



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1151/2005

Joseph Mallia Bonello
vs
Paul Camilleri u martu Rose Camilleri

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ippremetta:

Illi in forza ta' kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 18 ta' Marzu tas-sena 1996, l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti konjugi Camilleri, l-appartament internament enumerat sebgha (7) u li kien jinsab fil-livell tar-raba' sular min-naha ta' Triq il-Marlozz u fil-livell tal-hames sular minn naha ta' Mtarfa Road, formanti parti minn Blokk ta' seba' (7) flats u garage kbir sottopost b'access bla numru fi Triq il-Marlozz fl-Ghadira fil-limiti tal-Mellieha u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet li kien hemm stipulati (Dok A);

Illi in segwitu ghall-istess kuntratt pubbliku kien irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini mahruqa mill-Awtoritajiet kompetenti u difatti l-istess vendituri odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 0784/04;

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Board tal-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta' Lulju 2005 kienet giet milqugha ghat-talba tal-konvenuti sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni irregolari tal-precitat appartament b'dan pero` li skond l-istess decizjoni kellhom l-ewwel jigu sodisfatti diversi kundizzjonijiet inkluz fost affarijiet ohra tibdiliet strutturali sostanzjali (Dok B);

Illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju tal-appartament de quo kellu jidhol f'diversi spejjes ta' natura sostanzjali sabiex jirrendi l-appartament li huwa kien xtara wiehed in regola mal-ligi;

Illi kien gie rilevat inoltre li tali tibdiliet strutturali kienu ser jirrendu l-parti abitabbli tal-precitat appartament izghar minn dak meta kien inxtara originarjament u kwindi ghalhekk dan kien ser inaqas il-valur tal-istess fond;

Illi l-konvenuti konjugi Camilleri kienu gew interpellati diversi drabi inutilment sabiex jaghmlu tajjeb ghal tali nuqqas u halli jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tal-imsemmija danni;

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sejjer isofri l-attur kemm biex daww materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi u kif ukoll ghat-tnaqqis fil-valur ta' l-istess appartament ghar-ragunijiet precitati fosthom *stante* l-partijiet abitabbli tieghu sejjer jickien;

2. Tillikwida d-danni kollha li ser isofri l-attur kif fuq spjegat okkorrendo permezz ta' perit nominandi;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Tikkundana lill-konvenuti jhallsu lill-attur id-danni kollha kif likwidati minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju datat 17 ta' Novembru 2005 kontra l-konvenuti li gew ingunti 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-konvenuti li biha eccepew:

Illi preliminarjament l-azzjoni attrici kienet guridikament inammissibbli u bhala tali kellha tigi michuda, *stante* li t-talbiet attrici ma kienux jinkwadraw irwiehhom fir-rimedji specifici disponibbli lill-attur *ai termini* ta' l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili.

Illi fi kwalsijasi kaz minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenuti ma kienux responsabbli verso l-attur ghall-hlas tad-danni kif minnu pretiz, *stante* li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand l-istess konvenuti.

Ghaldaqstant, it-talbiet attrici kellhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat is-sentenza tat-12 ta' Frar, 2007 ta' din il-Qorti kif presjeduta dwar jekk l-atturi setghux jimpostaw l-azzjoni

tagghom bil-mod kif ghamlu jew kif sostnew il-konvenuti li l-kawza kellha tkun intavolata a bazi tal-Kodici Civili artikolu 1390.

Wara ezami ta' l-eccezzjoni l-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-azzjoni rhedibitorja u l-azzjoni estimatoria m'humieq l-unici triqat meta jirrizulta xi nuqqas da parti ta' min ibigh lill-akkwirent.

Rat is-sentenza ta' l-1 ta' Frar 2008 ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li ikkonfermat is-sentenza tat-12 ta' Frar, 2007. Fiha ssemma:

“Ghal dawn il-motivi, tikkonferma d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li biha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement tichad l-appell. Tordna li l-atti jigu rinvijati lill-ewwel Onorabbli Qorti sabiex hija tkompli tisma' u tiddeciedi l-kaz skond il-ligi...”

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur li fiha ssemma li in forza ta' kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 18 ta' Marzu tas-sena 1996, l-attur kien xtara u akkwista minghand il-konvenuti konjugi Camilleri, l-appartament internament enumerat 7 u li kien jinsab fil-livell tar-raba' sular min-naha ta' Triq il-Marlozz u fil-livell tal-hames sular min-naha ta' Mtarfa Road, formanti parti minn Blokk ta' 7 flats u garage kbir sottopost b'access bla numru fi Triq il-Marlozz fl-Ghadira fil-limiti tal-Mellieha u dana versu l-pattijiet u kondizzjonijiet li kien hemm stipulati. In segwitu ghall-istess kuntratt pubbliku kien irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini kienet mahruqa mill-Awtoritajiet kompetenti u difatti l-istess vendituri odjerni konvenuti kienu talbu lil Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jissanzjonaw tali irregolarita` permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 0784/04. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta' Lulju, 2005 kienet giet milqugha ghat-talba tal-konvenuti sabiex tigi regolarizzata l-posizzjoni irregolari tal-precitat appartament b'dan pero` li skond l-istess decizjoni kellhom l-ewwel jigu sodisfatti diversi kundizzjonijiet inkluz fost affarijiet ohra tibdiliet strutturali sostanzjali. Illi ghalhekk l-attur li kien propjetarju tal-appartament *de quo* kellu jidhol f'diversi spejjez ta' natura

sostanzjali sabiex jirrendi l-appartament li huwa kien xtara wiehed in regola mal-ligi. Illi kien gie rilevati inoltre li tali tibdiliet strutturali kienu ser jirrendu l-parti abitabbli tal-precitat appartament izghar minn dak meta kien inxtara originarjament u kwindi ghalhekk dan kien ser inaqqs il-valur tal-istess fond. Illi l-konvenuti konjugi Camilleri kienu gew interpellati diversi drabi inutilment sabiex jaghmlu tajjeb ghal tali nuqqas u halli jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' l-imsemmija danni.

Gie prezentat affidavit ta' Joe Mallia Bonello fejn issemma mhux minnu li huwa kien konsapevoli tal-fatt li l-appartament li kien qed jixtri ma kienx kopert bil-permessi mehtiega. Hu kien beda jaghmel uzu, u cioe` jabita fih ftit taz-zmien wara li xtara dan l-appartament fis-sena 1996. Kien ilu jabita fih madwar tliet snin meta nduna ghall-ewwel darba li l-appartament tieghu ma kienx kopert bil-permessi tal-MEPA. Infatti fuq il-fond mixtri minnu kien hemm permess ta' *washrooms* u mhux ta' ambjenti abitabbli. Meta l-attur talab permezz tal-MEPA, kien gie rifjutat. Fil-frattemp kien anke applika l-istess konvenut ghas-sanzjonar ta' l-istess immobbli, liema talba ta' dan ta' l-ahhar giet akkordata fl-20 ta' Lulju, 2005 ghalkemm mhux b'mod sodisfacenti ghall-attur peress illi kienet tinvolvi l-ezekuzzjoni ta' diversi xogholijiet strutturali apparti l-fatt li d-daqs ta' l-immobbli kien ser jickien b'mod konsiderevoli kif ukoll kien sejjer jonqos il-valur fis-suq ta' l-istess u kwindi ghalhekk giet intavolata l-kawza odjerna.

Enforcement officers tal-MEPA avzaw formalment lill-attur sabiex ma jibqax jaghmel uzu, u cioe` jabita f'dan il-fond, inkluz li jbattlu l-ghamara u jizgombrawh 'il barra u jissigillawh (ara ricevuti M1 sa M7 fol 160A et). Ghalhekk l-attur gie kostrett li jbattal il-fond mill-ghamara kollha, jikri *garage* alternattiv fejn izomm l-istess ghamara u spicca ma jistax jaghmel uzu mill-fond tieghu sas-6 ta' Gunju 2008. Kien ghad fadal xi xogholijiet li jikkonsistu fit-tnehhija tas-sellum tal-hadid minn gox-*shaft*, u xogholijiet ohra ta' tiswija indikati fil-prospett Dok. JMB 2.

Il-*penthouse* xtraha fit-18 ta' Marzu 1996, u kien juzaha bhala villegatura. Dwar il-prospett a fol 131 li huma l-

fees lill-MEPA, l-ammont ta' Lm2032.18 jirrigwarda l-applikazzjoni 6996/2002. Hu ma kienx kera l-fond li kien baqa' maghluq. L-ammont imsemmi ta' Lm847 jirreferu ghal spejjez biex ikun jista' jerga' joqghod fil-fond. Sostna li hemm hsara fis-saqaf ghax ifegg l-ilma u jittebba' s-saqaf, liema saqaf qed jaghmel l-ilma ghalkemm hemm il-kontrabejt kif ukoll *membrane*.

Xehed Patrick Xuereb li ikkonferma l-*Inspection and Valuation* mahruga minnu a fol 152 tal-process. Fiha "*market demand and should be leased out at circa €570 - €590 monthly*".

Xehed Ivor Robinich u ikkonferma li d-dokumenti E, E1, G, H u H1 huma formoli ta' l-Awtorita` in konnessjoni ma' applikazzjoni ghal hrug ta' permess.

Gie prezentat affidavit tal-Perit Mariello Spiteri li ikkonferma li l-post kellu permess ta' *washroom* u mhux ta' *penthouse* skond il-P.A.P.B. Permit 3509/89/4910/88 mahrug fil-15 ta' Settembru, 1989. L-attur applika PA3684/00 u hallas Lm805 minghajr il-*fees* tal-perit, u dan gie rifjutat fit-12 ta' Jannar, 2001. In segwitu hareg *enforcement* fl-4 ta' Settembru, 2002 peress li l-izvilupp mhux skond il-pjanti approvati. Regghu applikaw PA6996/02.

Xehed Paul Camilleri u qal li qabel marru ghall-kuntratt quddiem in-nutar kien sar diskors fir-rigward tal-*washroom* stante li l-permess kien ghal *washroom*. In segwitu li sar jaf li l-attur kien applika mal-MEPA biex jissana l-pozizzjoni, kienet inharget skema mill-gvern fejn il-*washrooms* kienu ser jinghataw permess biex isiru *penthouses*, u f'xi 2006. Semms li meta applika hu, tawh permess, pero` kienu tawh permess bil-kundizzjoni li l-post ikollu certu recess. Peress li l-post kien gej izghar, kien kellem lill-perit u regghu applikaw. Dien giet approvata. Dan il-permess gie fil-fatt waqt il-kawza. Illum spejjez ohra ma hemmx bzonn isiru. Anqas l-izvalutar m'ghadu japplika, u dan minhabba l-permess gdid li hareg waqt il-kawza.

Xehed il-Perit Louis Borg u qal li meta kellem lill-Perit Mariello Spiteri u qallu li hu jaf li hemmhekk dik *washroom* u mhix *penthouse*, dan qallu iva naf, imma l-biza' li kellhom li *second floor* ma hemmx permess ghalih - dan kien jefettwah fis-sens illi kieku l-blokk huwa illegali, ma kienx jista' jgib il-permess li minn *washroom* igibha xi haga ohra.

Xehed Joseph Camilleri, it-tifel ta' Paul Camilleri li stqarr li kien prezenti fl-ufficcju meta Joe Mallia Bonello kien mar biex jixtri l-appartament minghandhom. Semma li huma kienu qalulu li dan kien *covered* biss bhala *washroom*, biss 'il quddiem jista' jkun li l-*local plans* jinbidlu u jistghu johorgu permess ta' *penthouse*. Mistoqsi ghaliex il-kuntratt isemmi appartament, qal li ma kienx prezenti ghall-kuntratt. Wara diversi applikazzjonijiet, il-MEPA kienet kitbet lil Joe Mallia Bonello fit-13 ta' Settembru, 2002 u infurmatu b'*enforcement*. Xahar wara regghet kitbitlu ittra ohra u daqshekk. Ipprezenta l-*enforcement*, Dok. JC1, a fol 231. Kienu regghu applikaw u finalment setghu jaghmlu *sanctioning* minn *washroom* ghal *penthouse*, izda b'*set back* ta' 4 metri minn quddiem, liema kundizzjoni ma accettawx. Regghu applikaw u d-DCC tawhom il-permess fid-29 ta' Mejju 2008. Ghalhekk illum il-gurnata hija koperta bil-permess kif inhi mibnija bhala *penthouse*. Esebixxa Dokument JC2 a fol 234, il-*case details* tal-MEPA. Kienu bidlulhom dik il-bicca li kienet *setback* ta' 4 metri u ghamluha permess *granted as built*.

Ikkonferma li l-attur ilmenta li qed jidhollu l-ilma u kienu marru misieru u hu jaraw il-*penthouse*. Raw hitan immuffati minn taht is-saqaf 'l isfel.

Il-partijiet qablu fit-23 ta' Mejju, 2011 li fil-mori tal-kawza l-proprijeta' ta' l-attur giet sanzjonata hekk kif mibjugha, fol 241. A fol 250 qablu li ma kienux necessarij aktar alterazzjoniet strutturali u fil-fatt ma sarux. Dr. Fenech Adami ghall-attur zied li dawn kienu necessarij meta giet intavolata l-kawza.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

L-attur, wara li ippremetta li permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1996 kien xtara minghand il-konvenuti l-appartament numru 7, l-Ghadira u li in segwitu irrizulta li l-appartament in kwistjoni ma kienx konformi mal-permessi tal-bini mahruqa mill-MEPA. L-attur semma li dahal f'diversi spejjez ta' natura sostanzjali u talab lill-Qorti biex tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kemm dawk materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament *in regola* mal-ligi kif ukoll tnaqqis fil-valur ta' l-istess appartament, inkluz li l-parti abitabbli tieghu sejra tickien, u talab il-likwidazzjoni tad-danni u kundanna hlas.

Il-konvenuti insistew li t-talbiet huma infondati u li ma humiex responsabbli ghall-hlas ta' danni *stante* li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand il-konvenuti.

Irrizulta li kemm qabel kif ukoll fil-mori tal-kawza saru diversi applikazzjonijiet mal-MEPA u li finalment il-pozizzjoni giet sanata.

D2. L-oggett mixtri:

Mill-kuntratt imsemmi jirrizulta li l-attur xtara permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-18 ta' Marzu, 1996 minghand il-konvenuti, li bieghulu "*flat* internament enumerat sebgha (7) u li jinsab fil-livell ...", u dan bil-prezz ta' Lm16,700. Fil-kors tal-kawza irrizulta li dan il-fond ma kienx kopert bil-permessi tal-MEPA in vista tal-fatt li dan kellu permess ta' *washrooms* u mhux fond abitabbli.

Filwaqt li l-attur allega li huwa kien minghalih li qed jixtri appartament abitabbli, il-konvenut jirribatti li l-attur kien jaf minn dak in-nhar stess tal-kuntratt li l-fond in vendita kellu biss permessi ta' *washrooms* u mhux ta' appartament. Issa irrizulta li l-fond mixtri mill-attur gie deskritt bhala appartament fuq il-kuntratt notarili ta' l-akkwist. Fil-Kap 16 artikolu 1002 l-ligi taghmilha cara li meta l-kliem hu car mhemmx lok ghal interpretazzjoni. Xorta wahda l-Kap 12 artikolu 559, il-Qorti ghandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li jaghmlu prova konvincenti ta' dak allegat

minnhom u certament il-Qorti m'ghandhiex tmur tipprotegi pozizzjoni xejn sabiha ta' vendita ta' appartament b'permessi mhux regolari. Jekk l-istess partijiet biex ma jinqabdux ghazlu li juzaw it-terminologija li uzaw, il-Qorti m'ghandha tmur ghall-protezzjoni ta' hadd, u ghalhekk ghandha toqghod fuq it-terminologija uzata fil-kuntratt.

Meta l-attur xtara ma kienx hemm xejn x'jindika li dawn il-kmamar kienu ntizi bhala xi *washrooms*. Anke l-prezz li l-attur hallas, kien wiehed li jindika appartament u mhux *washrooms*.

Fin-nota tieghu l-attur jargumenta:

“d) Illi kien biss diversi snin wara li xtara l-post li l-attur applika halli jissana l-qagħda tal-fond minnu akkwistat mal-MEPA u dana wara li huwa kien gie notifikat *b'enforcement notice*. Li kieku kien jaf li l-appartament ma kienx in regola mal-MEPA, dan mhux biss kien jigi rifless fil-prezz imhallas izda wkoll, l-attur kien jiehu l-intrigu li japplika mill-ewwel għas-sanar u mhux joqghod jistenna li jigi notifikat bl-avviz;...”

D3. Danni sofferti mill-attur:

L-attur esebixxa Dokument “JMB2” fol 130 *et*, oltra d-depozizzjonijiet mogħtija. Irrizulta li meta nħareg l-*enforcement notice* mill-MEPA kontra l-attur, huwa gie kostrett għal diversi azzjonijiet. Hu kellu jissottometti diversi applikazzjonijiet u jistitwixxi appelli kontra l-MEPA a spejjez tieghu bl-isperanza li jissana l-pozizzjoni. Hu ma setax jibqa' jagħmel uzu mill-fond *de quo*. Kellu jikri band'ohra u jbattal il-fond mill-għamara kollha u jahzen l-istess taħt spiza addizzjonali f'*garage* mikri mingħand il-privat. Ukoll, tilef il-valur lokatizju tal-fond *de quo*.

Hu interessanti l-fatt li meta l-attur intavola l-kawza odjerna, il-fond *de quo* kien għadu mhux kopert bil-permessi tal-MEPA. L-ewwel permess ta' sanar kien jinvolvi tibdiliet strutturali bit-tnaqqis fl-*area* abitabbli tal-fond u naturalment tnaqqis tal-valur. Għalhekk l-attur kien intavol l-kawzi għad-danni diretti u materjali. Kien wara t-trapass ta' diversi snin li nħareg permess iehor tal-MEPA li kopra u issana l-pozizzjoni tal-fond *de quo* fl-istat attwali

li fih jinsab illum ad eccezzjoni ta' tarag li jinsab installat fix-*shaft* tal-blokka biex wiehed jacedi ghall-bejt. Dawn ghalhekk wasslu lill-attur ibati diversi danni li hu jissottometti ghandhom jirrizultaw bhal kif jidher a fol 131 tal-process. Il-Qorti tirrileva li l-post kien mixtri Lm16,700.

Min-naha tagghom il-konvenuti sostnew li fi kwalsijasi kaz id-danni huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, oltre li huma ghal kollox *extra petita*.

L-istess attur fil-prospett a fol 131 fil-paragrafu 2 jsemmi pagamenti maghmula akkont tal-prezz. Dawn certament ma humiex danni. In segwitu, fil-paragrafu 3, jispecifica s-somma ta' Lm2,032.18 dwar *fees* u penali tal-MEPA. Il-konvenuti jargumentaw li dawn l-ispejjez li dahal fihom l-attur ma taw ebda rizultat tant li l-konvenuti kellhom japplikaw huma stess biex iwasslu ghas-sanzjonar tal-fond *de quo*. Il-konvenuti irrilevaw li kienu huma li ottjenew is-sanzjonar ghax l-applikazzjonijiet maghmula mill-Perit Spiteri, l-ewwel wahda giet michuda u t-tieni wahda abbandunata. Ghalhekk il-konvenuti jsostnu li l-attur mhux intitolat jitlob rifuzjoni ta' spejjez inkorsi inutilment. Dan l-argument il-Qorti ma taqbilx mieghu, ghax il-konvenuti ma gabu ebda prova lil-attur mexa hazin meta issottometta l-applikazzjonijiet tieghu. Possibbilment il-konvenut kien jaf ahjar kif japplika.

F'*item* 4.1 tal-prospett minnu prezentat, l-attur irrekla erba' ammonti riferibbli ghall-kiri ta' garaxx fejn ipoggi l-ghamara, ghar-*rental loss*, ghal imghax ta' 8% u ghal biex jirringa l-affarijiet. Il-konvenuti sostnew li din it-talba m'hija bl-ebda mod sostanzjata. Dwar dan il-punt l-attur ma kienx indika lil Joseph Ciscaldi bhala xhud u meta xtaq li dan Ciscaldi jiddeponi, il-konvenuti opponew u l-Qorti accettat l-oppozzjoni tal-konvenuti. Izda huwa ovvju li l-attur kellu jpoggi l-ghamara xi mkien u ssib il-figura mitluba ta' Lm1,645 (bil-Lm250 fis-sena) bhala wahda ragunata u ghalkemm ma hemmx ricevuti, *arbitrio boni viri*, tasal ghall-istess ammont.

F'item 4.2 tal-prospett a fol 131 l-attur qieghed jirreklama s-somma ta' Lm19,276.00 (€44,901) bhala "*Rental loss at Lm244 per month for 6.58 year period.*" Fi kliem l-attur (ara affidavit tieghu a fol 129):

"Illi fiz-zmien meta kienu qed jigu processati l-applikazzjonijiet tal-kontendenti ghas-sanzjonar tal-immobbli, kienu gew fuq is-sit ghal diversi drabi, l-*enforcement officers* tal-MEPA li avzaw formalment lill-esponenti sabiex ma jibqax jaghmel uzu u cioe` jabita f'dan il-fond. Dawn kienu avzawh illi f'kaz li ma jaghtix widen ghal avvizi taghhom inkluz li j battlu mill-ghamara, huma kienu ser jigu bil-forza biex jizgombrawh 'il barra u jissigillawh."

Minhabba f'hekk l-attur qieghed jghid li ma setax juza l-imsemmi fond u qed jallega telf ta' qligh fl-ammont ta' €44,901.

Il-konvenuti sostnew li tali talba ma tistax tigi milqugha u dan minhabba diversi ragunijiet. Huma sostnew li din it-talba ma:

a) tirrientrax fil-parametri tat-talba ta' l-attur kif proposta fic-citazzjoni;

b) id-danneggjat ghandu l-obbligu li jimminimizza d-danni

c) id-danni huma ghal kollox infondati.

Dak imsemmi taht "a)" hawn fuq, sejjer jigi indirizzat taht l-aspett "D4" hawn taht.

Dwar il-"b)", il-principju legali jezisti, izda l-argument tal-konvenuti li l-attur seta' injora l-ordnijiet tal-MEPA, ma nehhiex l-ghamara u baqa' jghix hemm, ma humiex validi. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li ma jbieghux "*flat ... enumerat 7*" meta fil-fatt dawn kienu *washrooms* u minghajr permess ghal abitazzjoni. Wiehed dejjem ghandu jimminimizza d-danni, izda b'daqshekk ma jfissirx li wiehed jista' jinjora ordnijiet tal-MEPA fi zmenijiet meta kien hemm applikazzjonijiet pendenti bi speranza li tigi sanata l-pozizzjoni.

Dwar “c)”, filwaqt li taqbel mal-konvenuti li l-ammont huwa esagerat, ma tistax taqbel magghom li tali danni huma ghal kollox infondati. Hawn ukoll il-Qorti jkollha timxi bil-principju tal-*arbitrio boni viri* u tqis li l-ammont ta' Lm7,900 huwa wiehed gust.

Taht l-*item* 4.3 l-attur isemmi *loss of interest rates (8%) on loss of income over 6.58 years*. L-attur fil-prospett imsemmi pogga l-figura ta' Lm5,989.77. Il-komputazzjoni ta' dan l-imghax hija spjegata a fol 148 *et seq.* Jirrizulta li l-imghax huwa wiehed kompost fuq il-qligh li l-attur qiegħed jallega li tilef. Talba għall-hlas ta' imghax kompost ma tistax tigi milqugħa. Kieku t-talba ta' l-attur kellha tigi milqugħa, ikun hemm ksur ta' l-artikolu 1142 tal-Kodici Civili. Ukoll, it-talbiet ta' l-attur huma *da liquidarsi*, u skond il-principju *in liquidandis non fit mora* ma jistghux jigu milqugħa.

L-attur irreferixxa wkoll għal *item* 4.4 “*Total make good costs under conditions by Joe Mallia Bonello*” bl-ammont ta' Lm847, kif ahjar specificat fil-pagna segwenti li jirreferixxi għal *internal decoration*, ammontanti għal Lm485, *bath tub* – Lm150, u *re-tile affected areas* – Lm212. Huwa evidenti li dawn it-talbiet ma jinkwadrawx ruhhom fit-talbiet attrici, u għalhekk ma jistghux jigu milqugħa.

D4. Danni extra petita:

Il-konvenuti jinsistu li l-pretensjoni ta' l-attur hija extra petita dwar id-danni billi qed jirreklama danni ta' Lm2,032.18 u Lm27,757.77 skond kif jirrizulta a fol 131 u li fl-istess hin jammetti li għad fadallu jhallas bilanc ta' Lm7,524 u li b'hekk, meta tqis kollox li hu dovut lilu Lm22,265.95.

Fin-nota tal-konvenuti jinghad:

“Izda minn qari tac-Citazzjoni prezentata mill-attur jirrizulta li dan qiegħed jitlob, permezz tal-ewwel talba tiegħu, dikjarazzjoni sabiex l-esponenti jinstabu “responsabbli għad-danni li sejjer isofri l-attur kemm biex daww materjali u konsegwenzjali **biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi** u kif ukoll għat-**tnaqqis fil-valur tal-istess**”

appartamento ghar-ragunijiet precitati fosthom *stante* li l-parti abitabbli tieghu sejjer jickien.”

Minhabba f'hekk, il-konvenuti jargumentaw li l-azzjoni attrici hija limitata ghal zewg ghamliet specifici ta' danni, senjatament, l-ispejjez mehtiega sabiex l-attur jezegwixxi l-alterazzjonijiet strutturali mehtiega sabiex jirrendi l-appartement *de quo* in regola mal-ligi u danni konsistenti fid-deprezzament ta' l-istess appartement konsegwenti ghall-fatt li kien mahsub li b'konsegwenza ta' l-istess xogholijiet strutturali dan kien ser jickien.

Fil-fatt jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-appartement ta' l-attur gie sanzjonat kif originarjament mibjugh, u ghalhekk ma huma mehtiega l-ebda xogholijiet sabiex l-appartement *de quo* jigi rez konformi mal-ligi. Ghalhekk il-konvenuti jinsistu li d-danni allegati fil-prospett li jinsab a fol 131 ma jaqghux fil-parametri tat-talbiet attrici. Dwar dan l-aspett, il-Qorti sejra tikkwota min-nota diligenti tal-konvenuti fejn jinghad:

“F'dan ir-rigward japplikaw is-segwenti insenjamenti: “Hu naturali li l-Qorti hi marbuta bil-parametri tat-talbiet kif proposti mill-atturi u ma tistax tiddipartixxi minnhom, ghaliex diversament id-decizjoni tkun *extra petita*” - Vol. XXXIII.i.748 u dan billi l-Qorti ma tistax tissostitwixxi, izzid jew sostanzjalment tissupplementa nuqqas dwar l-oggett u r-raguni tat-talba fic-citazzjoni - Vol. XIV.ii.480.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Sant vs Micallef**, deciza fit-30 ta' Novembru, 2007: “kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun *extra petita*.”

Ara wkoll f'dan is-sens **Maria Galea vs Grace Borg** (App. 1988/97 dec. 29/2/2008).”

L-ammont ta' Lm2,032.18 imsemmi bhala *item* 3 fil-prospett a fol 131, certament ma jhalli ebda lok ghal interpretazzjoni ghax certament kien necessarju biex

jirrendi l-appartament in regola mal-ligi. Il-Qorti gja irrespingiet dak li jissemma taht 4.3 (*Loss of interest rates*) u 4.4 (*Total make good costs*) f'dak li jissemma f"“D3” hawn fuq, u ghalhekk m'hemmx ghalfejn li l-Qorti tidhol biex tezamina l-ammonti reklamati taht dan l-aspett. It-talba ta' l-attur hija dwar danni materjali u konsegwenzjali biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi. Issa, seta' l-attur jasal biex jirrendi l-appartament in regola mal-ligi, ma johrogx l-ghamara (*item 4.1 a fol 131*)? Ir-risposta hija certament li le ghax il-MEPA ma kenitx sejra tissanzjona permess jekk il-parti tibqa' tisfida u tibqa' toqghod fil-post *de quo* minghajr ma tohrog l-ghamara, u dan kien konformi mal-ordnijiet ta' l-istess MEPA, u ghalhekk certament li l-kera tal-garaxx ammontanti ghal Lm1,645 ma hijiex *extra petita*.

F'dak li jissemma taht “D3” riferibbilment ghar-*rental loss* (4.2 a fol 131), il-Qorti irriduciet it-talba minn Lm19,276 ghal Lm7,900, u jifdal biss ghalhekk li wiehed jara jekk dan l-ammont reklamati jistax jintlaqa' taht l-aspett ta' dak sollevat mill-konvenuti dwar l-*extra petita*. Kif inghad fuq, kieku l-attur baqa' johod fil-fond *de quo* jew kriegh lil terza persuna, l-appartament ma kienx jasal qatt biex jigi in regola mal-ligi b'mod li kienu jemergu danni akbar taht l-aspetti l-oħra fuq imsemmija, u ghalhekk minhabba dan, il-Qorti ma tqisx l-ammont ta' Lm7,900 bhala *extra petita*. Ghal kull buon fini, il-Qorti tirrileva li l-aspett ta' l-*extra petita* ma giex sollevat bhala eccezzjoni formali, izda bis imsemmi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet.

It-tieni u t-tielet talbiet kontenuti fic-citazzjoni huma konsegwenzjali għall-ewwel talba billi jikkonsistu, rispettivament, f'talba għal-likwidazzjoni tad-danni indikati fl-ewwel talba u l-kundanna tal-konvenuti għall-hlas ta' l-istess danni.

E. KONKLUZJONIJIET:

L-eccezzjoni preliminari li l-azzjoni attrici hija guridikament inammissibbli gja giet deciza.

Il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenuti

Kopja Informali ta' Sentenza

mhumieq responsabbli versu l-attur għall-hlas tad-danni minnu pretizi *stante* li huwa kien jaf x'qed jakkwista minghand l-istess konvenuti, u dan minhabba li l-konvenuti ma issostanzjawx din l-eccezzjoni.

Dwar it-talbiet, dawn qed jigu milqugħa għall-ammont ta' Lm11,577.18 ossija €26,967.58 (Lm2,032.18 [ossija €4,733.71] + Lm1,645 [ossija €3,831.82]+ Lm7,900 [ossija €18,402]).

Spejjez tliet kwarti għall-konvenuti u kwart għall-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----