MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2012

Talba Numru. 78/2009

Joseph Tanti KI 728451 (M) u
Josephine Tanti KI 87851(M)

vs

Antares Development Limited

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li f'dan l-AVVIZ it-TALBA hi ghall-hlas ta' elf, tmien mija, tleita u sittin Ewro u hamsin centezmi (€1,863.50c) ghal tmien skadenzi dovuti bhala danni in linea tal-iskrittura Dok JT1 firmata bejn il-partijiet fit-22 ta' Jannar 2007. Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet.

Ra r-RISPOSTA li l-atturi kienu responsabbli li l-kamra twaqqghet ghax kienet perikolanti u dana fuq ordni tal-awtorita' kompetenti ma regghetx inbniet. Dan ghax l-atturi qed izommu lill-Intimati milli jaghmlu dan ghax l-

atturi mhumhiex jaqblu mal-linja li l-MEPA qed tesigi. Il-ftehim DOK JT1 kellu jistipula li s-rikostruzzjoni tal-kamra tkun suggetta ghall-permess tal-MEPA imma ghal xi raguni din il-klawsola mhiex inserita fil-ftehim.

II PROVI

1. **In-Nutar Joseph Lia** qal d-DOK JT1 gie abbozzat minnu wara li l-partijiet ftehmu quddiemu. Bhas-soltu, anke f'dal-kaz, wara li abbozza l-ftehim hu johrog *draft copy* biex il-partijiet ikunu jistghu isegwu waqt li n-Nutar ikun jaqra. Hu jhallihom fil-liberta' li jbiddlu jew jemendaw qabel il-partijiet jiffirmaw. Lill-partijiet imbaghad itihom kopja firmata originali tal-iskrittura u jzomm ohra ghalih. Meta raga xehed in-Nutar Lia qal li l-attur "insista" li l-kamra tinbena kif kienet. Hekk "insista" mal-MEPA li, ghal xi zmien kienu tilfu l-*file.*

2. Fuq id-DOK JT1 (datat 22 ta' Jannar 2007) dehru l-AIC Joseph Zammit ghal Antares Development Ltd u Joseph Tanti f'ismu u isem martu Josephine. Fl-iskrittura hemm:-

i. Li Joseph Tanti pro et noe hu sid tal-fond bla numru fi Triq il-Gandlora Sqaq nru 1, Zebbug.
ii. AIC Zammit noe kien sid tal-fondi kontigwi
iii. Sar qbil li l-fond ta' Tanti jitwaqqa biex ikunu jistghu jidhlu ingenji biex isir zvilupp fil-fond kontigwu u anke ghax il-fond ta' Tanti kien sar perikoluz minhabba xoghlijiet li saru fil-fond kontigwu.
iv. Il-fond ta' Tanti jittella fejn l-istess pedamenti ta' qabel u dana bi bricks u kantun antik fuq il-faccata.
v. L-AIC Zammit kellu spejjes tieghu japplika mal-MEPA ghall-bini tal-kamra ta' Tanti; il-perit jassumi personalment responsabilta' teknika ghall-bini tal-kamra bhalma kienet qabel. L-imsemmija kamra "bil-kantuniera karta bam kif kienet originarjament".
vi. Il-perit obbliga ruhu li jlesti l-bini, bil-permessi kollha relativi, sa tliet xhur mid-data tal-ftehim. In difett, il-perit pro et noe ihallas penali ta' LM100 fix-xahar jew parti minn xahar bhala danni prelikwidati.

3. **Mario Tanti**, hu l-attur qal li l-hajt tal-kamra li twaqqghet kien xi 3 piedi wiesgha u fil-kors tax-xoghlijiet hadu nofs il-wisa ta' dak il-hajt peress li bnew appogg mal-kamra u lestew ix-xoghlijiet u l-kamra ma regghetx ittellghet lura kif miftiehem.

4. **<u>L-attur Joseph Tanti</u>** beda biex tenna dak li hemm fid-Dok JT1. Is-socjeta' konvenuta qaltlu li ma kienx hemm bzonn permess tal-MEPA. Ghall-bidu s-socjeta' konvenuta kienet ghamlet xi pagamenti skont il-ftehim. Wara ghamlu kawza lill-kumpanija u din aggornat ruhha fil-hlas (Dok A *a fol* 20 *et seq* – sentenza fil-kontumacja tas-socjeta' konvenuta, sussegwentement is-socjeta' waqfet thallas u kellha ssir il-kawza odjerna.

In kontro ezami qal li l-permess tal-MEPA wara hareg izda l-kamra giet irtirata 'l gewwa u "ma nbnietx fuq l-istess *footprint*". Il-kamra kienet qabel dikjarata perikolanti izda dana minhabba xoghlijiet da parti tas-socjeta' konvenuta. Kien l-istess perit Zammit li ddikjaraha perikolanti. Jekk il-kamra tinbena skond il-permess tal-MEPA "jiena ser nitlef erba pulzieri minn din il-kamra".

5. Hawn is-socjeta' konvenuta ressqet bhala Dok AD1 u 2 estratt wiehed mill-Internet tal-MEPA li juru l-ipprocessar tal-permess relativ PA 2776/07.

6. **<u>Marco Camilleri</u>**, direttur tas-socjeta' konvenuta xehed (b'affidavit, *a fol* 32) li fl-Isqaq in kwistjoni zviluppaw zewg *houses of character*, li nbnew fuq art li kellha hajt divizorju ma propjeta' ta' terzi u li in parti kien appogg ghal propjeta' ta' terzi. Kien sar ftehim <u>bil-fomm</u> ma sid il-kamra li l-hajt jitwaqqa u jinbena iehor f'nofs il-hxuna tal-hajt (li kien circa metru) biex hekk kull parti tirbah l-ispazju. Meta twaqqa dal-hajt, il-hajt tal-faccata ma baqax strutturalment b'sahhtu u l-Pulizija taw struzzjonijiet biex dan jitwaqqa. Hu gharraf b'dan lil Tanti u bir-rikostruzzjoni tal-kamra kollha tieghu. Meta beda l-bini tal-kamra, waqqfithom il-MEPA. Bi ftehim mas-sid u ghan-nom tieghu applikaw ghall-permess wara li sar il-fthim DOK JT1 (*a fol* 2) li jinkludi multi.

7. Meta hareg il-permess, Tanti m;acettax il-linji moghtija mill-MEPA. Meta ltaqghu biex jiftehmu, Tanti kien lest il-linja moghtija mill-MEPA "bil-patt li ahna nhallsuh kumpens ta' elf Ewro kull pulzier". Fil-ftehim quddiem in-Nutar huma nsistew li l-kamra tinbena skond

il-permess li tohrog il-MEPA. “Bejn il-ftehim li gie printjat ghal dak li gie moqri lilna, dan ma jirrizultax”. Huma ma nghatawx kopja biex isegwu l-qari tal-ftehim.

8. **<u>Ivor Robinich</u>**, ghall-MEPA, qal li b'riferenza ghall-applikazzjoni in kwistjoni li Dr. Lia kien baghat ittra fil-15 ta' Frar 2008 u ohra f'Dicembru 2008 – Dok IR1 u 2 rispettivament (*a fol* 48 *et seq*) u l-MEPA rrispondiet b'ittra tat-30 ta' April 2009 li l-binja kellha ssir skond l-*official alignment*.

9. **<u>Il-Perit Joseph Zammit</u>** *shareholder,* perit u direttur tas-socjeta' konvenuta qal li l-appogg kien imiss ma propjeta' tal-atturi u ta' certu Balzan. Ghadda biex spjega dak li sehh dwar zvilupp ta' propjeta' kontigwa, hsara fil-kamra tal-atturi u l-eventwali hatt taghha u l-permess tal-MEPA ghall-bini mill-gdid tal-kamra. Kien hu li applika ghan-nom ta' Tanti u spejjes ghall-kumpanija konvenuta.

10. Ghall-ewwel lill-atturi krewlhom garaxx imma ma riedux ikomplu u minflok bdew ituh somma ta' flus fix-xahar. Ix-xhud esebixxa kopja tal-korrispondenza u pjanti (*a fol* 66 *et seq*). Fuq suggeriment tal-attur marru quddiem Nutar u sar ftehim (riferenza ghad-Dok JT1). Hu qal li lill-attur kienu qalulu li jrid isir skond ma titlob il-MEPA izda hu beda jinsisti li ried kollox kif kien qabel. Damu jiddiskutu mis-6:30pm sa xi l-10:45pm. In-Nutar irrediga l-ftehim u qrahulhom minn fuq il-computer u gie firmat. Meta wara qrah, induna li dil-bicca dwar il-MEPA ma tnizzlitx. L-istess attur kien kellem lill-*case officers* tal-MEPA. Ma jafx finalment x'gara dwar il-permess. Safejn jaf hu il-permess ghadu validu.

11. Spicca jghid “jien nghid li bhala area probabilment il-kamra la kibret u lanqas ckienet. L-isqaq inbidel u l-fetha tal-isqaq kien akbar u ghal persuna li kellha garaxx f'dik l-area ghamlet differenza”.

12. In kontro-ezami l-Perit Zammit cahad li l-ftehim kien li l-kamra kellha titla ezattament kif kienet qabel fuq il-pedamenti ta' qabel. Qal li deherlu li ma kellux konflitt ta' nteress. Hu m'ghandu ebda relazzjoni mas-sid tal-garaxx

tan-naha ta’ gewwa tal-Isqaq. Jahseb li r-relazzjoni bejn l-attur u sid il-garaxx ma tantx hi tajba. Huma bdew jimxu mal *alignment* tal-MEPA u l-attur waqqafhom. Spicca jghid:-

Il-percentagg précis ta’ kemm kibret il-kamra meta regghet inbniet skond il-MEPA ma nafx imma hemm overall quite a percentage. Ma kienx hemm telf zgur.

KONSIDERAZZJONIJIET

It-TRIBUNAL iqis hekk:-

i) L-atturi kienu bi kwiethom u l-istorja kollha bdiet meta gew zviluppati zewg *houses of character* kontigwi ghall-propjeta’ tal-atturi. Saret hsara lill-kamra tal-attur u l-Pulizija ordnaw it-tnehhija tal-periklu li kien ifisser it-twaqqigh tal-kamra u l-eventwali bini mill-gdid taghha.
ii) Dan kien ifisser ovvjament li trid tidhol il-MEPA. Ghall-applikazzjoni f’isem l-atturi gie nkarikat il-Perit Joseph Zammit, perit tal-kumpanija konvenuta li hu wkoll *shareholder* fiha u direttur taghha.
iii) Jirrizulta mill-attur stess, in-Nutar Lia, Marco Camilleri (direttur tas-socjeta’ konvenuta) u l-Perit Zammit, li l-attur insista (mhux esprima semplici fehma jew xewqa) li l-kamra titla kif kienet bhala linja mal-Isqaq (b’distinzjoni mill-hxuna tal-hajt intern).
iv) Jirrizulta wkoll li sid ta’ garaxx fil-fond tal-Isqaq kellu nteress li l-isqaq jitwessa naqra.

Il-kontendenti tkellmu fit-tul. Kien hemm laqgha ta aktar minn erba sieghat, qalilna l-Perit Zammit u dan hu wkoll imwettaq mix-xhieda tan-Nutar Dr. Lia. F’dan il-ftehim, Dok JTI *a fol* 2, hemm imnizzel specifikatament hekk:-

Illi l-pedamenti ta’ l-istess fond propjeta’ ta’ Joseph Tanti proprio et nomine ghadu jidher u l-partijiet kollha fuq din l-iskrittura qablu li dan il-fond ghandu jerga jittella fuq il-pedament ezistenti bl-uzu ta’ bricks u kantun antik fuq il-faccata, gholi kif kien qabel.

Mela din l-obbligazzjoni minn naha tas-socjeta' konvenuta hi cara. Li jghidu, Marco Camilleri u l-Perit Zammit li huma semplicement semghu il-qari tal-ftehim u ffirmaw u li, speci, ma kienux jafu li ma kienx inserit xi haga dwar eventwali oggezzjoni mill-MEPA, hu inaccettabbli. L-ewwelnett lit-TRIBUNAL ma jirrizultalux dan. Ir-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta ma kienux nies li jiffirmaw bl-addocc jew li ma jifhmux il-portata ta' dak li jiffirmaw ghalih. Wara kollox, biex tigi attakkata l-validita' ta' skrittura redatta minn Nutar, irid ikun hemm talba *ad hoc* u fis-sede propja.

Hu rilevanti wkoll li s-socjeta' konvenuta, hallset bonarjament il-penali ghall-bidu wara li ma giex osservat it-terminu msemmi fil-Ftehim; wara hallset ammont iehor b'sentenza ta' dan it-TRIBUNAL (diversament presedut) fejn is-socjeta' baqghet kontumaci. Dan kollu ghandu rilevanza meta jitqies il-kwadru shieh.

Ma gie kontestat b'ebda mod l-ammont mitlub bhala *quantum*, *ut sic* u dan hu konfermat jekk tqis il-provi kollha mressqa.

DECIZJONI

In vista ta' dak kollu meqjus hawn fuq it-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) **jichad** l-eccezzjonijiet kollha mressqa fir-RISPOSTA tas-socjeta' konvenuta (2) **jilqa** t-TALBA attrici u **jikkundanna** lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi il-*quantum* mitlub ta' elf, tmien mija, tmienja u sittin Ewro u hamsin centezmi (€1868.50c) (3) **jiddeciedi** li l-hlas ghandu jsir mhux inqas minn tletin jum mil-lum b'dana li, f'kaz ta' nuqqas, jibda ghaddej l-imghax mill-wiehed u tletin jum 'l quddiem sal jum tal-pagament effettiv (4) **jiddeciedi** li, fic-cirkostanzi, l-ispejjes tal-kawza jkunu bla taxxa bejn il-partijiet u (5) **b'riserva** ta' kull dritt spettanti lis-socjeta' konvenuta *si et quatenus.*

< Sentenza Finali >

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