tippreżentax l-appell f'dawk l-għoxrin jum. <u>Din il-Qorti</u>

jidhrilha li f'tali każ, għalkemm dik il-parti li ottjeniet il-permess tkun ovvjament tilfet id-dritt li tappella mis-sentenza parzjali qabel is-sentenza finali, ma tkunx ukoll tilfet id-dritt li tappella mis-sentenza parzjali wara s-sentenza finali. Ma hemm xejn f'dan l-artikolu li jindika li bl-ottjeniment ta' permess biex isir appell qabel is-sentenza finali ikun qiegħed awtomatikament jintilef id-dritt tal-appell mis-sentenza finali.

24. Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm il-konvenuti m'appellawx mis-sentenza parzjali f'dawk l-għoxrin jum minn meta ingħatalhom il-permess relattiv, ma jfissirx li allura ma kienx possibbli għalihom li jressqu l-appell tagħhom mill-istess sentenza parzjali wara s-sentenza finali, kif fil-fatt għamlu. Rilevanti f'dan ir-rigward hija s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar 2009 fil-kawża fl-ismijiet **Markiza Beatrice Cremona Barbaro noe v. Joseph Vella Galea et.** F'tali każ, il-konvenuti kienu ingħataw permess li jintavolaw appell minn sentenza parzjali qabel is-sentenza finali, iżda imbagħad l-appell relattiv ressquh *fuori termine*; din il-Qorti kienet irriteniet li ladarba l-ewwel appell kien fil-fatt qatt ma sar (proprju għaliex sar *fuori termine*) kien għadu possibbli li jitressaq appell wara s-sentenza finali:

> *"…..l-appell ġie dikjarat irritu u null minħabba li kien ġie ppreżentat fuori termine. Ladarba l-mertu proprju tal-appell ma ġie bl-ebda mod ikkunsidrat u deċiż b'dik is-sentenza, din il-qorti tista' f' dana l-istadju terġa' tiftaħ il-kwistjoni. Dana għaliex, kif risaput "quod nullum est nullum producit effectum."*

L-ewwel aggravju: (it-titolu o meno ta' kommodat vantat mill-konvenuti fuq il-garaxx in kwistjoni)

25. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti, fis-sentenza parzjali tagħha tal-14 ta' Ottubru 2011 qieset li kienet infondata l-allegazzjoni tagħhom li l-garaxx in kwistjoni kien ingħata lilhom b'titolu ta' kommodat mingħand Tumas Fenech, rappreżentant tas-soċjeta` attriċi, sakemm tiġi riżolta l-kwistjoni tal-permessi.

26. Jaċċennaw għall-fatt li l-garaxx kienu ilu fil-pussess tagħhom għal 13-il sena u li tul dan iż-żmien is-soċjeta` attriċi qatt ma ġibditilhom l-attenzjoni li kienu qed jokkupawh mingħajr titolu. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li ġie ppruvat li l-blokka ta' appartamenti ma kienx munit bil-permessi neċessarji. Isostnu li dawn il-fatti kellhom jikkorroboraw l-allegazzjoni tagħhom. In oltre jilmentaw li kienet skorretta l-ewwel Qorti meta qalet li anke l-element tal-gratwita` (bħala rekwiżit tat-titolu ta' kommodat) jirriżulta mankanti minħabba li l-istess konvenuti iqisu li l-garaxx ġie f'idejhom bħala forma ta' indennizz minħabba l-kwistjoni tal-permessi. Jargumentaw illi għalkemm il-garaxx ingħatalhom sabiex jużawh sakemm il-kwistjoni tal-permessi tiġi riżolta, dan ma jfissirx li kien hemm kundizzjoni oneruża; jenfasizzaw li huma ma ħallsu xejn għall-użu tal-garaxx u għalhekk l-element tal-gratwita` jissussisti.

27. Din il-Qorti tosserva li kemm fir-risposta ġuramentata, kif ukoll fil-kontro-talba tagħhom, l-konvenuti jibbażaw l-allegazzjoni li Tumas Fenech għaddielhom il-garaxx b'titolu ta' kommodat minħabba l-problema tal-permessi fuq il-blokka, fuq l-*enforcement notice* **ECF00171/04**[9] **li jġib id-data 23 ta' Frar 2004.**

28. Il-konvenuta Carmen German fix-xiehda tagħha sostniet li "***ftit xhur***" wara li hi u ħuha l-Monsinjur Dalmas kienu akkwistaw it-tliet *studio flats* (**cioe` f'Jannar u Frar 1996**) irċevew *enforcement notice* relattiv għall-blokk ta' appartamenti tagħhom indirizzat fuq ħuha l-Monsinjur Dalmas. Spjegat li kienet għalhekk marret pront tkellem lil Tumas Fenech fl-uffiċċju ta' Ħal Qormi, u dan, biex iserrħilha rasha, kien qalilha biex ma jinkwetawx u li minħabba din il-kwistjoni tal-*enforcement* kien ser jagħti lil ħuha l-garaxx li jmiss mal-*istudio flat* nru 6 "*sakemm nirranġaw l-affarijiet*". Qalet li għalkemm ma kellux iċ-ċavetta tal-garaxx fuqu kien irriferiha lil wieħed raġel kien jieħu ħsieb l-affarijiet tagħhom f'Għawdex, u dan ir-raġel, li ukoll ma kellux iċ-ċavetta tal-garaxx fuqu, kien biddlilhom is-serratura.

29. Alvin Spiteri Debono, li f'xi żmien kien jaħdem bħala *Enforcement Officer* mal-MEPA, xehed li kien hu li ħareġ l-*enforcement order* bin-numru 171/04 u kkonferma li dan fil-fatt kien l-ewwel *enforcement order*

[9] kopja tal-ECF00171/04 a fol 76

li qatt ħareġ fuq is-sit.

30. Jirriżulta li Tumas Fenech miet fl-1999.

31. Dawn il-fatti biss diġa` iwaqqgħu għal kollox it-teżi tal-konvenuti. Skont ir-rappreżentant tal-MEPA, sakemm kien għadu ħaj Tumas Fenech ma kien hemm l-ebda *enforcement order* fuq is-sit. L-*enforcement order* 171/04 inħareġ adirittura ħames snin wara li miet Tumas Fenech. In oltre jistona mhux ftit il-fatt li ma hemm xejn bil-miktub dwar l-allegat ftehim ta' kommodat, speċjalment meta Tumas Fenech kellu snin ta' esperjenza fil-qasam tal-proprjeta`. Raymond Fenech, bin Tumas Fenech fil-fatt xehed illi l-uffiċċju ta' missieru kuljum kien ikun hemm avukat jew nutar. Qal li "*il-papa` l-agreements li kien jagħmel kien jagħmilhom normalment bil-kitba"*, u qal ukoll li meta ġieli silef xi post lil xi ħadd, kien jinfurmahom:

> *"Hu kien jgħidilna biex aħna inkunu infurmati u mhux jiġri xi ħaġa u mmorru nitolbu l-post u naqgħu għaċ-ċajt. F' dan il-każ partikolari, il-papa` tiegħi ma qalilna bl-ebda ftehim li qegħdin jallegaw ta' German."*

32. Jistona wkoll il-fatt li wara li miet Tumas Fenech ħadd mill-konvenuti ma għamel kuntatt ma uliedu dwar l-allegat titolu ta' kommodat li kellhom fuq il-garaxx. Fil-fatt l-istess Raymond Fenech xehed li s-soċjeta` attriċi kienet saret taf li l-garaxx kien fil-pussess tal-konvenuti meta darba minnhom hu u oħtu Carmen Fenech kienu ippruvaw jiftħuh u ma rnexxilhomx, u imbagħad persuna li ma identifikatx ruħha magħhom

infurmathom li ma kienx ser jirnexxilhom jidħlu għaliex kien ittella' ħajt imiss eżatt mal-bieb tal-garaxx. Qal li meta d-difensur tal-konvenuti kien infurmah li l-konvenuti kellhom ftehim ma' missieru biex jużaw il-garaxx sakemm jiġu rranġati l-kwistjonijiet dwar il-permessi "*Lili dan kien għalija news. Ma rriżultawlix dawn il-fatti.*"

33. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti jidhrilha li kunsiderazzjonijiet oħra (inkluż l-element tal-gratwita` o meno) huma superfluwi. Dan l-aggravju għalhekk jirriżulta kompletament infondat.

<u>It-tieni aggravju: (id-danni)</u>

34. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti, fis-sentenza finali tagħha tal-11 ta' Frar 2015 ikkonkludiet li ma kienx hemm danni x'jiġu likwidati minħabba l-fatt li l-*istudio flat* in kwistjoni (nru 6) għandu permess ta' żewġ garaxxijiet u mhux ta' appartament.

35. Jiġi ppreċiżat fl-ewwel lok li l-*enforcement order* ECF00171/04 imsemmi fil-kunsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju, li jidher li kien l-uniku *enforcement order* li qatt ħareġ fuq is-sit, kien inħareġ għaliex l-iżvilupp "*mhux skont il-permess u l-pjanti approvati f' PB00377/89*[10] *li*

[10] Fil-fatt il-permess relattiv għall-iżvilupp kien iġib in-numru PB/3377/89 u mhux PB/377/89. Il-perit tekniku spjega li l-file PB/3377/89 ma nstabx.

jikkonsisti f' varjazzjonijiet fil-faċċata u fit-tqassim". Dan l-*enforcement order* kien inħareġ kontra Saviour Ellis li f' dak l-istadju ma kienx iktar is-sid. Eventwalment l-*enforcement order* kien ġie irtirat madwar sena wara.

36. Issa l-perit tekniku Henry Attard, fir-rapport tiegħu datat 2 ta' Diċembru 2013[11] spjega li skont il-permess relattiv għall-binja (PB/3377/89), fejn illum jinsab l-*istudio flat* in kwistjoni kien hemm approvati żewġ garaxxijiet u mhux appartament. Spjega wkoll li minkejja li l-*istudio flat* in kwistjoni m'għandux il-permessi neċessarji biex jintuża bħala residenza, l-Avviżi Legali 52/13 u 121/13 li ħarġu b'effett mid-29 ta' Jannar 2013 jispeċifikaw għadd ta' każijiet/kriterji fejn għalkemm bini ma jkollux il-permessi neċessarji, dan jiġi ttollerat mill-MEPA/ awtoritajiet konċernati. Qal ukoll li l-appartament in kwistjoni (nru 6) fil-fatt jikkwalifika taħt dawn l-avvizi legali u "*jista' jinħariġlu ċertifikat li huwa ttollerat, ovvjament wara li tintefa' applikazzjoni tal-MEPA.*"

37. Huwa ikkonstata li l-valur tal-*istudio flat*:

(i) dak iż-żmien tal-istima (2013) kien ta' **€120,000**;

(ii) dak iż-żmien li sar il-kuntratt (1996) b'permessi validi ta' garaxx kien ta' Lm17,000 (ekwivalenti għal **€39,600**); u

[11] fol 231 et seq

(iii) dak iż-żmien li sar il-kuntratt (1996) b'permessi validi ta' appartament kien ta' Lm33,000 (ekwivalenti għal **€76,900**).

38. Il-konvenuti jsostnu li f'każ li jiġi deċiż li m'għandhomx dritt igawdu l-garaxx taħt titolu ta' kommodat (kif fil-fatt ġie deċiż mill-ewwel Qorti u anke minn din il-Qorti) għandhom jitħallsu danni fl-ammont ta' **€37,300** (€76,900-€39,600) biex jirrifletti d-differenza fil-prezz bejn dak li suppost akkwistaw skont il-kuntratt tal-1996 (fond bil-permess ta' appartament) u dak li fil-fatt akkwistaw (fond bil-permess ta' garaxx).

39. Jargumentaw li l-fatt li waqt il-mori tal-kawża inbidlet il-liġi fis-sens li issa ġie li hemm il-possibilita` li l-fond jiġi sanzjonat m'għandux jinċidi fuq il-likwidazzjoni tad-danni, u jżidu jgħidu li ma hemm l-ebda ċertezza li applikazzjoni għal sanzjonar ser tiġi milqugħa mill-MEPA. Isostnu li fl-agħar ipotesi għalihom, l-ewwel Qorti kellha għallinqas tillikwida ammont ta' danni *arbitrio boni viri* biex dan jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet li sofrew minħabba li s-soċjeta` attriċi ma onoratx l-obbligi kuntrattwali tagħha.

40. L-ewwel Qorti enfasizzat illi bil-fatt waħdu li s-soċjeta` attriċi iggarantixxiet li l-fond kien munit bil-permessi iżda imbagħad irriżulta li ma kienx, ma jsegwix awtomatikament li l-konvenuti sofrew danni. Hija

qieset:

(i) li minkejja li minn Jannar 2013 l-*istudio flat* ġie sanzjonabbli, ma rriżultax li l-konvenuti ssottomettew xi talba fi ħdan l-Awtorita` f' dan is-sens;

(ii) li l-ammont li ħallsu għal dan l-appartament kien ta' Lm15,000[12] adirittura **inqas** minn kemm kien jiswa l-fond li kieku kien jikkonsisti f' żewġ garaxxijiet, skont il-permess (cioe` Lm17,000);

(iii) u li t-tgawdija tagħhom tal-fond qatt ma kienet mhedda għaliex l-*enforcement order* (li imbagħad ġie rtirat) fil-fatt inħareġ fuq il-kjamat fil-kawża Ellis u mhux fuq xi ħadd minnhom.

Għalhekk fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet ikkonkludiet li ma kien hemm l-ebda danni x' jiġu likwidati.

41. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel qorti. Jekk is-sentenza tiġi ikkonfermata ser ifisser li l-kwistjoni ssir *res judicata* filwaqt li l-*istudio flat* numru 6 xorta għadu mingħajr permess ta' żvilupp sabiex

[12] peress li kienu xtrawh flimkien mal-*istudio fla*t tas-second floor għall-prezz kumplessiv ta' Lm30,000

jintuża bħala tali; dan meta hu evidenti li s-soċjeta` attriċi kienet inadempjenti fl-obbligazzjoni li tat fuq il-kuntratt meta iggarantiet li l-appartament hu skont il-permess tal-iżvilupp.

42. Għalkemm il-Perit Tekniku qal li skont l-Avviżi Legali 52/2013 u 121/2013 l-appartament jista' *"... jinħariġlu ċertifikat li huwa ttollerat, ovvjament wara li tintefa' applikazzjoni mal-MEPA*", madanakollu irid isir il-proċess quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar u s-sanzjonar irid isir minnha. Dak li qal il-perit tekniku hi biss l-opinjoni tiegħu u mhijiex xi garanzija li ser jingħata l-permess meħtieġ biex il-fond jiġi regolarizzat.

43. Min-naħa l-oħra ma jkunx ġust li llum is-soċjeta` attriċi tkun kundannata tħallas għat-telf ta' valur tal-fond, meta skont l-opinjoni tal-perit tekniku hemm il-possibilita` li ssir applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar; opportunita` li ġiet fis-seħħ fil-mori tal-kawża.

44. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ser tiffissa terminu sabiex il-konvenuti japplikaw lill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex il-fond jiġi regolarizzat. Dan għandu jsir taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-Perit Tekniku fi żmien sitt xhur mil-lum. Jekk dan isehh il-Qorti tiffissa terminu ulterjuri ta' tmintax-il xahar li fih il-konvenut ghandu jottjeni l-permess ta' regolarizzazzjoni quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar. Skont l-ezitu tal-applikazzjoni l-Qorti tkun f'pozizzjoni li tiddetermina d-danni sofferti mis-

socjeta` attrici.

DECIDE:

45. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi kif ġej:

(a) **Rigwardanti l-appell mis-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011:**

(i) tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` attriċi appellata rigwardanti n-nullita` tar-rikors tal-appell tal-konvenuti in kwantu jirrigwarda s-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2011, bl-ispejjeż għall-istess soċjeta` attriċi appellata;

(ii) tiċħad l-appell tal-konvenuti rigwardanti s-sentenza parzjali tal-14 ta' Ottubru 2011, bl-ispejjeż għall-konvenuti appellanti.

(b) **Rigwardanti l-appell mis-sentenza tal-11 ta' Frar 2015:**

(i) tagħti terminu ta' sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex fih il-konvenuti japplikaw mal-Awtorita` tal-Ippjanar għar-regolarizzazzjoni tal-*istudio flat* taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-Perit Tekniku Henry Attard; u

(ii) tiddiferixxi l-kawża ghall-11 ta' Jannar 2021 biex jigi

determinat jekk saritx l-applikazzjoni skont paragrafu 44 ta' din is-sentenza. Spejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr