MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1813/2001/1

Alfred u Joan konjugi Pisani.

-vs-

Joseph u Dorothy konjugi Mifsud u JDR Mifsud Limited u b'digriet tat-13 ta' Settembru, 2002 gew imsejha fil-kawza d-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali u s-socjeta' HSBC Home Loans (Malta) Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-22 ta' Novembru, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li kopja tieghu hi hawn

annessa, ezebita u mmarkata bhala **Dok. A**, l-atturi akkwistaw minghand il-konvenuti, il-proprjeta' tal-fond internament immarkat bin-numru tlieta (3), sitwat gewwa blokk bla numru, jismu 'Elf Court', Sqaq l-Ghadam, Mriehel, limiti ta' Hal Qormi, fi stat ta' gebel u saqaf;

Illi l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma totali ta' tnax-il elf Lira Maltin (Lm12,000) ghall-akkwist tal-fond *de quo* kif fuq premess, in kwantu ghas-somma ta' elfejn Lira Maltin (Lm2,000) fuq il-konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien ffirmat bejn il-partijiet fis-29 ta' Settembru 1995, li kopja tieghu hi hawn annessa, ezebita u mmarkata bhala **Dok. B**, u in kwantu ghas-somma ta' ghaxart elef Lira Maltin (Lm10,000), fuq il-kuntratt fuq imsemmi (Dok. A);

Illi ait termini tal-kuntratt fuq imsemmi, il-konvenuti ddikjaraw illi l-blokk allegatament indikat minnhom bhala 'Elf Court', li minnu l-fond *de quo* allegatament jifforma parti, huwa mibni skond il-permessi kollha mehtiega;

Illi sussegwentement, l-atturi hallsu lis-socjeta' konvenuta JDR Mifsud Company Limited, li taghha l-konvenuti Joseph u Theresa konjugi Mifsud huma azzjonisti kif ukoll diretturi, is-somma ta' sitt elef Lira Maltin (Lm6,000), ammont rapprezentanti prezz ta' xoghol ulterjuri ta' kostruzzjoni u tlestija tal-fond *de quo* u l-partijiet komuni ta' l-istess, ezegwit mill-istess socjeta' konvenuta fuq inkarigu ta' l-atturi u dan abbazi tal-klawsola numru sebgha (7) tal-konvenju datat 29 ta' Settembru 1995 riferibbilment ghall-fond *de quo*;

Illi recentement, l-atturi dahlu f'negozjati ghall-bejgh ta' l-istess fond favur terzi;

Illi fuq talba tal-kumpraturi prospettivi, l-atturi ghamlu r-ricerki

necessarji fir-rigward tal-pjanti u l-permessi tal-bini tal-fond *de quo*, izda mir-ricerki li saru jirrizulta illi, minkejja d-

dikjarazzjoni tal-konvenuti fuq il-kuntratt imsemmi, illi l-fond *e quo* gie mibni skond il-permessi kollha mehtiega, hemm numru ta’ irregolaritajiet u diskrepanzi bejn il-pjanti u l-permessi tal-bini kif aprovati, u l-konfigurazzjoni u fattizzi attwali ta’ l-istess fond;

Illi inoltre, il-blokk li minnu l-fond *de quo* jifforma parti, ma huwiex fil-fatt ‘Elf Court’, kif deskritt permezz tal-kuntratt imsemmi, izda suppost illi huwa maghruf bhala ‘St. Rita Court’ u fil-fatt, il-blokk li kellu jkun bl-isem ‘Elf Court’ jinstab f’parti ohra ta’ l-istess Sqaq il-Ghadam;

Illi in segwitu ghar-rizultanzi fuq indikati, l-atturi inkarigaw professjonisti sabiex isiru ricerki ulterjuri ma’ l-awtoritajiet koncernati, sabiex jigi verifikat jekk kienux saru l-applikazzjonijiet appoziti biex issir ir-regolarizzazzjoni ta’ l-istat attwali tal-fond *de quo*, u dan minghajr pregudizzju ghall-irregolaritajiet fil-mument ta’ l-akkwist;

Illi mir-ricerki li saru kif fuq premess, jirrizulta illi l-fond in kwistjoni ma giex mibni skond il-permessi necessarji kif rikjest mil-Ligi;

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-kunsens ta’ l-atturi fuq il-kuntratt imsemmi, gie vizzjat bhala rizultat ta’ l-ezercizzju ta’ qerq fil-konfront taghhom da parti tal-konvenuti Joseph u Therese konjugi Mifsud, u/jew ta’ zball ta’ fall, li min-natura tieghu jinvalida l-istess kunsens taghhom, u dana stante illi kuntrarjament ghal dak li gie dikjarat mill-istess konvenuti fil-kuntratt imsemmi, il-bini tal-fond *de quo* ma kienx sar skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet koncernati;

Illi dan l-istat ta’ fatt jaghti lok ghar-rexxisjoni tal-kuntratt imsemmi u ghar-rifuzjoni tal-prezz imhallas, spejjez notarili u

ta’ boll, imghax u danni ohra li l-atturi soffrew u ghadhom qeghdin isoffru, bhala konsegwenza tal-qerq u frodi

ezercitat fil-konfront taghhom da parti tal-konvenuti Joseph u Theresa konjugi Mifsud;

Illi minkejja li gew diversi drabi interpellati, anke permezz ta' Protest Gudizzjarju datat 6 ta' April 2001, li kopja tieghu hi hawn annessa, ezebita u mmarkata bhala **Dok. C**, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-fond internament immarkat bin-numru tlieta (3), sitwat gewwa blokk bla numru, jismu 'Elf Court', Sqaq l-Ghadam, Mriehel, limiti ta' Hal Qormi, ma huwiex mibni skond il-permessi kollha mehtiega skond il-Ligi;

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-kunsens ta' l-atturi fuq il-kuntratt ta' akkwist datat l-1 ta' Frar 2001 fl-Atti tan-Nutar Patrick Critien, relattivament ghall-fond fuq deskritt, gie vizzjat bhala rizultat ta' l-ezercizzju ta' qerq fil-konfront taghhom da parti tal-konvenuti, u/jew ta' zball ta' fatt, li min-natura tieghu jinvalida l-istess kunsens taghhom;

3. Tirrexxini konsegwentement il-kuntratt ta' akkwist datat l-1 ta' Fra 2001 fl-Atti tan-Nutar Patrick Critien, relattivament ghall-fond fuq deskritt;

4. Tikkundanna lill-konvenuti Joseph u Theresa konjugi Mifsud jirrifondu lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf Lira Maltin (Lm12,000) minnhom ricevuta in virtu' tal-konvenju datat 29 ta' Settembru 1995, u l-kuntratt datat 1 ta' Frar 1996;

5. Tikkundanna lis-socjeta' JDR Mifsud Limited sabiex tirrifondi lill-atturi s-somma ta' sitt elef Lira Maltin (Lm6,000) minnha ricevuta in konsiderazzjoni tax-

xogholijiet minnha ezegwita fil-fond *de quo* a karigu ta’ l-istess atturi;

6. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirrifondu lill-atturi l-ispejjez notarili u tal-boll u kull spiza incidentali ghall-istess kuntratt.

B’rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-atturi ghad-danni u telf minnhom sofferti bhala konsegwenza ta’ l-agir tal-konvenuti jew min minnhom, kif fuq premess.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju datat 6 ta’ April 2001, u interessi legali mill-1 ta’ Frar 1996, kontra l-konvenuti li jigu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fil-21 ta’ Marzu, 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Preliminarjament huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peress ili mhux l-partijiet kollha li dehru fuq il-kuntratt li tieghu l-atturi qeghdin jitolbu r-rexxissjoni gew imharrka mill-istess atturi f’din il-kawza.

2. Illi l-fatti tal-kaz ma jiggustifikawx lill-atturi sabiex jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt de quo ghar-raguni li allegatament il-kunsens taghhom “gie vizzjat bhala rizultat ta’ l-ezercizzju ta’ qerq fil-konfront taghhom da parti tal-konvenuti u/jew ta’ zball ta’ fatt, li min-natura tieghu jinvalida l-istess kunsens taghhom”.

3. Illi l-attur mhumiex intitolati ghal ebda rifuzjoni

minghand il-konvenuti il-konjugi Mifsud u l-anqas minghand is-socjeta’ konvenuta.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-waqt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti fit-13 ta' Settembru, 2002 li permezz tieghu gew imdahhla fil-kawza id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali u l-HSBC Home Loans Limited.

Rat in-noti tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali ipprezentata fit-12 ta' Novembru, 2002 li permezz taghhom espona bir-rispett:

Illi l-prezenza ta' l-eccipjent f'din il-kawza hija mehtiega biss ghall-integrita tal-gudizzju, stante illi t-talbiet attrici bl-ebda mod ma jikkoncernaw lill-eccipjent, li r-rwol tieghu dak iz-zmien kien biss li jaghti sussidju lill-atturi ghaliex kienu jikkwalifikaw ghalih skond ir-regolamenti relevanti.

Illi fi kwalunkwe kaz huwa m'ghadux aktar responsabbli ghal funzjonijiet tat-tip li dwarhom tittratta din il-kawza, li issa ghaddew kompletament f'idejn l-Awtorita' tad-Djar.

Illi huwa m'ghandux ibati spejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Gunju, 2005 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi din hija fejn qed tintalab ir-rixessjoni tal-kuntratt tal-bejgh li sar fl-1 ta' Frar, 2001 minhabba li l-fond in kwistjoni ma ghandux il-permessi mehtiega skond il-ligi.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet sorvolata permezz tad-digriet tat-13 ta' Settembru, 2002 fuq imsemmi.

Il-provi ngabru quddiem l-Assistenta Gudizzjarja Dr Elena Naudi Depasquale.

Fis-seduta tal-4 ta’ Frar, 2004 xehdu il-periti Abela (mill-MEPA) u Vella (kien inkarigat mill-konvenut biex jissottometti l-pjanti ghar-Registratur tal-Artijiet). Il-perit Abela ikkonferma illi l-fond in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi tal-bini. Giet esebita kopja ta’ ittra mibghuta mill-istess perit Abela lill-avukat tal-atturi li fiha qal li “*It-tieni sular huwa llegali u l-Awtorita’ qed tikkonsidra applikazzjoni biex tissanzjoni dan l-izvilupp.*” A fol 72 giet esebita ittra ohra li fiha x-xhud kiteb illi *jidher li ma sarux .. applikazzjonijiet ghal permessi ta’ zvilupp fuq is-sit.*

L-atturipprezenta affidavit a fol 73 tal-process fejn spjega kif hu u martu waslu biex xtraw il-fond ghall prezz ta’ ghaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) u kemm hallsu nkluz tmint elef Lira Maltin (Lm8,000) biex il-post jitlesta mill-konvenut stess. Fuq il-konvenju gie miftiehem li l-fond kellu l-permessi. Meta l-post tlesta marru joqghodu fih u lmenta li l-partijiet komuni kienu ghadhom mhux lesti. Finalment billi kellhom problemi bejniethom l-atturi iddeciedew li jbieghu l-fond izda xerrej prospettiv gharrafhom li l-fond kien inbena minghajr permessi tal-awtoritajiet. Hu u persuna ohra li toqghod f’appartament iehor marru ghand il-perit Raymond Vella illi kienu jafu li kien il-perit tal-konvenut u dan ikkonfermalhom li kien hemm permessi ghal zewg appartamenti u mhux sitta kif fil-fatt kien hemm. Mar ikellem lill-perit Edwin Mintoff illi wara li ghamel ricerka kkonfermalu dan. L-istess perit ikkonferma dan fl-affidavit tieghu a fol 219 tal-process. L-attur qal ukoll li minhabba f’dawn il-problemi l-Enemalta irrifjutat li taghtihom provvista tad-dawl fil-partijiet komuni.

Il-konvenuti qatt ma attendew ghas-seduti li zammet l-assistenta gudizzjara u lanqas ressqu provi – jirrizulta li fil-bidu tal-kawza d-difensur taghhom irrinunzja ghall-patrocinju taghhom u ma deher ebda avukat iehor biex

jassumi l-patrocinju taghhom. Ghalhekk il-provi li ressqu l-atturi ma gew bl-ebda mod kontradetti. Il-Qorti taqbel li trasferiment ta' proprjeta' minghajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur l-iktar meta wiehed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta' azzjonijiet kriminali. Ghalhekk it-talbiet attrici se jigu milqugha hlief ghall-fatt illi l-atturi ma ndikawx kemm nefqu fi spejjes tal-kuntratt – izda l-Qorti se tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjes u mbaghad l-atturi jkunu jistghu jitolbuhom wara li jikkwantifikawhom fi proceduri ohra.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attrici – ghall-fini tat-tielet talba tordna li l-kuntratt ta' rexissjoni jigi pubblikat minn Nutar Patrick Critien fid-29 ta' Novembru, 2005 jew f'data ohra li tiffissa l-Qorti fuq talba ta' min ikun interessat, fl-edificcju tal-Qorti u tinnomina bhala kuratur biex jirrapresenta l-kontumaci lill-Avukat Dottor Francesco Depasquale.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha, inkluz tal-imsejjha fil-kawza, mill-konvenuti solidalment bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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