QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 25 ta' Mejju, 2001.

Numru 6

Citaz. numru 2779/96 GV

Adam Galea u Roberta Pace

vs

Tarcisio Calleja personalment u bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Isola Mare Estates Limited.

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-atturi pprocedew quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili bil-prezenti att tac-citazzjoni kontra l-konvenut proprio et nomine ghar-rifuzjoni ta' ammont minnhom mhallas akkont tal-prezz tal-akkwist immobbli fuq konvenju li ma setax jigi fil-fehma taghhom pubblikat :-

"L-atturi ppremettew illi permezz ta' konvenju datat 4 ta' Lulju 1996, redatt min-Nutar Dottor George Bonello Du Pius (Dok A), l-atturi obbligaw ruhhom li jakkwistaw minghand is-socjeta' konvenuta l-appartament numru 10, Block B, Isola del Sole Apartments, Triq Bouverie, Gzira, versu l-prezz ta' tmintax-il elf lira Maltija (Lm18,000).

Premess illi fuq il-konvenju l-atturi hallsu bhala depozitu s-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5,000).

Premess illi wara l-konvenju rrizulta lill-atturi li fuq il-fond in kwistjoni ma kienx hemm il-permessi rikjesti mil-ligi u kien hemm diversu rregolaritajiet ohra.

Premess illi l-konvenut kienu jafu, qabel ma gie ffirmat il-konvenju, li l-fond in vendita ma kienx kopert mill-premessi rikjesti mil-ligi, u b'hekk ezercitaw qerq fil-konfront ta' l-atturi.

Premess illi l-konvenuti debitament interpellati sabiex jirrestitwixxu s-somma mhallsa minnhom fuq il-konvenju u sabiex jirrizarcixxu lill-atturi ghall-ispejjez inkorsi minnhom in konnessjoni mal-konvenju fuq imsemmi, baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil dina l-Qorti :-

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi hemm raguni valida fil-Ligi ghaliex l-atturi ma ghandhomx jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' vendita ta' l-appartament numru 10, Block B, Isola del Sole Appartaments, Triq Bouverie, Gzira, u dan stante li kif fuq imsemmi l-fond in vendita mhux kopert mill-premessi rikjesti mil-Ligi, ta' liema fatt il-konvenuti kienu ben konsapevoli fid-data tal-konvenju.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5,000) b'rifuzjoni ta' l-istess somma li rcevew minghandhom akkont tal-prezz tal-bejgh bl-imghax mid-data tal-konvenju, kif ukoll dak l-ammont li jigi likwidat minn din il-Qorti bhala rizarciment ta' l-ispejjez inkorsi mill-atturi in konnessjoni ma' l-imsemmija promessa ta' bejgh.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Awissu 1996, tac-cedola ta' depozitu pprezentata fil-21 ta' Awissu 1996, u bl-imghax kontra l-konvenuti."

<u>ECCEZZJONIJIET</u>

Il-konvenut Tarcisio Calleja proprio hekk eccepixxa ghat-talbiet attrici :-

> "1. Illi l-eccipjent f'ismu proprju deher fuq il-konvenju bhala artigjan fuq appalt ghat-tlestija tal-partijiet komuni, u ghalhekk l-azzjoni kif intavolata kwantu diretta kontra Tarcisio Calleja proprio hija irrita u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.
>
> 2. Illi mal-iskrittura tal-4 ta' Lulju 1996, Dok A, thallas parti mill-prezz b'cheque maghmul lis-socjeta' konvenuta Isola Mare Estates Co. Ltd."

Il-konvenut Tarcisio Calleja in rapprezentanza tas-socjeta' Isola Mare Estates Limited hekk eccepixxa ghat-talbiet attrici :-

> "1. Fl-ewwel lok, kif intavolata c-citazzjoni hija nebuluza, ghaliex fil-premessi ma jinghad xejn dwar spejjez allegatament inkorsi mill-atturi, izda t-tieni talba tinkludi wkoll talba ghall-hlas ta' dawn l-ispejjez allegatament inkorsi, mentri legalment l-azzjoni li kellha ssir kwantu jirrigwardja dawn l-ispejjez hija wahda ghad-danni.
>
> 2. Fit-tieni lok, l-ebda kundizzjoni tal-konvenju Dok A ma tassoggetta l-konvenju ghall-patt illi l-fond huwa mibni skond il-permessi tal-bini, u kien ghall-atturi illi jaghmlu l-verifiki qabel ma sar il-konvenju u mhux wara.
>
> 3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, mhuwiex minnu illi l-fond proprjeta' tas-socjeta' konvenuta m'ghandux il-permess mehtieg bil-ligi, u dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
>
> 4. Illi fi kwalunkwe kaz, wara li sar il-konvenju, l-atturi ghamlu b'mod illi kienu lesti jaccettaw l-istat ta' fatt allura korrenti.
>
> 5. Illi l-imghax mitlub ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar tan-notifika ta' att gudizzjarju u mhux qabel."

DECIDE

B'sentenza tat-30 ta' Ottubru 1998, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi laghet it-talbiet attrici u kkundannat lill-konvenut Tarcisio Calleja proprio jirrifondi s-somma ta' Lm4,000 oltre Lm111.50, mentri Tarcisio Calleja nomine gie kkundannat jirrifondi s-somma ta' Lm1,000 lill-atturi. Bl-imghax mid-data tac-citazzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti kwantu ghal 4/5 mill-konvenut Tarcisio Calleja proprio u 1/5 mill-konvenut Tarcisio Calleja nomine.

IL-FATTI TAL-KAWZA

L-ewwel Qorti hekk irrijassumiet il-provi prodotti quddiemha :-

> "**Adam Galea** xehed li hu u l-gharusa kienu avvicinaw lil Tarcisio Calleja dwar l-appartament in kwistjoni. Il-post kien ghadu shell u kien ghogobhom. Ftehmu fuq Lm18,000. Calleja kien qallhom li l-post kien ta' Isola Mare Estates, izda fuq il-konvenju kellhom ihallsu lilu personalment Lm5,000 bhala depozitu billi kien se juza dana l-ammont biex ilesti l-partijiet komuni tal-blokk appartamenti. Kien sar il-konvenju u ghaddew il-flus lil Tarcisio Calleja personalment. Skond klawsola 4 il-bejgh kellu jsir jekk mir-ricerki kollox jinsab in order. Xi granet wara kienu ddecidew li jibdlu l-flat minn 9 ghal 10.
>
> Applikaw il-Bank of Valletta ghal loan. Meta hadu l-perit fuq il-post, dana nnotalhom li kien hemm xi affarijiet fil-bini li ma kienux skond ir-regolamenti. Hu kien issuggerilhom jivverifikaw jekk kienx hemm permessi fuq il-bini. Il-konvenut kien qallhom biex jikkuntattjaw lill-Perit tieghu, A. Fenech Vella. Il-Perit kien tahom in-numru tal-permess pero' kien ta' bini iehor. Kienu marru mal-perit taghhom ghand il-perit tal-konvenut. Mill-pjanta u permess li raw dakinhar indunaw li l-post li kienu se jixtru ma kienx kopert bil-permess u dana peress li kien fuq is-sitt sular, mentri l-

permess kien jispecifika li "height of building should not exceed five floors from the highest street level and along perimeter on site" (Dok A fol. 41/42). Ghalhekk marru ghand il-konvenut u gharrfuh b'dan. Il-konvenut kien dispost li jaghtihom il-flus lura izda meta talbuh ghall-imghax hu dawwar id-diskors u anke offrilhom il-post kif kien bla permessi ghal Lm13,000. Ftehmu li jiltaqghu ghand in-Nutar forsi jsibu soluzzjoni izda l-konvenut ma resaqx ghall-appuntament u ma riedx jirranga. Il-Perit Drago ghamlilhom dikjarazzjoni li l-fond ma kienx kopert mill-permessi tal-bini (fol. 43 RP4). Dan ikkonfermahulhom ukoll tal-Planning Authority (Dok RP6 a fol. 45) u qalulhom li kienu ser jiehdu passi bil-Qorti kontra l-konvenut. Il-Bank kien infurmahom li minhabba dina r-raguni s-self ma setghax jinghata (Dok RP5 a fol. 44). Billi l-konvenut ma riedx jaghtihom flushom lura, kellhom jaghmlu dina l-kawza.

Apparti l-Lm5,000 huma hallsu Lm57.50 lill-Perit Drago ghas-servizzi tieghu ; l-gharusa tieghu kienet tilfet hafna hin fuq il-post tax-xoghol xi Lm100 (Dok RP7 a fol. 46) ; u spejjez ohra li jridu jaghmlu kif ukoll l-inflazzjoni tal-bini.

Roberta Pace kkonfermat dak li qal Adam Galea, l-gharus taghha.

Dr. Anthony Ellul xehed li kien assista lill-atturi fuq il-konvenju ghax-xiri tal-penthouse. L-atturi kienu hallsu lill-konvenut proprio s-somma ta' Lm5,000. Fuq il-konvenju l-konvenut ghadda pjanta li sempliciment turi blokk bini u l-flat li kienu se jixtru indikat bl-isfar u annetta wkoll ir-regolamenti tat-Tenants and Owners Association. Fl-ebda hin ma gew murija kopja tal-permessi li suppost kien hemm fuq l-appartament in kwistjoni. Xi gimghat wara l-konvenju, gie infurmat mill-klijenti tieghu li l-fond ma kienx kopert b'permessi. Qalulu li l-konvenut kien offrilhom li jaghtihom il-post Lm13,000 izda minghajr permessi, izda huma m'accettawx. Hu kien mar ghall-appuntament li kien gie ffissat man-Nutar izda l-konvenut ma resaqx. Meta kiteb lill-konvenut dan kien irrisponda li l-post kellu permess (Dok AE3 fol. 54) ghalkemm il-Planning Authority kienu nfurmawh li ma kienx hemm permessi. Kien inhareg Enforcement Notice minn liema gie ntavolat Appell minn Isola Mare Estates, liema appell gie michud fit-18/6/97 u gie konfermat li l-fond ma kellux permess.

David Drago xehed li kien gie nkarigat mill-atturi biex jispezzjona l-appartament in kwistjoni wara dawn kien ghamlu l-konvenju. Kien ghamel rapport Dok DD1 a fol 62 fejn ikkonferma li l-appartament li kienu se jakkwistaw l-atturi ma kienx kopert bil-permessi, u kif kienet il-penthouse, ma kienitx skond ir-

regolamenti. Hu kien issuggerixxa lill-klijenti tieghu jitolbu l-permess minghand il-venditur. Meta tkellem mal-Perit Fenech Vella rrizultalu li fil-pjanta kien jidher car li s-sitt sular kien *It* u ma setghax jinbena (Dok DD2 u Dok DD3 a fol. 63-64). L-atturi kienu hallsu Lm57.50 tar-rapport li ghamel.

Alfred Attard, impjegat mal-Bank of Valletta, kkonferma li l-atturi kienu applikaw ghal loan izda meta rrizulta li l-post kienu se jixtru kien minghajr permess huma rtiraw il-facility li kienu se jaghtuhom. Kienu kitbulhom l-ittra a fol. 44. L-atturi kienu ghamlu Lm54 bhala spejjez meta fethu l-applikazzjoni – processing fees li jiccargjaw tax-xoghol li jkunu ghamlu.

Joseph Farrugia, enforcement officer, ipprezenta kopja tas-sentenza tal-Bord ta' l-Ippjanar (ara fol. 55) fejn gie deciz li l-bini tal-penthouses ma kienx awtorizzat b'permess. L-ahhar sular fejn saru l-penthouses kien gie deleted. Il-fatt li jinghata permess ghall-ilma u dawl ma jfissirx li kollox hu in order. Issa l-procedura tbiddlet. Mid-data tas-sentenza ma saritx applikazzjoni ohra gdida.

Il-konvenut qed isostni li meta nhareg il-permess fil-1991 bil-kliem "to carry out additions of fourth floor …. Height of the building should not exceed five floors" hu kellu l-permess li jibni kif bena. Il-penthouses fuq is-sulari A u C ghandhom permess ui ghandhom is-servizz tad-dawl u ilma. Wiehed minnhom ilu okkupat minn persuna Daniza xi 5/6 snin. Wara li sar il-konvenju mal-atturi, wara ftit Roberta Pace bdiet issaqsih ghal permessi u hu rriferihom ghand il-Perit Fenech Vella. Pace bdiet tinsisti li l-post kien se jbieghlhom ma kellux permessi. Pace kienet lesta li tixtri l-post kif kien minghajr permess ghal Lm13,000. Hu hada li Pace riedet tirrikattah ghax saret taf li haddiehor ha flat bi prezz irhas minn taghhom. Dan pero' kien tlett snin qabel. L-atturi kienu anke rrappurtawh lill-Fraud Squad biex jizfurzawh irahhas il-prezz bhal ta' dik il-persuna.

Ma jiftakarx jekk mal-konvenju kienx ipprezenta pjanta. Hu kien irceva Lm5,000 fuq ismu personali. Hu ma kienx ipprezenta l-pjanta li hemm a fol. 64 fuq il-konvenju allavolja kien jaf biha qabel billi dina kienet falza. Il-pjanta tajba hija dika a fol. 78 li hu kien ipprezenta dakinhar tal-konvenju. L-attrici bdew isemmu l-kwistjoni tal-permessi, wara li huwa ma kienx cedilhom biex irahhas il-prezz. Dwar il-permessi hu kien ihalli f'idejn il-Perit tieghu.

Perit Anthony Fenech Vella xehed li hu kien il-perit inkarigat mix-xoghol ta' kostruzzjoni tal-blokks imsemmija u penthouses.

Ix-xoghol spicca fil-1991. L-ahhar permess li nhareg kien dak a fol. 79tat-30/5/91. Meta applikaw l-ewwel darba fil-1987 is-sular ta' fuq gie deleted u kif ukoll nofs is-sular tal-blokk tan-naha t'isfel. Talbu kjarifika lill-PAPB u dawn kienu accettaw li jinbnew "four floors above garages, with six flats to each floor, that is 24 flats". Wara li nhareg dana l-permess, huma applikaw biex jibdlu l-washrooms ghall-penthouses. Hareg rifjut fuq dina t-talba datata 11/1/90. F'April regghu ghamlu talba ohra. F'Jannar 1991 harget refusal ohra. Kellhom ukoll enforcement notice fuq il-livell tal-penthouses. Kienu kellmu c-chairman tal-PAPB. F'Mejju 1991 l-klijent tieghu rceva kont biex ihallas ir-road contribution, building permit fees u levies tal-main sewer contribution tal-additional floor. Sussegwentement hareg il-permess tal-1991.

Meta sar il-konvenju l-penthouses kellhom permess. Skond Joseph Felice tal-Planning Authority ma kellhomx permess. Huma kienu appellaw mill-enforcement order li harget fil-1996 u l-Bord m'accettax l-appell taghhom. Fil-pjanta li hemm mal-permess tal-1991 hemm li s-sular ta' fuq gie deleted. Hu kien kellem lill-Perit Falzon u dana qallu li kellu permess ghaliex il-condition kienet cara li kienet ghal five floors ghalkemm fil-pjanta l-ahhar sular gie deleted.

Wahda mill-kondizzjonijiet kienet li ma jeccedeux l-height allowable fl-area. Fil-blokk taghhom huma dizlivell qawwi fit-triq. Hu kien ha l-gholi mic-centru tal-bini. Hu ma kellux dubbju dwar permessi billi l-permess tal-1991 kien jitkellem fuq five floors. Hu jsostni li l-penthouses huma fil-hames sular u mhux fis-sitt sular ghax fil-permess tal-1987 il-four floors gew indikati bhala qeghdin fuq il-garages."

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

"L-atturi qed jitolbu r-rifuzjoni tas-somma ta' Lm5,000 li huma hallsu lill-konvenut Tarcisio Calleja akkont tal-prezz ta' appartament li in segwitu rrizulta li nbena minghajr il-premessi rikjesti mil-Ligi.

Minn naha l-ohra l-konvenut Calleja qed isostni preliminarjament li l-post in kwistjoni ghandu l-permessi necessarji u sekondarjament li l-atturi, wara li saru jafu b'persuna ohra li xtrat post bhal taghhom bi prezz irhas, bdew jirrikattawh u meta hu ma

cediex u ma baxxilhomx il-prezz bhal tal-persuna l-ohra, huma qalghu l-kwistjoni tal-permessi, u anke rrappurtawh lill-Pulizija.

Illi l-Qorti wara li semghet il-provi prodotti, tasal ghall-konkluzzjoni li l-verzjoni tal-atturi **hija aktar verosimili u ghandha mis-sewwa**. Huma spjegaw ezattament x'kien li wassalhom biex skoprew li l-appartament li kienu se jixtru kien minghajr permess. Fil-fatt kien il-Perit Drago li huma qabbdu minhabba ragunijiet ta' loan minghand il-Bank li ndikalhom li ma kienx hemm permessi.

Ix-xhieda tal-konvenut mhi xejn konsistenti. Fil-fatt daqqa jghid haga u daqqa jghid ohra. Filli jghid li ma jagx li giet ezebita pjanta mal-konvenju u filli jghid li l-pjanta li giet ezebita mal-konvenju hija dik tajba u mhux l-ohra li kienet ghandu izda li ma pprezentax.

Fl-affidavit tieghu l-konvenut isemmi li Roberta Pace mill-ewwel bdiet issaqsih ghal permessi, mentri fil-Qorti xehed li dina qalghet il-kwistjoni tal-permessi ghax hu ma riedx irahhsilha fil-prezz.

Jigi rilevat li mix-xhieda tal-konvenut Tarcisio Calleja jirrizulta li dana kien implicitament accetta li ma kellux permessi. Hu xehed li minhabba l-kwistjoni tal-permessi hadd li l-atturi kienu qed jirrikattawh biex ibaxxu l-prezz. Jew kellu l-permessi jew ma kellux.

Il-konvenut semma li l-atturi kienu lesti li jiehdu l-post bi Lm13,000 anke minghajr permess. Il-konvenut ma xehedx li dana ma riedx jaghmlu ghax kellu l-permessi.

Mill-investigazzjoni li ghamlu l-atturi wara li ffirmaw il-konvenju rrizultalhom li fil-fatt ma kienx hemm permess ghal dina l-penthouse li kienu se jixtru. Dan ikkonfermawh il-Planning Authority li pprosegwew kontra l-konvenut minhabba dawn l-irregolaritajiet u l-Bord ta' Appell iddecieda li fil-fatt il-konvenut ma kellux permess ghas-sitt sular fejn kienu se jixtru l-post l-atturi.

Jirrizulta li l-konvenut qabel sar il-konvenju kellu pjanta fejn dana s-sitt sular kien gie deleted u l-konvenut ma semma xejn dwar dan meta ghamel il-konvenju mal-atturi, anzi qallhom li kellhom l-permessi. Il-Perit Fenech Vella xehed li ghalih dawn il-penthouses huma koperiti b'permess. Hu sostna li allavolja fuq il-permess tal-1991 hemm indikat li s-sitt sular huwa deleted fil-fatt il-kondizzjonijiet f'dan il-permess jindikaw mod iehor ghax il-kondizzjoni kienet cara li l-permess kien ghal five floors. Hu jsostni li l-penthouses huma fil-hames sular u mhux fis-sitt sular

ghax fil-permess tal-1987 il-four floors gew indikati bhala qeghdin fuq il-garages.

Dwar dana l-punt il-Qorti hi tal-fehma li indipendentement minn dak li jahseb il-konvenut jew il-Perit, ufficjalment, f'ghajn il-ligi, jirrizulta li meta l-atturi ghamlu l-konvenju permessi ma kienx hemm u minhabba f'hekk huma ma setghux jiehdu loan mill-bank u kellhom raguni valida fil-ligi ghaliex huma m'ghandhomx jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Fil-konvenju a fol. 5 deher Tarcisio Calleja ghal Isola Mare Estates li obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lill-atturi l-post in kwistjoni. Imbaghad skond l-artikolu 1 mill-prezz ta' Lm18,000, Lm14,000 kellhom jithallsu lill-Isola Mare Estates Ltd. Bhala prezz tal-flat gebel u saqaf u Lm4,000 jithallsu lil Tarcisio Calleja proprio biex ilesti l-common parts tal-flat. Skond l-artikolu 2 il-prezz jithallas in kwantu ghall-Lm5,000 dakinhar bhala depoziotu mhux rifondibbli jekk il-kompraturi ma jersqux ghall-att finali jekk mhux ghal raguni valida fil-ligi u l-bilanc jithallas fuq il-kuntratt.

Illi ghalhekk l-Lm5,000 irid jithallsu lura kwantu ghal Lm4,000 minn Tarcisio Calleja proprio u Lm1,000 minn Tarcisio Calleja nomine.

Dwar il-kwistjoni ta' l-ispejjez li l-atturi qed jikkontendu li ghamlu l-Qorti tiddeciedi li certi spejjez huma dovuti billi l-konvenut Tarcisio Calleja ma kienx in buona fede meta tbiegh l-appartament billi kien jaf li l-kwistjoni tal-permessi fuq il-penthouse ma kienitx ghada settled. Ghalkemm hu qal li kellu l-permessi hu qatt ma wera dawn il-permessi lill-atturi li mbaghad kellhom jiehdu l-passi legali kontra tieghu minhabba dan in-nuqqas.

Bhala spejjez il-Qorti qed takkorda lill-atturi s-somma ta' Lm57.50 bhala spejjez biex qabbdu l-Perit Drago, u Lm54 processing fees lill-Bank. Il-Qorti mhux ser takkorda l-ispejjez l-ohra billi kull min jinnegozju jaf li se jkun hemm zmien li jrid juza biex l-affarijiet jigu verifikati. Dan il-hin xorta jrid "jinhela" anke jekk kollox imur sew jew ikun in order. Dwar il-kwistjoni ta' l-inflation, ma hemm ebda prova, imma anke kieku l-Qorti ma kienitx lesta li taghti ebda kumpens fuq hekk."

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

Minn din is-sentenza appellaw kemm il-konvenut proprio et nomine principalment kif ukoll l-atturi incidentalment.

L-APPELL PRINCIPALI

L-ilment principali fl-aggravju tal-appellant proprio et nomine hu illi kienet zbaljata l-ewwel Qorti fejn iddecidiet illi meta l-atturi ghamlu l-konvenju ma kienx hemm il-permessi relattivi avolja hemm proceduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell precizament fuq dan il-mertu u cioe' jekk hu kellux jew le permessi validi mahrugin mill-Planning Authority biex jibni l-appartament in kwistjoni. L-appellant proprio et nomine jirribadixxi illi hu permess validu mahrug mill-Planning Authority ghall-bini tal-penthouses. Jissottometti mill-gdid l-argumenti ghaliex fil-fehma tieghu kellu dan il-permess u konsegwentement kellu d-dritt illi jibni li stess penthouses li effettivament kienu fil-hames sular fuq il-garaxxijiet u dan kien skond hu jissubentra fit-termini tal-permess tal-akkwista li huwa seta' jibni sular iehor u cioe' l-hames sular fuq il-garaxxijiet.

Inoltre l-appellant proprio et nomine jissottometti illi fl-aghar ipotesi, huwa kien in buona fede meta ffirma l-konvenju mal-atturi stante li kien taht l-impressjoni gustifikata fic-cirkostanzi, li kellu permess validu biex jibni l-penthouse in kwisjtoni, oggett tal-kawza. Dana dejjem salva s-sottomissjoni illi l-ewwel Qorti ma kellha qatt tiddeciedi finalment illi

permess ma kellux meta dak il-mertu kien ghadu jifforma oggett ta' kawza quddiem din il-Qorti in kontestazzjoni ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Minn dan l-appellant proprio et nomine johrog l-aggravju ta' *litis pendentia*. Hu jissottometti "il-Qrati nostrali f'bosta okkazzjonijiet accettaw l-eccezzjoni ta' *lis albi pendens*, biex kemm jista' jkun jevitaw l-possibilita' ta' pluralita' ta' sentenzi fuq l-istess mertu u specjalment ir-riskju ta' pluralita' ta' sentenzai konfliggenti fuq l-istess mertu. ……. Li kwindi l-ewwel Qorti kien messha astjeniet milli tiehu konjizzjoni dwar il-mertu jekk l-esponenti kellux jew le permess biex jibni l-fond inkwistjoni u tissoprasjedi sakemm l-istess mertu jigi deciz mill-Qorti tal-Appell …….".

Dan l-aggravju procedurali hu zgur f'dan l-istadju insostenibbli. Bizzejjed jinghad illi eccezzjoni ta' din ix-xorta ma nghatatx quddiem l-ewwel Qorti nonostante illi l-fatti processwali li fuqhom hi msejsa kienu diga' jissussitu dak iz-zmien. La kien allura lecitu li eccezzjoni bhal din titqajjem f'din l-istanza. Lanqas hu konsentit li din il-Qorti ta' revizjoni illi tiehu konjizzjoni ta' eccezzjoni ta' din ix-xorta hekk issa sollevata. L-implikazzjoni mbaghad illi din il-Qorti kellha minn rajha tiddeciedi li tissoprasjedi sakemm jinqatghu proceduri ohra li seta' kellhom rifless fuq din l-istanza hi ghal kollox antiguridika. Gustament allura saret riferenza mill-appellati ghall-gurisprudenza li tghallem illi "fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u

Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dana billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet" (Edwin Grech vs Antida Saglimbene et, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-9 ta' April 1992). Din il-Qorti tista' tieqaf hawn fuq dan l-aggravju. Izzid biss is-segwenti biex tjissottolinja l-infondatezza tieghu u inammissibilita' ta' eccezzjoni ta' din ix-xorta ghall-fatti taht ezami anke li kieku din inghatat a tempo debito.

Bizzejjed jinghad illi *lis alibi pendens* tipprezupponi li l-patijiet in kawza jkunu l-istess fiz-zewg proceduri u cioe' li jkun hemm l-identita' tal-partijiet. Hu car illi fil-procedura l-ohra l-atturi odjerni ma setghux ikunu legittimi kontradditturi ghaliex dawk kienu intizi biex jigi verifikat l-operat tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll id-decizjoni tal-Bord tal-Appelli ta' dik l-Awtorita' fir-rigward tal-permessi ghall-bini mertu ta' din il-kawza. Mhux biss il-partijiet ma kienux l-istess imma l-oggett taz-zewg kawzi kienu ghal kollox differenti. Filwaqt li fil-proceduri l-ohra l-mertu kien l-ezistenza o meno tal-premess li l-appellant proprio et nomine jippretendi li kellu meta bena l-immobbli de quo il-mertu ta' din il-kawza hu l-pretensjoni tal-appellati li huma kienu gustifikati ma jersqux ghall-kuntratt billi l-appellat venditur ma kienx fil-fehma taghhom f'posizzjoni li jiggarantilu l-pacifiku pussess u l-liberu l-godiment tal-fond in vendita. Sewwa jinghad illi l-kompetenza ta' din il-Qorti fiz-zewg kawzi kien ghal kollox differenti. Filwaqt li fil-prezenti proceduri ma kien hemm l-ebda

limitazzjoni fil-kompetenza taghha biex tinvesti l-mertu kollu deciz fis-sentenza appellata, fil-proceduri l-ohra kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar il-kompetenza taghha kienet strettament limitata ghall-verifika ta' punt ta' dritt allegatament malament deciz mill-Bord tal-Appelli.

Dan apparti l-aspett ukoll illi l-proceduri taht ezami ma kienx assolutament mehtieg li jigi provat b'certezza illi l-konvenut proprio et nomine kellu permess biex jibni dak li bena. Kien bizzejjed ghall-fini ta' din il-kawza li jigi stabbilit illi l-kompratur imsejjah biex jonora promessa ta' bejgh tal-immobbli jitqieghed fil-posizzjoni li jkollu biza' rejali li jigi molestat fit-tgawdija tal-proprjeta' li kien sejjer jakkwista. Taht dan l-ahhar aspett imbaghad il-pretensjoni tal-appellant proprio et nomine illi l-ewwel Qorti kien messha minn rajha ssorprassidiet sakemm jintemmu l-proceduri li hu kien qed jaghmel kontra l-Awtorita' tirrizulta wkoll ghal kollox bla bazi ghax tali sorpassassjoni kienet tkun inutili in kwantu d-decizjoni fil-proceduri l-ohrajn anke li kieku kellhom jispiccaw b'ezitu favorevoli ghall-appellant proprio et nomine ma setax ikollhom effett determinanti fuq l-ezitu tal-prezenti istanza. Hu sew allura li gie sottomess lill-appellati illi mhux biss mill-atti processwali ma jirrizultax li l-appellant qatt ghamel xi talba ghas-sorpassassjoni imma wkoll li jidher li tali talba hi intiza biss sabiex ittawwal il-proceduri inutilment.

Fir-risposta taghhom l-appellati ssollevaw punt procedurali li jehtieg li jigi investit. Huma jsostnu illi fir-rikors tal-appell l-appellant kien

qieghed jillimita t-talba tieghu ghar-revoka tas-sentenza li nghatat fit-30 ta' Ottubru 1998 sabiex l-atti jigu rimessi lill-ewwel Qorti li ghandha tissorprassjedi li tiehu konjizzjoni tat-talbiet sakemm jigu decizi l-proceduri fl-ismijiet Tarcisio Calleja vs Awtorita' ta' l-Ippjanar li kif inghad ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti. Huma ghalhekk jissottomettu illi f'kaz li din il-Qorti, kif qed taghmel, ma tilqax it-talba tal-appellanti sabiex l-atti jigu rimessi lura lill-ewwel Qorti biex imbaghad tastjeni milli tiddeciedi fuq il-mertu, allura l-appell kellu jigi michud fl-intier tieghu.

It-talba fir-rikors tal-appell hi infatti :-

1. Ghar-revoka tas-sentenza appellata moghtija fit-30 ta' Ottubru 1998,

2. Li b'hekk tiddeciedi li l-atti tal-kawza odjerna ghandhom jigu rinvjati lura lill-ewwel Qorti b'dan illi l-ewwel Qorti ghandha tastejni milli tiddeciedi fuq il-mertu tal-kaz, u

3. Tissoprassjedi sakemm il-Qorti tal-Appell ma tkunx pronunzjat ruhha ghar-rigward jekk l-appellant kellux jew le permess ghall-izvilupp ezistenti li huwa l-mertu tal-kawza fl-ismijiet "Tarcisio Calleja vs Awtorita' ta' l-Ippjanar" (appell numru 190/97).

Hu veru illi f'din it-talba l-appellant proprio et nomine imkien ma jitlob la li din il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u lanqas li tichad it-talbiet attrici. Kif redatta allura timplika illi sakemm u jekk ma jigux konkjuzi l-proceduri kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar favorevolement ghall-appellant, l-atturi kienu pienament gustifikati li ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att definitiv. Dan ifisser ukoll illi f'sitwazzjoni bhal din l-appellant proprio et nomine qieghed implicitament jammetti illi hu ma kienx f'posizzjoni illi jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-fond li kien ser ibiegh fil-mument meta skada l-konvenju. Dan kien bizzejjed biex jiggustifika t-talba attrici ghaliex il-venditur ma kienx f'posizzjoni fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv fit-terminu stipulat jiggarantixxi dak li wieghed fil-konvenju. Hu aktar minn dan l-aspett sostantiv li din il-Qorti tqis is-sottomissjoni tal-appellati f'dawl favorevoli ghalihom milli mil-lat strettament procedurali li dwaru jista' jkollu mija ragun imma li f'kull kaz jista' jaghti lok ghall-incertezza minhabba li t-talba giet sfortunatament malament redatta.

Ghall-bqija l-mertu tal-kawza hu fil-fehma ta' din il-Qorti skontat. Is-sintesi tal-provi prodotti maghmula mill-ewwel Qorti u fuq riportata hi sewwa sorretta mill-atti u ma giet bl-ebda mod kontestata mill-kontendenti. Hi taghti stampa cara tas-sitwazzjoni li fiha sabu ruhhom l-appellati u msejha biex akkwistaw fond li dwaru mhux biss hemm dubbju dwar jekk kienx jew le inbena skond il-permessi f'idejn il-venditur imma sahansitra kien hemm decizjoni tal-Awtorita' kompetenti

biex tirrilaxxa l-premessi illi l-bini ma kienx kopert b'permess liema decizjoni kienet giet avvallata u konfermata mill-Bord tal-Appelli b'kompetenza specjali li jittratta tali meritu. Indubbjament ma setax ikun kontestat illi kienet x'kienet il-motivazzjoni tal-appellati li ttantaw jirrecedu l-ftehim liema motivazzjoni hi ghal kollox irrilevanti fic-cirkostanzi tal-kaz, jirrizulta ghal kollox gustifikat ir-rifjut taghhom li jersqu biex jakkwistaw post dikjaratament in kontravenzjoni mal-ligijiet li jirregolaw l-izvilupp. "Secondo la legge la promessa di comprare una cosa per un prezzo determinato quando e' accettato produce per parte del promittente la obbligazione di effettare la compra ed il promittente medisimo e' tenuto di preseguire in buona fede la promessa da lui fatta, e l'obbligazione da lui assunta senza che egli se ne possa ezimere <u>finche' non provi di avere un gusto motivo di temere di potere essere attwalmente o in futuro molestato del pacifico possesso della cosa stessa</u>." (Volum XXV.i.435).

Naturalment il-prova ta' tali molestja kienet tinkombi fuq l-akwirent li ppremetta li jixtri. Din il-prova fil-kaz prezenti hi abbondanti. Inoltre l-biza' ragjonevoli ta' molestja futura kellha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll tal-pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi illum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn Awtorita' kompetenti minhabba l-fatt

illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendita. Filwaqt li din il-Qorti tista' anke tasal biex taccetta s-sottomissjoni tal-appellant li l-ewwel Qorti ma missiex iddecidiet li hu ma kellux permess biex jibni l-fond oggett tal-kawza, meta din l-istess Qorti kellha quddiemha kawza precizament fuq dan il-mertu, din il-Qorti tqis dan l-aspett tal-vertenza bhala mhux determinanti ghat-talbiet attrici li jistriehu biss u gustament fuq l-incertezza dwar l-ezistenza tal-premessi li l-appellant proprio et nomine jippretendi li kellu. Incertezza li necessarjament tissarraf biza' rejali ta' evizzjoni aktar minn accertata minn decizjonijiet tal-Awtoritajiet kompetenti in subjecta materiae. Dan wahdu altru minn bizzejjed biex jiggustifika lill-appellati ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att definitiv.

Is-sottomissjoni tal-appellant imbaghad illi l-appellati kien messhom accertaw ruhhom mill-ezistenza tal-premessi qabel iffirmaw il-konvenju, hi ghal kollox insostennibbli, u anti-guridika, proprju ghaliex in-natura tal-konvenju fiha nnifisha timplika zmien ta' accertament li fih il-partijiet u b'mod partikolari l-kompratur ikun jista' jivverifika li dak li kien qed jigi lilu garantit mill-venditur kien rejalment ser jigi lilu moghti fuq l-att definittiv. L-appellant jirribadixxi illi hu kien in buona fede meta ffirma l-konvenju mal-atturi stante li kien taht impressjoni, gustifikata mic-cirkostanzi, li kellu permess validu biex jibni l-penthouse in kwistjoni. Din il-Qorti ma tarax ir-rilevanza tal-element tal-buona fede f'azzjoni ta' din ix-xorta u tippreferi tirriserva l-gudizzju taghha dwar dan anke jekk l-

appellati, fir-risposta elaborata taghhom, insistew illi l-agir tal-appellant kien affett minn raggiri razenti d-dolo biex iwassal lill-atturi biex jakkwistaw fond mibni minghajr id-debiti premessi. Tippreferi bhall-ewwel Qorti tissofferma ruhha fuq il-konkluzzjoni illi x-xhieda tal-konvenut ma kienitx konsistenti. L-atteggjament tieghu kien infatti indikattiv ta' konsapevolezza li kien hemm diffikultajiet fir-rigward tal-premess mal-Awtoritajiet kompetenti liema konsapevolezza huwa kien tenut illi jittrasmettiha lill-kompratur prospettiv proprju ghaliex hu kien qieghed fuq il-konvenju jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-fond li kellu jigi minnu mibjugh. Gustament allura l-ewwel Qorti ma kienitx f'posizzjoni illi taccerta ruhha mill-buona fede tal-konvenut proprju ghaliex l-atti processwali kienu juru li, anke jekk l-appellant seta' f'xi zmien meta kien qed jibni taht l-impressjoni illi l-kostruzzjoni kienet koperta b'permezz validu, certament meta sar il-konvenju u fiz-zmien tal-validita' tieghu kien mgharraf sewwa mill-posizzjoni tal-awtoritajiet kompetenti illi permess ma kellux u li kien hemm anzi ordni biex il-kostruzzjoni tigi forzatament imnehhija.

Dan fil-proceduri illi l-istess appellant ikkontesta quddiem il-Bord kompetenti u issa fi proceduri quddiem din il-Qorti. Certament allura anke jekk ma setax jinghad li kien hemm dolo fis-sens kriminali jirrizulta certament nuqqas ta' buona fede fil-komportament tal-appellant. Nuqqas ta' buona fede illi l-istess konvenut kellu jirrispondi ghalih kemm personalment kif ukoll qua direttur u in rapprezentanza tas-

socjeta' konvenuta minnu rapprezentata. L-atti processwali juru konklussivament illi l-konvenju tal-4 ta' Lulju 1996 kien jipprovdi li l-att ta' bejgh kellu jigi pubblikat mhux aktar tard mill-4 ta' Jannar 1997. Hu provat ukoll li sa dak iz-zmien kien hemm enforcement notice mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u datat 17 ta' Settembru 1996. Enforcement notice li gie kkonfermat mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar b'decizjoni moghtija fit-19 ta' Gunju 1997. Fatti dawn li b'mod lampanti jissostanzjaw il-premessa attrici illi l-konvenut proprio et nomine ma setax jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-fond li kien ser ibiegh lill-atturi <u>liema garanzija kellu jkun f'posizzjoni li jaghtiha fid-data tal-4 ta' Jannar 1997 meta l-konvenju tilef kull effett tieghu</u>. Gustament allura l-atturi kellhom kull dritt illi jaghzlu li ma jixtrux il-fond li jirrizulta li kien mibni b'mod abbuziv u llegali.

Gie ritenut minn din il-Qorti "li fil-konvenzjonijiet de innuendo contractu ….. japplikaw ruhhom il-principji generali li jirregolaw il-kuntratti u skond dawn il-principji l-adempiment tal-istess konvenzjonijiet ghandu jkun precizament konformi ghall-obbligazzjoni. B'dana li f'kaz ta' diformita' l-kreditur ghandu d-dritt li jirrifjuta l-adempjiment taghhom. Li kif kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta perikolu jkun kemm ikun imbieghed ta' evizzjoni jew molestja, hekk ukoll f'kaz ta' promessa jekk jivverifika ruhhu dana l-perikolu, l-promittent ma jistax jigi kostrett li jezegwixxi l-effettwazzjoni tal-bejgh u tal-kuntratt li jkun il-promessa tieghu." "Del resto skond l-artikolu 1440 tal-Kodici Civili l-venditur

ghandu joffri li jikkonsinna l-haga tal-kwalita' promessa u, jekk jonqos, jirrendi ruhhu kontra tieghu operattiv fl-artikolu fuq imsemmi, barra milli fil-promessi l-adempiment irid ikun precizament konformi ghall-obbligazzjoni assunta. Jinghad ukoll l-izball ta' fatt skuzabbli fuq is-sustanza jew kwalita' sostanzjali ta' fond li jkun oggett ta' promessa jivvizzja l-kunsens u jnissel mieghu n-nullita' tal-konvenzjoni." ("John Micallef vs Guilia Briffa", deciza fil-25 ta' Mejju 1956 minn din il-Qorti f'liema sentenza hemm lista ta' sentenzi nostrali li jirrigwardaw id-dritt ta' rizaliment il-promessa xi vendita/enfitewsi ghar-ragunijiet legali li ghaliha ssir hawn pjena riferenza). L-atturi qua xerreja kellhom allura motiv gust biex jirtiraw mill-impenn minnhom assunt u f'kazijiet bhal dan japplika wkoll l-artikolu 1101 tal-Kodici Civili fis-sens li l-kondizzjoni insita f'dik il-promessa cioe' li entro t-terminu stabbilit il-venditur juri li ghandu titolu tajjeb x'jittrasferixxi ma tkunx avverat ruhha (Volum XXVI.i.792, Volum XXXIV.i.280). "Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza meta wiehed ghandu motiv gust biex jirreselixxi minn dik il-promessa ma tistax il-parti l-ohra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun skada z-zmien tal-promessa, tobbligah jezegwiha" (Volum XLVIII.i.336). Fil-kaz taht ezami, dak il-motiv mhux biss ma giex eleminat, ghall-kuntrarju ghadha timponi fuq il-fond abuzivamentt kostruwit "enforcement order" li tezigi d-demolizzjoni forzata tieghu "Kif jidher dan il-precedent jolqot il-kaz prezenti ezatt u qieghed jigi segwit ghax jidher fondat fi dritt tajjeb u fis-sens komun li ghandu janima l-prattika legali li ghandha bhala wiehed mill-iskopi principali taghha proprju dak li, bil-konsulti u bil-

kawteli mehtiega, l-profan li jirrikorri ghall-parir jigi protett minn riskji ta' molestji u evizzjonijiet huma x'inhuma, vicini jew remoti, sakemm possibbli.

Kwantu ta' dan il-konvenut (f'dan il-kaz l-atturi) mhux garantit li hu m'ghandux ikun kostrett lanqas in konsiderazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess u dan ghar-ragunijiet tant ovvji li l-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tirrepetihom ghax li kieku kien hekk tkun tista' tigi kkonsultata kwalunkwe vendita mentri huwa car li l-kompratur ghandu dritt mhux biss ghall-garanzija tajba imma ghat-trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta' fil-mument tal-kuntratt tal-akkwist biex huwa jkun jista' jimxi b'mohhu mistrieh u, in difett ta' dan, meta jiskadi z-zmien l-effetti kollha tal-iskrittura jispiccaw u kull parti takkwista dik il-liberta' li kellha qabel (Volum XXXEI.ii.561) (Rebecca Aquilina ma' Guzeppi Aquilina vs Emanuela Baldacchino deciza fil-Prim'Awla fit-28 ta' Gunju 1968 per Imhallef M. Caruana Curran). L-appell principali huwa ghalhekk manifestament insostennibbli u qed jigi rigettat.

L-APPELL INCIDENTALI

L-appellati appellaw incidentalment mis-sentenza tal-Prim'istanza. Huma jissottomettu illi b'riferenza ghall-hamest elef lira Maltin mertu tat-talba attrici, l-ewwel Qorti kellha tikkundanna lill-appellanti sabiex ihallsu din is-somma solidalment bejniethom u cioe' l-appellant Tarcisio

Calleja personalment kellu jigi kkundannat solidalment mas-socjeta' minnu rapprezentata u cioe' mas-socjeta' Isola Mare Estates Limited. Ma jidher li kien hemm l-ebda raguni ghaliex l-ewwel Qorti qasmet il-hlas tal-ammont reklamat in kwantu tal-erbat elef lira kif dovut minn Tarcisio Calleja personalment u l-bilanc ta' elf lira dovuta mis-socjeta' Isola Mare Estates Limited. Dan l-aggravju fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jigi milqugh ghas-semplici raguni illi jmur lil hin mit-talba attrici kif proposta. Huma infatti jitolbu l-kundanna tal-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' hamest elef lira Maltin. Anke jekk mill-premessi ghat-talbiet wiehed jista' jintravedi li l-atturi jimputaw element ta' malafede lill-konvenut, din ic-cirkostanza ma tirrizultax riflessa fit-talbiet. Konsegwentement mhux kontestit ghal din il-Qorti illi takkolla solidarjeta' lil ko-debituri fejn din ma tirrizultax mitluba. Dan l-aggravju qed jigi ghalhekk michud.

L-appellati wkoll jilmentaw illi l-ewwel Qorti kien messha laqghet it-talba taghhom ghall-hlas ta' mitt lira Maltin bhala spejjez inkorsi minnhom konsistenti fi hlas li l-attrici Roberta Pace ghamlet sabiex issib persuna li tiehu postha fuq ix-xoghol fil-perjodu meta gie skopert il-qerq. L-ewwel Qorti argumentat li dan il-hin kien ikollu xorta jinhela anke kieku l-affarijiet jkunu kollha f'posthom. L-atturi pero' jikkontendu illi kieku l-affarijiet imxew kif suppost u huma xtraw il-fond, ma kienx ikun hemm bzonn li dan il-hin jinhela inutilment u bi spejjez zejda. F'dan ir-rigward din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-

ewwel Qorti li qieset li ma kienx hemm lok fil-principju illi jigu likwidati danni ta' din ix-xorta. Dana apparti illi din il-Qorti mhix sodisfatta illi tirrizulta sodisfacentement il-prova kwantifikata ta' dawn id-danni kif ukoll in-ness ta' kawza u effett bejnhom u l-fatti li taw lok ghall-prezenti vertenza. L-appell incidentali ma jirrizultax allura sostnut.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appelli kif gej :-

Tichad l-appell principali bl-ispejjez kontra l-konvenut proprio et nomine l-appellant.

Tichad l-appell incidentali bl-ispejjez kontra l-atturi appellati.

Tikkonferma s-sentenza appellata fl-interezza taghha.

Dep/Reg

mg