MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-26 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1476/2001/1

John Grech
vs
Ivan Mifsud u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 2001 gew imsejha fil-kawza Tarcisio Galea Properties Ltd. u Tarcisio Galea Construction Ltd

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi permezz ta' kuntratt atti Nutar Remigio Zammit Pace tal-24 ta' Novembru 1998 l-attur xtara l-proprjeta` Flat No. 5 parti minn blokk ta' sitt flats u penthouse bla isem u bla numru mibni fuq Plot 55, Triq il-Gwiebi, Bugibba, San Pawl il-Bahar ghall-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf lira Maltija (Lm21,000) (Dok. A).

Illi fil-kuntratt stess kien gie dikjarat li “*the flat is built according to law with relative building permits”* liema kundizzjoni kienet essenzjali ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att finali minhabba fost affarijiet ohra li l-attur xtara l-fond permezz ta’ self moghti mill-Bank of Valletta p.l.c. (Dok B).

Illi sussegwentement, wara li l-attur iffirma konvenju ghall-bejgh u trasferiment tal-istess fond ta’ San Pawl fl-1 ta’ Settembru 2000, irrizulta li l-fond fil-fatt ma kienx konformi mal-permess Nru. 6563/94 u l-pjanti li gew approvati mill-Awtorita` tal-Ippjanar (Dok C).

Illi kieku l-attur kien jaf b’din is-sitwazzjoni irregolari qabel, ma kienx jiffirma l-kuntratt u jixtri l-fond minghand il-konvenut.

Illi konsegwenza ta’ din is-sitwazzjoni l-konvenju fuq imsemmi gie xolt u l-Bank of Valletta p.l.c. kien qieghed jhedded li jitlob il-hlas lura tas-self, “call in”.

Illi b’konsegwenza tal-agir tal-konvenut, l-attur sofra, qieghed isofri u ser isofri danni.

Illi l-attur kien ipprova jirrimedja s-sitwazzjoni billi jipprova japplika ghall-permess huwa stess pero` f’kaz ta’ applikazzjoni ma kienx hemm garanzija li l-permess sabiex jigi regoralizzat il-bini jigi approvat.

Illi konvenut, ghalkemm interpellat permezz ta’ ittra ufficjali datata 21 ta’ Dicembru 2000, ma kienx accetta li jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-kuntratt ta’ bejgh fuq imsemmi huwa vizzjat stante li kien hemm zball fuq is-sustanza stess tal-fond trasferit.

2. Konsegwentement tiddikjara null il-kuntratt tal-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dokument A).

3. Konsegwentement tordna li jigi risolut il-bejgh tal-fond in kwistjoni li sar permezz tal-kuntratt fuq citat.

4. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun tar-rizoluzzjoni fil-hin u post li l-istess Qorti joghgobha tiffissa u tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

5. Tiddikjara l-konvenut responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur in konsegwenza tal-fatt li l-fond mixtri ma kienx kopert bil-permessi tal-bini.
6. Tillikwida d-danni, u

7. Tikkundana lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ghad-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Dicembru 1998, kif ukoll bl-imghax legali fuq is-somma mhallsa mid-data tal-kuntratt, u cioe` l-24 ta' Novembru 1998 (u b'digriet tas-17 ta' Mejju 2002 minnflok 1998, giet korretta ghal 2000), sal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, il-gudizzju fil-kawza odjerna ma kienx integru stante li l-konvenut kien xtara u akkwista l-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Lulju 1996 in atti Nutar Dr. Pierre Falzon, minghand terzi cioe` s-socjeta` Tarcisio Galea Properties Limited, f'liema kuntratt kien hemm stipulat illi l-istess fond inbena skond il-permessi mehtiega.

2. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan in vista tal-fatt illi l-istess konvenut ghamel in-negozju mal-attur in *buona fede*, u taht l-ebda cirkostanzi ma

irrizultalu li kien hemm xi irregolaritajiet, b'mod partikolari fil-permessi relattivi.

3. Illi in ogni caso, il-post in vendita kien kopert bil-permessi mehtiega.

4. Illi konsegwentement ghandhom jigu michuda l-ewwel erba' talbiet.

5. Illi fir-rigward tat-talbiet numru hamsa, sitta u seba' tal-istess citazzjoni ghandhom jigu respinti ukoll stante li kienu preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-konvenut.

Rat id-digriet tal-10 ta' Dicembru 2001 ta' din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef Dr. Joseph R. Micallef li wara li ghamlet referenza ghall-artikolu 961 tal-Kap 12 minhabba li deher li hemm element ta' interess guridiku fil-kumpanija msemmija mill-konvenut rikorrent, ordnat il-kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Properties Limited u Tarcisio Galea Construction Limited, u li fl-atti tal-kawza jkun jirrifletti din iz-zieda.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Construction Ltd. li biha eccepiet:

1. Illi s-socjeta` kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Construction Ltd ma kellha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur u ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront taghha kellhom jigu michuda.

2. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni attrici kienet preskritta ghat-tenur ta' l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` Tarcisio Galea Construction Ltd.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Properties Ltd li biha eccepiet:

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni attrici kienet preskritta ghat-tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

2. Illi minghajr pregudizzju tal-ewwel eccezzjoni, it-tieni u t-tielet talba ta’ l-attur kienu kontradittorji u ghalhekk mhux legalment sostenibbli, peress li jew il-kuntratt in kwistjoni kien null “ab initio” jew annullabbli.

3. Illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fuq premessi, l-attur qabel ma ffirma l-konvenju u kuntratt finali, kien ispezzjona l-fond in kwistjoni u ma kien sab ebda oggezzjoni li jixtrih kif kien pjanat u kostruwit, u dan li anke wara l-iffirmar tal-konvenju kellu kull opportunita` li jivverifika l-kundizzjonijiet kuntrattwali.

4. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, il-fond in kwistjoni kien gie kostruwit “according to law with relative building permits”.

5. Illi inoltre ma kienx lanqas minnu li kien hemm “zball” fuq is-sustanza tal-fond trasferit, peress li kif gja gie sottomess fuq, dan il-fond kien gie trasferit kif ispezzjonat u approvat mill-istess attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mis-socjeta` Tarcisio Galea Properties Ltd.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-1 ta' April 2003 li permezz taghha fost affarijiet ohra qalet:

"Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża u li jirrigwardaw l-eċċezzjoni taħt eżami, jirriżulta li l-kuntratt li bih l-imħarrek biegħ l-appartament mertu tal-każ lill-attur ġie ippubblikat min-Nutar Dottor Remigio Żammit Paċe fl-24 ta' Novembru, 1998. L-imħarrek kien xtara l-appartament mingħand il-kumpannija msejħa fil-kawża Tarcisio Galea Properties Limited b'kuntratt tal-10 ta' Lulju, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon. L-attur kiseb self minn bank biex ikopri parti mill-prezz tal-bejgħ, u kien intalab mill-istess bank dokumentazzjoni li turi li l-appartament kien inbena skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet. Dan kien korroborat ukoll b'dikjarazzjoni magħmula minn Perit Arkitett, li, madankollu, kien irrileva li kienu saru "some internal alterations" minn dak li kien approvat;

Illi fl-1 ta' Settembru, 2000, l-attur daħal f'att ta' konvenju ma' ċerta Margaret Sciberras, biex ibegħlha l-imsemmi appartament. Il-konvenju kellu effett għal erba' (4) xhur, u xi ġimgħa qabel għalaq, Sciberras għarrfet lill-attur li kienet sabet nuqqas ta' qbil bejn il-permess maħruġ u l-binja attwali tal-appartament. Hija xorta riedet iġġedded il-konvenju u tibqa' miexja bix-xiri. L-attur ma riedx. L-attur u Sciberras ħassru l-effetti tal-konvenju fl-14 ta' Diċembru, 2000;

Illi l-attur ħareġ ittra uffiċjali kontra l-imħarrek fil-21 ta' Diċembru, 2000, biex jitolbu jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni "minħabba li l-fond m'huwiex konformi mal-kundizzjonijiet fil-permess tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar". Huwa bagħat dik l-ittra "skond l-art. 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta". L-imħarrek laqa' n-notifika tal-imsemmija ittra uffiċjali fid-29 ta' Diċembru, 2000. L-attur stqarr li, qabel ma bagħat dak l-att ġudizzjarju, lill-imħarrek ma kien kellmu xejn dwar is-sejba li kienet għamlet Margaret Sciberras dwar li l-bini ma kienx jaqbel mal-permessi maħruġa. Lanqas ma ħatar perit biex jistħarreġ f'ismu jekk dak li għarrfitu Sciberras kienx

minnu. Il-kawża nfetħet fit-23 t'Awissu, 2001, u l-imħarrek laqa' għandu l-atti tal-kawża fid-9 ta' Novembru, 2001;

Illi <u>għal dak li jirrigwarda l-aspetti legali tal-eċċezzjoni taħt eżami</u> għandu jingħad mill-ewwel li din espressament tolqot dawk it-talbiet attriċi li jitkellmu dwar il-ħlas tad-danni. Ma tirreferi bl-ebda mod għall-ewwel erba' talbiet attriċi, li dwarhom, jekk ikun il-każ, japplika żmien preskrittiv ieħor...

Illi għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għamil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ, iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt (l-hekk imsejħa *culpa aquiliana*), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn ġprinċipju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; u (ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin;

Illi, għalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn għamil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata ħsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali;...

Illi wara li qieset dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet legali kollha, il-Qorti ssib li ladarba l-ħsara li l-attur jgħid li ġarrab tinstilet proprju mill-patti kuntrattwali li huwa jgħid li l-imħarrek naqas li jħares, il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-każ m'hijiex dik imsemmija mill-imħarrek, imma oħra itwal. Dan ifisser li, għalkemm l-imħarrek għandu kull raġun jinsisti li ż-żmien tal-preskrizzjoni kellu jibda jitqies minn dak inhar tal-kuntratt, ma kienx applikabbli t-terminu tas-sentejn taħt l-artikolu 2153, billi d-danni reklamati mill-attur m'humiex dawk ta' natura akwiljana;

Illi ladarba l-preskrizzjoni indikata mill-parti mħarrka ma tkunx tapplika, u b'ħarsien tan-norma li l-Qorti ma tistax tqanqal minn rajha l-preskrizzjoni jekk din ma tiġix

eċċepita mill-parti interessata, ma tista tapplika terminu preskrittiv ieħor mhux imsemmi mill-eċċipjenti, bla ma tkun qegħda tindaħal bla ma jixraq f'qasam odjuż li fih ma tistax tieħu inizzjattiva;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrek Ivan Mifsud bl-ispejjeż kontra tiegħu, u tgħid li ż-żmien preskrittiv imsemmi minnu f'dik l-eċċezzjoni ma japplikax għall-każ marbut mat-talbiet attriċi dwar id-danni mnissla mill-kuntratt."

Rat il-verbal tat-13 ta' Novembru 2006 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bazata fuq l-artikolu 1222 tal-Kap 16.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur li fiha ssemma li hu kien iffirma konvenju mal-konvenut Ivan Mifsud fit-23 ta' Mejju tas-sena 1998 ghal sitt xhur fejn kien obbliga ruhu li jixtri l-proprjeta` ***Flat*** No. 5 parti minn blokk ta' sitt ***flats*** u ***penthouse*** bla isem u bla numru mibni fuq ***Plot*** 55, Triq il-Gwiebi, Bugibba, San Pawl il-Bahar ghall-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf lira Maltija (Lm21,000). L-attur ghadda biex kien ippublika l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pemigio Zammit Pace fejn kien xtara l-fond in kwistjoni fl-24 ta' Novembru 1998 stante li fil-kuntratt stess kien gie ddikjarat li "***the flat is built according to law with relative building permits***". Wara li l-attur kien iffirma konvenju ghall-bejgh u trasferiment tal-istess fond ta' San Pawl il-Bahar, kien irrizulta li l-fond fil-fatt ma kienx konformi mal-permess Nru. 6563/94 u l-pjanti li kienu gew approvati mil-Awtorita` tal-Ippjannar peress illi fuq kull sular tal-blokk ezistenti kien hemm zewg appartamenti u mhux wiehed. B'konsegwenza tal-agir tal-konvenut, l-attur kien sofra, qieghed isofri u ser isofri danni. Il-konvenut ghalkemm interpellat permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Dicembru 2000, ma kienx accetta li jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Xehed John Grech li qal li dwar il-post hu kien iffirma att ta' konvenju mal-konvenut Ivan Mifsud fit-23 ta' Mejju 1998. Wara li kien sar l-att tal-konvenju x-xhud ordna li jsir it-tiftix mehtieg anki minhabba l-fatt illi x-xiri min-naha tieghu kien jiddependi fuq self mill-bank. Zied jghid li n-Nutar li ppubblika l-kuntratt tal-24 ta' Novembru 1998 ma kienx qabbdu hu imma kienet qabbditu l-kumpanija Dhalia Central li kienet involuta biex tlaqqa' l-partijiet bhala agenti.

Kien sar ukoll certifikat mill-perit li kien imqabbad mill-bank innifsu. F'xi zmien li hu kien akkwista l-imsemmi post, ghal ragunijiet personali kien iddecieda li jqeghdu mill-gdid fuq is-suq u jbieghu. Kien sab persuna li kienet imhajra tixtri l-post u fl-1 ta' Settembru 2000 kien ghamel att ta' konvenju ma' min kien imhajjar. Kien ukoll wera lil din il-persuna d-dokumentazzjoni li kien inghata mill-bank li bis-sahha taghha kien gie approvat is-self u li kien sar fuqu l-kuntratt li bih akkwista l-post. Fuq insistenza ta' missier din il-persuna din kienet ghamlet tiftix ukoll biex tara ufficjalment dwar il-permessi tal-bini u wara ftit hija kienet gharrfet lix-xhud li kienet sabet il-post kif mibni ma kienx jaqbel mal-pjanti tal-permessi approvati. Minhabba din l-informazzjoni x-xhud iddecieda li ma jkomplix bil-bejgh tal-post. Semma li l-konvenju kien ghal erba' (4) xhur u kien gie mgharraf minnha fuq id-diffikulta` dwar il-permess gimgha qabel ma kien ser jiskadi l-konvenju. Wara dan kien ipproceda bl-ghajnuna ta' avukat kontra l-konvenut Ivan Mifsud li minghandu kien xtara l-proprjeta`.

In kontro ezami qal li l-perit li rrilaxxa c-certifikat li ntuza biex il-bank approva s-self kien imqabbad mill-bank stess. Ix-xhud min-naha tieghu ma kien qabbad ebda perit sakemm xtara l-post. Meta kien gie mgharraf dwar in-nuqqas ta' qbil bejn il-post kif kien u l-pjanti approvati, kien qabbad lill-avukat tieghu biex jara jekk setax isir xi haga biex il-permess jigi regolarizzat. L-informazzjoni li tah l-avukat tieghu kienet illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienu determinati li ma jaghtu l-ebda koncessjoni biex il-permess jigi sanat. Anqas f'din l-okkazjoni ma kien qabbad perit. L-ewwel darba li x-xhud ufficjalment interpella lill-konvenut Ivan Mifsud kien b'ittra ufficjali u

qabel din ma kienx ikkomunika mieghu u anqas baghatlu ittri ufficjali. Ikkonferma li l-konvenju li ghamel fl-1 ta' Settembru 2000 ma' Ms. Sciberras ma kellux kundizzjoni espressa msemmija rigward il-permessi mahruga u kien hemm biss il-kundizzjoni li hi tikseb self biex tkun tista' tixtri. Qal li hu li dak in-nhar kien urieha d-dokumenti li kellhu f'idejh anki ghar-rigward ta' dik l-informazzjoni li kien inghata hu li bis-sahha taghha xtara. Qabel ma kien sar il-konvenju fl-1 ta' Settembru Ms. Sciberras kienet marret tara l-post u ghogobha hafna u fil-fatt ghamlu l-konvenju hemm.

Rat id-dikjarazzjoni tal-<u>konvenut</u> li fiha ssemma li preliminarjament, il-gudizzju fil-kawza odjerna ma kienx integru stante li l-konvenut xtara u akkwista l-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Lulju 1996 in atti Nutar Dr. Pierre Falzon, minghand terzi cioe` s-socjeta` Tarcisio Galea Properties Limited, f'liema kuntratt kien hemm stipulat illi l-istess fond inbena skond il-permessi mehtiega. Illi t-talbiet attrici kellhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan in vista tal-fatt li l-istess konvenut ghamel in-negozju mal-attur in ***buona fede***, u taht l-ebda cirkostanzi ma rrizultalu li kien hemm xi irregolaritajiet, b'mod partikolari fil-permessi relattivi. Illi ***in ogni caso***, il-post in vendita kien kopert bil-permessi mehtiega. Konsegwentement kellhom jigu michuda l-ewwel erba' talbiet.

Xehed il-konvenut <u>Ivan Mifsud</u> u qal li dwar il-kuntratt li jinsab a fol 29 tal-process hu kien ghamel konvenju. Hu kien mar jara l-post qabel ma ffirma l-konvenju. Kien inghata pjanta wara li ffirma l-kuntratt. Kienu applikawlu ghad-dawl u ilma min-naha ta' Tarcisio Galea Properties. L-applikazzjoni kien imlihielu l-***electrician*** u meta din tlestiet ix-xhud ghaddiha lil Tarcisio Galea Properties. Sussegwentement kien biegh il-proprjeta` lil John Grech. Il-post ix-xhud kien xtrah ***shell*** u kien ghamel xogholijiet fih bhal kamra tal-banju, madum ecc. izda ma kienx ghamel xogholijiet strutturali.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Francis sive Tarcisio Galea ghas-socjeta` kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Construction Ltd li fiha ssemma li hu kien id-direttur tas-socjeta` Tarcisio Galea Construction Ltd u li hu ma kellux x'jaqsam mal-attur, u l-***flat*** parti minn blokk ta' sitt ***flats*** u ***penthouse*** bla isem u bla numru mibni fuq il-***Plot*** numru hamsa u hamsin (55) Triq il-Gwiebi, Bugibba, San Pawl il-Bahar qatt ma kien proprjeta` tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Francis sive Tarcisio Galea ghas-socjeta` kjamata fil-kawza Tarcisio Galea Properties Ltd li fiha ssemma li hu kien id-direttur tas-socjeta` Tarcisio Galea Properties Limited. Fl-10 ta' Lulju 1996, is-socjeta` tieghu kienet bieghat u ttrasferiet lill-konvenut Ivan Mifsud il-proprjeta` internament immarkata bin-numru hamsa (5) formanti minn blokk bla isem go Bugibba, San Pawl il-Bahar, Triq il-Gwiebi mibni fuq Plot numru hamsa u hamsin (55). Illi l-attur qabel ma ffirma l-konvenju u l-kuntratt, kien ispezzjoni l-fond in kwistjoni u ma sab ebda ogezzjoni jixtrieh kif kien ippjanat u kostruwit. Illi wara l-iffirmar tal-konvenju, l-attur kellu kull opportunita` li jivverifika l-kundizzjonijiet kuntrattwali. Kien anke ottjena self mill-Bank of Valletta biex jixtri l-fond. Illi kuntrarjament ghal dak li kien allega l-attur, il-fond in kwistjoni kien gie kostruwit ***according to law with relative building permits***. Sostna li ma kienx minnu li kien hemm zball fuq is-sustanza stess tal-fond trasferit ghaliex il-***flat*** gie mibjugh kif spezzjonat u approvat. L-azzjoni tal-attur kienet preskritta u legalment insostenibbli.

Xehed Edmond Bartolo Financial Controller mas-socjeta` Tarcisio Galea Properties Limited li qal li kien ilu jahdem mas-socjeta` mill-1995. Din is-socjeta` kienet is-sid tal-***block of flats*** li kien jikkonsisti originarjament f'sitt ***residential units*** u dan peress li aktar tard zdiedet ***penthouse***. Dan il-blokk inbena ghal skop ta' ***re-sale***. Il-kuntratturi kienu Tarcisio Galea Properties Limited. Originarjament kien hemm zewg garaxxijiet. Huma ghamlu applikazzjoni ghal permess normali u meta nhareg il-permess bdew jibnu. Fl-1995, 1996 bdew jinbieghu l-***flats***. Kienu wkoll saru xi ***internal alterations*** u ghalhekk kien hemm xi varjazzjoni mal-permess. Qal li

kien hemm xi ***flats*** li nbieghu permezz tal-banek u dawn ma sabu ebda oggezzjoni dwar l-alterazzjonijiet. Dwar il-***flat*** numru 5 dan kien inbiegh lil Ivan Mifsud. Zmien wara Ivan Mifsud kellem lix-xhud u qallu li kellu xi ilment minghand xi persuna ohra. Dwar John Grech qal li qatt ma kien sema' minghandu qabel ma kien ircieva c-citazzjoni.

Kompla jghid li l-alterazzjonijiet kienu saru bil-blokk kollu. Sostna li meta sar il-konvenju s-Sur Mifsud kien maghhom u l-alterazzjonijiet ma kienux gew sanzjonati mill-Planning Authority u anqas kienet saret applikazzjoni. Qal li l-arja nzammet ghalihom u s-sidien kellhom dritt ghall-uzu tal-arja.

Illum il-gurnata l-***penthouse*** hija mibjugha bl-arja b'kollox. Ma setax jiftakar jekk kienux issottomettew pjanti mal-permess ghax kien ikun hemm min jitlobomlhom u min le.

Xehed <u>Joe Farrugia</u> rapprezentant tal-MEPA li esebixxa tliet permessi filwaqt li qal li permessi pendenti ohra ma kienx hemm. Dwar applikazzjonijiet ghal dawl u ilma qal li huma ghandhom applikazzjonijiet apposta li jissejhu ***compliance certificates***. Dawn jigu mimlijin mill-periti tal-applikanti u jekk il-perit jiccertifika li sar kollox skond il-pjanti allura johrog ic-certifikat. Jekk il-perit jimmarka fuq il-***compliance certificate*** li x-xoghol ma sarx skond il-permess jew saru xi alterazzjonijiet f'dak il-kaz imur l-***enforcement officer*** u jekk ma jirrizultax li hu skond il-pjanti tohrog ***enforcement notice***.

Dwar applikazzjoni 6555/04 qal li saret applikazzjoni minn Frans Galea u rcevewha fit-18 ta' Novembru 2004 u giet rifjutata fit-22 ta' Marzu 2005. Mistoqsi dwar din l-applikazzjoni jekk hemmx ***reconsideration*** jew appell qal li ma hemmx, u din id-decizjoni hija ghalhekk definittiva. Mistoqsi dahlitx xi applikazzjoni ohra rigward dan l-istess blokk qal li kieku dahlet applikazzjoni ohra jkollhom numru gdid tal-***file***. Qal li tista' ssir applikazzjoni ohra dwar l-istess haga izda mbaghad il-bord hija fid-deskrizzjoni tieghu jekk iqajjimx ***res judicata*** u dan jekk l-applikazzjoni tkun identika ghal dik li tkun giet rifjutata.

Xehed Anthony Baldacchino ***Enforcement Officer*** mal-MEPA u qal li l-***compliance certificate*** jirreferi biss ghall-***penthouse***. Qal li minghajr ***compliance certificate*** mhux suppost johrog permess tad-dawl u ilma mill-Enamalta.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Din hi kawza fejn l-attur ipproceda f'dawn l-atti biex jannulla l-kuntratt ta' bejgh tal-24 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, u dan peress li jirrizulta li wara li l-attur iffirma konvenju ghall-bejgh tal-fond ***de quo*,** irrizulta li dan il-fond fil-fatt, ma kienx konformi mal-pjanta approvata mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Ghaldaqstant, l-attur talab ir-risoluzzjoni tal-bejgh tal-fond in kwistjoni. Stante li l-Bank li sellef il-flus lill-attur qed jhedded li jitlob il-hlas lura tas-self, hu talab ukoll li jigi rifuz ghad-danni kollha sofferti minn konsegwenza tal-fatt li l-fond mixtri minnu ma kienx kopert bil-permessi tal-bini mehtiega.

Din il-qorti kif presjeduta ezaminat in-natura tal-eccezzjoni a tenur tal-artikoli 1222 u 1223 fis-sentenza tal-5 ta' Frar 2007 fl-ismijiet **Joseph Cachia vs Direttur tal-Ufficcju Kongunt tal-Ministeru ta' l-Intern et** (Citazz. Nru. 394/05) fejn qalet:

"Din id-decizjoni tirrigwarda d-decizjoni fuq l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 1222 (1) tal-Kap 16. Dan l-artikolu jghid hekk:

1222. (1) Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.

L-artikolu 1223(1) ighid hekk:

"Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett."

Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` u ta' rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.

Ghalhekk, huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi fil-fatt, gie ritenut fil-kaz **Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962, li:
"Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta' eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b'kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta' zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie deciz li:
"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunti illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta' l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Adrian de Haan vs George Whelpdale et** deciza fil-31 ta' Lulju, 1996 [LXXX-II-I-893] il-qorti rriteniet li t-terminu ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda

jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Principju iehor dwar il-preskrizzjoni huwa l-aspett tal-interpretazzjoni restrittiva u li ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, ghalkemm rikonoxxuta bhala mehtiega biex tassigura li l-azzjoni tigi ezercitata entro t-terminu stabbilit biex id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti jigu debitamnet accertati, hija minnha nnifisha odjuza u allura ghandha tigi applikata restrittivament. (Ara **Noel Ellul et noe vs Francis Vella noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001, u **Ronald Naudi noe vs Unispeed Shipping and Forwarding Limited** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003).

Id-data trid tigi stabbilita b'mod car. Fil-kawza fl-ismijiet **John Bugeja vs Joseph Gauci** deciza fit-28 ta' Novembru, 2002 deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. J. R. Micallef] inghad:
"Illi marbut ma' dan il-prinċipju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreġ u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni."

Izda fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Sammy Murgo vs Henry P. Cole** deciza fl-31 ta' Mejju 2000 [LXXXIV-II-335] inghad:
"Meta obbligazzjoni hija minghajr kawza jew ibbazata fuq kawza falza jew kawza illecita, l-obbligazzjoni hija inesistenti. Il-prekrizzjoni biennali ta' l-azzjoni ta rexissjoni ta' kuntratt abbazi ta' l-artikou 1222 mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita radikali ghax din trendi l-obbligazzjoni inesistenti.

Il-preskrizzjoni kontra materjali tappartjeni lill-ordni pubbliku mhix ammessa billi mhux konsentit li l-Qorti jimplimentaw u jaghtu forza guridika u esklussiva ghall-kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku."

Ghalhekk fil-qasir wiehed jista' jghid li meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn, inkluz fir-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza. Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett. Il-preskrizzjoni ta' sentejn jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti. Min jeccepixxi l-preskrizzjoni jinkombu fuqu l-provi, liema provi jridu jkunu univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu. It-terminu ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha. Il-preskrizzjoni ghandu jkollha interpretazzjoni restrittiva. Id-data trid tigi stabbilita b'mod car, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni. Mhux konsentit li l-Qorti timplimenta kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku.

Issir referenza ghall-Kap 16 Art 2137 li jghid:
"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Fil-kaz in ezami, l-attur Grech iffirma l-konvenju fl-1 ta' Settembru 2000. L-attur stess ikkonferma li sar jaf bil-fatt li l-bini ma kienx konformi mal-permess mahrug mill-Awtorita` kompetenti xi gimgha qabel kien ser jiskadi l-konvenju, liema konvenju kien ghal erba' xhur u kien sar fl-1 ta' Settembru, 2000 – ghalhekk kien sar jaf ghal cirka 26 ta' Dicembru, 2000. U fil-fatt, din il-kawza giet istitwita fit-23 ta' Awissu 2001 u s-socjetajiet kjamati in kawza gew notifikati fl-10 ta' Jannar 2002.

Tarcisio Galea Construction Limited, fin-nota ta' sottomissjonijiet, sostniet li l-attur Grech kien jaf b'dawn it-tibdiliet strutturali minn qabel il-konvenju u irreferiet ghad-dokument a fol 61 li huwa certifikat mill-Perit John Schembri tal-20 ta' Lulju, 1998. Illi dan id-dokument jghid: "I confirm that the abovementioned property was constructed in accordance with permit number 6563/94, except for some internal changes…"

Fil-fatt ir-rapprezentant tal-M.E.P.A., Joe Farrugia, ikkonferma li fil-pjanti approvati partikolarment a fol 164 ***et sequitur***, jidher flat wiehed fuq kull sular u mhux zewg flats fuq kull sular (a fol 162). Id-dikjarazzjoni tal-Perit Schembri saret ghall-iskop tal-***compliance*** ghall-ilma u elettrtiku. Ma jistax wiehed iqis li dak id-dokumenti huwa sufficjenti biex juri li l-attur kien jaf li l-fond mhux konformi bl-ebda mod mal-permess tal-MEPA. Hemm biss accenn ghal "internal changes". Fil-fehma tal-Qorti, dan ma jistax jigi interpretat li Grech fil-fatt kien ilu jaf minn qabel sar il-konvenju li l-fond ma kienx mibni skond il-permessi mahruga. Ghalhekk, din mhix prova sodisfacenti ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Ghalhekk, huwa imperattiv, ladarba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball [**Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et].** Jinkombi fuq il-konvenut li jsostni l-eccezzjoni sollevata biex tikkontrasta l-pretiza tal-avversarju (**reus in excipiendo fit actor**). (Ara **Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar 2005, u **Montebello vs Montebello** deciza mill-Prim' Awla Civili fil-25 ta' Settembru 2003, **Stencil Pave Malta Limited vs Kunsill Lokali Naxxar** deciza mill- Prim' Awla Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru 2003).

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn ir-ragunijiet tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 1222.

Tiddifferixxi l-kawza ghat-trattazzjoni finali ghas-17 ta' April 2007 fid-9.15 a.m.

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------