MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 60/2005

Lawrence Axiak

Vs

Raymond Galea u Maria Antonia Azzopardi

Illum 20 ta' Marzu, 2007.

Din hija sentenza preliminari li titratta l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti.

Permezz ta' citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Lulju 2005 l-attur ippremetta li:-

- Huwa kien xtara minghand il-konvenut Raymond Galea appartament internament markat bin-numru wiehed (1), fit-tieni livel, Blokk C, Triq Emmanuel Magro, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex. L-akkwist sar

permezz ta’ kuntratt datat 26 ta’ Dicembru 1992 atti nutar Dr. Ino Mario Grech;

- Il-konvenuta l-ohra hija proprjetarja ta’ wiehed mill-appartamenti il jinsab fl-istess blokk u ghamlet xi xogholijiet;
- Illi l-attur skopra li l-korp ta’ bini m’huwiex mibni skond il-permessi mahruga u apporvati mill-Awtorita’ ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar (gja Planning Area Permits Board) u li meta kien xtara l-post minghand il-konvenut, dan ta’ l-ahhar kien ingannah ghaliex ipprezentalu pjanti foloz;
- Illi l-attur skopra li l-bini m’huwiex mibni skond il-permessi ta’ zvilupp meta talab il-hrug ta’ compliance certificate u dan gie rifjutat mill-MEPA;
- Anke l-partijiet komuni huma mibnija kontra llegalment.

L-attur qieghed jitlob sabiex din il-Qorti filwaqt li tiddikjara li l-fond li xtara l-attur u l-blokk m’humiex mibnija skond il-permess ta’ zvilupp, talab sabiex il-Qorti tikkudanna lill-konvenuti biex jaghmlu dak li hemm bzonn sabiex il-bini jigi sanzjonat kif inhu mibni u fin-nuqqas jaghmlu x-xogholijiet strutturali mehtiega sabiex il-bini jigi konformi mal-permessi. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fi zmien prefiss mill-Qorti, l-attur talab li jigi awtorizzat jaghmel dak li hemm bzonn li jsir ghas-spejjez tal-konvenuti. Talab ukoll sabiex il-Qorti tiddikjara li l-attur m’ghandux obbligu li jhallas l-ispejjez tal-partijiet komuni ghaliex il-konvenuti ma onorawx l-obbligi taghhom u l-partijiet komuni huma illegali.

Permezz ta’ l-ewwel eccezzjoni l-konvenuti eccepew li din il-Qorti m’ghandhiex gurisdizzjoni peress li *“l-attur kellu rimedji ohra taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta’ Malta li fost hwejjeg ohra tipprovdi ghal twaqqif ta’ Awtorita’ b’responsabbilta’ ghall-kontroll tal-izvilupp u baqa’ ma ezawrihomx kif kellu jaghmel taht dik il-ligi qabel ma rrikorra ghall-kawza odjerna*”.

Il-Qorti semghet is-sottomissjonijiet bil-fomm li ghamel id-difensur tal-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza fosthom in-nota pprezentata mill-attur fis-16 ta' Marzu 2007.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-seduta tal-lum sabiex tinghata sentenza parzjali fuq l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat:-

1. Jibda biex jinghad li l-Qorti ma taqbilx mal-attur li bil-fatt li kienu qeghdin jitressqu provi fuq il-meritu jfisser li l-konvenuti rrinunzjaw ghall-ewwel eccezzjoni. Rinunzja ghandha tkun cara u univoka. Imkien fl-atti m'hemmx xi dikjarazzjoni li l-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni. Huwa maghruf li kemm-il darba fil-kawzi jitressqu provi fuq il-meritu u l-eccezzjonijiet preliminari jigu decizi b'kapi differenti fl-istess finali li tkun tolqot il-meritu. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi biex titratta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

2. Illi jibda biex jinghad li ghalkemm il-konvenuti jghidu li l-atturi ghandhom rimedji ohra taht il-Kap. 356, fl-eccezzjoni ma' semmewx x'inhuma dawn ir-rimedji. Il-Qorti pero' tifhem li r-rimedji li l-konveuti qeghdin jalludu ghalihom huma fis-sens li jekk hemm bzonn isir xi haga sabiex jigi sanzjonat xi bini li ma sarx skond il-permess ta' zvilupp, l-attur kellu kull possibilta' li jirrikorri quddiem l-awtorita' kompetenti mwaqqfa bl-imsemmija ligi sabiex jinghata rimedju. B'kull rispett lejn il-konvenuti dan il-fatt ma jeskludix *a priori* lil din il-Qorti milli titratta u tissindika l-ilment tal-attur. Il-konvenuti m'ghamlu l-ebda riferenza ghal xi provvediment tal-Kap. 356 li jaghti xi gurisdizzjoni esklussiva lil xi awtorita' ohra mwaqqfa taht dik il-ligi sabiex dan il-kaz jigi trattat u deciz quddiemha.

3. L-attur xtara appartament minghand il-konvenut Raymond Galea (ara kuntratt fol. 5-8) u minn qari tac-citazzjoni jidher li l-attur qieghed jitlob rimedju ghal fatt li skond hu l-appartament li xtara u l-blokk ta' appartamenti in kwistjoni ma nbnewx skond il-permess ta' zvilupp mahrug mill-Planning Areas Permits Board. Il-Qorti ma

tifhimx kif il-konvenuti qeghdin jippretendu li din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tqies il-lanjanza tal-attur. Il-fatt li venditur jikkonsenja l-haga mibjugha lill-kompratur, b'daqshekk ma jfissirx li huwa jkun adempixxa l-obbligi kollha tieghu in forza tal-kuntratt. Il-venditur, kemm fil-kaz ta' bejgh ta' immobbli u mobbli, ghandu obbligi ulterjuri, fejn il-partijiet ma jkunux ftehemu f'sens kuntrarju. Issir riferenza ghall-Artikolu 1378 tal-Kodici Civili:-

"Il-bejjiegh ghandu fuq kollox zewg obbligi, jigifieri jikkunsinna u jiggarantixxi l-haga mibjugha"[1].

L-attur qieghed isostni li l-konvenut Raymond Galea naqas milli jadempixxi l-obbligi kuntrattwali tieghu, in kwantu biegh immobbli li l-attur jallega li ma nbeniex skond il-permess ta' zvilupp. L-attur qieghed ifittex dikjarazzjoni mill-Qorti li l-appartament u l-blokk fejn jinsab dan il-fond ma nbnewx skond il-permess ta' zvilupp u qieghed jitlob rimedji specifici ghal dan in-nuqqas. Permezz tat-tieni talba l-attur qieghed jitlob li l-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex:-

"……japplikaw sabiex il-korp tal-bini kollu jigi sanzjonat, u approvat kif inhu u fin-nuqqas ta' tali approvazzjoni jaghmlu dawk ix-xogholijiet strutturali li hemm bzonn sabiex il-bini tal-korp jkun konformi mal-permessi mahruga".

Rimedju u ordni li l-ebda awtorita' mwaqqfa taht il-Kap. 356 ma tista' taghti. L-istess jinghad fir-rigward per ezempju tat-tielet (3) u l-hames (5) talba. Il-fatt li jista' jkun li jekk verament jezistu irregolaritajiet fl-izvilupp dawn jistghu jigu sanati mill-Awtorita' kompetenti, m'hemm l-ebda provvediment fil-Kap. 356 li l-konvenuti jistghu jigu mgieghla jissanzjonaw kull irregolarita' li tista' tezisti mill-Awtoritajiet kompetenti imwaqqfa permezz ta'

[1] Hekk per ezempju fil-kawza fl-ismijiet **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001, illi: *"l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt li l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li jippregudika l-oggett in vendita`."*

l-imsemmija ligi. Dan kollu qieghed jinghad ghal finijiet u skop tal-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti li din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni, u bla pregudizzju ghal konsiderazzjonijiet legali oha dwar ir-rimedji li ghandu kompratur li jkun sab ruhu fil-posizzjoni li l-attur qieghed ighid li sabu ruhu fiha fil-kaz odjern.

Ghaldaqstant, il-Qorti qeghda ghar-ragunijiet fuq premessi tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u tordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza bil-gbir tal-provi fil-meritu.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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