



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
MARK CHETCUTI**

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 21/2011

**Bromford Iron & Steel Co (Med) Ltd**

**vs**

**Heritage Developments Limited u A.X. Holdings Ltd**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors gurantat tas-socjeta attrici tal-11 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta rikorrenti kienet bieghet xi material ta' kostruzzjoni (hadid) lis-socjeta intimata A.X. Holdings Ltd ghas-somma ta' EUR 279,525 gja Lm120,000 u dan skond l-invoices annessi u mmarkati bhala Dok. B1;
2. Illi, b'arrangament mas-socjeta intimata A.X. Holdings Ltd, is-socjeta intimata Heritage Developments Limited offriet u finalment bieghet lis-socjeta rikorrenti l-appartament internament markat bin-numru 19, gja

markat numru 3, sitwat fit-tieni sular tal-binja, maghrufa bhala 'Girgenti' ta' kejl superficjali ta' mija tlieta u disghin metri kwadri (193m<sup>2</sup>) ghall-istess ammont ta' Lm120,000 li kien dovut lis-socjeta rikorrenti sabiex skond il-klawsola (1) tal-kuntratt ta' bejgh ippubblikat atti Nutar Tonio Spiteri datat 23 ta' Settembru 2004 (anness u mmarkat bhala Dok. B2) din is-somma tkun "offset in full and final settlement against an equivalent amount of supplies of building materials already furnished by the purchaser to the Limited Liability Company A.X Holdings Ltd and/or its subsidiaries, for which receipt is duly acknowledged".

3. Illi, dan il-bejgh kien soggett ghall-kundizzjoni tal-pacifiku pussess kif ukoll mibjugh konformi mar-regoli kollha tal-bini u bil-permess approvati mill-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar u dan ai termini tal-klawsoli numru (2) u (3) rispettivament tal-imsemmi kuntratt ta' bejgh datat 23 ta' Settembru 2004.

4. Illi, s-socjeta rikorrenti poggiet dan l-appartament ghall-bejgh u kellha offerta pero meta t-terza persuna interessata fl-appartament ghamlet ir-ricerki fuq l-appartament in kwistjoni rrizulta li l-izvilupp li l-appartament imsemmi jaghmel parti minnu mhuwiex konformi mal-pjanti u l-kundizzjonijiet tal-permessi mahruga mill-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar u dan ma jistax jigi sanat (Dok. B3).

5. Illi, ghal din ir-raguni, dan in-nuqqas jippregudika l-oggett in vendita stante li l-appartament in kwistjoni m'huwiex kopert mill-garanzija tal-pacifiku pussess hekk kif imwieghed fil-kuntratt tat-23 ta' Settembru 2004 u dan kollu jammonta ghall-theddida ta' evizzjoni hekk kif inhuwa konkordi fil-gurisprudenza nostrana.

6. Illi dan kollu ghalhekk jirrendi l-kuntratt fuq imsemmi publikat fl-atti Nutar Tonio Spiteri datat 23 ta' Settembru 2004 null u bla effett ai finijiet kollha tal-Ligi;

7. Illi, fuq dan il-kuntratt ta' bejgh u fuq l-appartament imsemmi, s-socjeta rikorrenti kienet hallset: il-bolla fl-ammont ta' EUR 13,976.24; spejjez inkorsi ghall-

pubblikazzjoni tal-istess kuntratt arnmontanti ghall-EUR 3,311; u xogholijiet ezegwiti fuq l-appartament ammontanti ghall-EUR 55,964. (Dok. B4);

8. Illi s-socjeta rikorrenti ghandha kull interess li tippromwovi din l-azzjoni gudizzjarja sabiex tikkawtela u tenforza l-jeddijiet taghha billi titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt datat 23 ta' Settembru 2004 u fl-istess hin titlob konferma li s-socjeta intimat A.X. Holdings Ltd hija debitrici tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' EUR 279,525 u titlob il-kundanna ghall-hlas tal-istess inkluz l-imghax mill-23 ta' Settembru 2003 kif ukoll tad-danni inkorsi mal-kuntratt ta' bejgh 23 ta' Settembru 2004.

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghidu l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premissi, m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti;

1. Tiddikjara li d-dikjarazzjonijiet maghmula mis-socjeta intimata Heritage Developments Limited fil-kuntratt ta' bejgh 23 ta' Settembru 2004 tal-appartament internament markat 19 gja markat numru 3, sitwat fit-tieni sular tal-binja, maghrufa bhala 'Girgenti' ta' kejl superficiali ta' mija tlieta u disghin metri kwadri (193m<sup>2</sup>) kienu inveritieri u qarrieqa;

2. Tiddikjara li l-kuntratt datat 23 ta' Settembru 2004 huwa null u bla effett ghall-fini kollha tal-ligi ;

3. Tordna per konsegwenza li l-att pubbliku redatt fl-atti Nutar Tonio Spiteri datat 23 ta' Settembru 2004 jigi kancellat inkluz kull forma ta' garanzija u jew ipoteka hemm imsemmi;

4. Tiffissa l-jum, hin u post sabiex jigi publikat il-kuntratt ta' kancellament, u okkorendo tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-kuntratt u persuni sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq il-kuntratt ta' kancellament;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lis-socjeta rikorrenti s-somma totali ta' EUR

## Kopja Informali ta' Sentenza

73,251.24 rapprezentanti EUR 13,976.24 bolla mhallsa fuq il-kuntratt, EUR 55,964 xogholijiet ezegwiti fil-appartament in kwistjoni u EUR 3,311 spejjez inkorsi ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

6. Tiddikjara lis-socjeta intimata A.X. Holdings Limited debitrici tas-socjeta rikorrenti fis-somma ta' EUR 279,525 prezz ta' materjal mibjugh u debitament konsenjat flimkien mal-imghax mit-23 ta' Settembru 2003;

7. Tikkundanna lis-socjeta intimata A.X. Holdings Limited sabiex thallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' EUR 279,525 inkluz imghax mit-23 ta' Settembru 2003.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez inkluz dik tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Settembru 2010 kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjetajiet konvenuti li tghid hekk:

1. Illi dwar it-talba ghal kundanna hlas ta' €73,251.24 kif ukoll ta' €279,525 u bl-imghax, dawn hum a talbiet li isegwu minn kawzali differenti: wahda hija ghal allegat benefikat u spejjez tal-kuntratt u l-ohra ghal dak li huwa prezz ta' materjal. Dawn huma impronibbli. Din l-eccezzjoni qed tingahta formalment u "in limine litis" illi jwassal ghan-nullita tar-Rikors; ukoll dawn it-talbiet huma inkompatibbli mal-premessi u talbiet ohra relativi ghall-allegata vjolazzjoni ta' pacifiku pussess u dikjarazzjoni ta' nullita ta' kuntratt; ghalhekk iwasslu ghan-nullita tar-Rikors: dan ukoll huwa exceptit preliminarjament u "in limine litis";

2. Illi l-ammont ta' bejgh ta' materjali ta' kostruzzjoni allegati fl-ewwel paragrafu tar-rikors attrici ghandu jigi ppruvat; kif ukoll kwantu ghat-tien paragrafu l-esponenti jirriserva l-posizzjoni tieghu fi-dawl tal-provi;

3. Illi l-esponenti jichad illi l-appartament mibjugh ma huwiex konformi mal-pjanti u l-kondizzjonijiet tal-permessi mahruga mill-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar. Ir-rikorrenti

Kopja Informali ta' Sentenza

ma spjegatx x'inhi din l-allegata nuqqas ta' konformita u ghalhekk l-esponenti jirriservaw li jeccepixxu ulterjorment u jressqu l-provi opportuni, meta din l-allegazzjoni tigi ccarata;

4. Illi l-esponenti tichad illi kien hemm vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk tigi stabbilita vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess, (ipotesi u allegazzjoni kontestata u michuda mill-esponenti), ir-rimedju tar-rexissjoni ma hux applikabbli. Id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar il-garanzija tal-pacifiku pussess, japplikaw, kif jigi elaborat ahjar fil-kors tat-trattazzjoni f'kaz ta' evizzjoni totali jew parzjali jew f'kaz ta' servitu mhux dikjarat, u allura jekk din il-vjolazzjoni ta' pacifiku pussess tigi verament, stabbilita, it-talba ghandha tkun ghal hlas ta' ammont imhallsa u spejjez u imghax, izda qatt rexissjoni. Huwa rilevanti li jinghad illi t-talba anqas taqa' taht l-artikoli 1209 sa 1235 tal-Kodici Civili li jipprospetta ir-rimedji ta' rexissjoni f'kaz ta' qerq, vjolenza, vizzju ta' kunsens jew kapacita, laesio f'kaz ta' minuri, jew nuqqas ta' kawza jew kawza falza. Anqas ma tista' t-talba tipprospetta ruha taht l-art. 1440 et seq. tal-Kodici Civili Ghalhekk qed tinghata formalment l-eccezzjoni illi r-rimedju ta' dikjarazzjoni ta' nullita mitlub mhux applikabbli u anqas ma hemm xi kundizzjoni espressa li tikkonserva n-nullita;

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti

Salvi eccezzjonijiet ohra

Rat l-atti, ir-relazzjoni peritali, u n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

Din hi kawza maghmula minn socjeta wahda kontra pluralita ta' konvenuti. Is-socjeta attrici qed titlob in nullita tal-kuntratt ta' bejgh fejn hi xtrat l-appartament 19 fil-binja jisimha Girgenti fil-kumpless Virtu Heights formanti parti mill-Verdala Hotel Complex minghand is-socjeta Heritage Developments Limited u dan a bazi li l-fond ma kienx kopert minn permess ta' bini validu kif imwieghed u kwindi ivvjola l-obbligu tal-venditur li jiggarrantixxi l-pacifku pussess minn theddida ta' evizzjoni u ghalhekk id-dikjarazzjoni fil-kuntratt kienet invertiera u qarrieqa. Fl-istess waqt qed tagixxi wkoll kontra s-socjeta konvenuta A.X. Holdings Limited biex jigi dikjarat li din is-socjeta hi debitrici ta' ammont ta' flus konsistenti fi prezz ta' materjal mibjugh u konsenjat.

Is-socjetajiet konvenuti qed jilqghu ghal din l-azzjoni billi jghidu li l-azzjoni mhix proponibbli billi t-talbiet dwar kundanna ghal hlas jirrizultaw minn kawzali differenti wahda ghal benefikat u spejjez tal-kuntratt u l-ohra ghal spejjez tal-materjal, in oltre t-talbiet huma inkomparibbli mal-premessi u talbiet ohra relattivi ghal vjolazzjoni tal-pacifiku pussess.

Subordinatament is-socjetajiet konvenuti qed ighidu wkoll illi t-talba ghal vjolazzjoni tal-pacifiku pussess ghandha tkun biss ghal hlas tal-ammont imhallas u spejjez u imghax izda mhux rexissjoni u ghahekk l-azzjoni ta' nullita tal-kuntratt mhix proponibbli.

### **Kunsiderazzjonijiet legali**

Il-Qorti tqis li kif impostata, il-kawza tipprospetta azzjoni kumulattiva kontra diversi konvenuti. Kif qalu l-Qrati taghna din it-tip ta' azzjoni hi possibbli u ma hemm xejn fil-ligi li jivjeta dan il-kumulu ta' azzjonijiet kontra diversi konvenuti ghall-adempiment ta' diversi obligazzjonijiet purché ma jkunux ghal kollox konnessi bejniethom. Hu importanti u essenzjali ghalhekk illi biex jigi determinat jekk l-azzjoni kif impostata hix proponibbli, irid ikun hemm konnessjoni bejn id-domandi u sta ghal gudikant biex fid-diskrezzjoni tieghu jara ghandux jippermetti l-kollektivita tal-azzjoni beix jigi attwat il-principju tal-ekonomija tal-

gudizzju minghajr ma jkun qed jipprevedika d-drittijiet tal-konvenuti. Ara f'dan is-sens **Improved Design Limited vs Anthony Mifsud et**, App Civ 05/04/2013 fost ohrajn. Il-Qorti tqis li ghandu jittiehed kont f'din id-determinazzjoni li d-decizjoni fuq uhud mit-talbiet jistghu jaffettwaw id-decizjoni fuq it-talbiet l-ohra u illi l-attur tkun idelinea b'mod car l-oggett u l-cause ghad-determinazzjoni tad-diversi talbiet b'mod car.

Applikati dawn il-principji ghal kaz in ezami jirrizulta li hemm rabta bejn is-socjetajiet kovvenuti billi ghalkemm huma entitajiet diversi, pero jiformaw parti minn grupp ta' kumpaniji A.X. Holdings li taghhom Angelo Xuereb hu c-chairman u chief executive officer (affidavit Angelo Xuereb fol. 101 tal-process).

Jirrizulta illi hemm konnessjoni diretta bejn is-socjetajiet konvenuti u s-socjeta attrici naxxenti mill-kuntratt ta' bejgh datat 23 ta' Settembru 2004 atti Nutar Tonio Spiteri li qed jigi impunjat b'din l-azzjoni. Is-socjeta attrici xtrat l-appartament in kwistjoni minghand is-socjeta Heritage Developments Limited mentri l-hlas ghal dan l-appartament gie mhallas bid-debitu ta' Lm120,000 li s-socjeta konvenuta A.X. Holdings Ltd kellha mas-socjeta attrici kif dikjarat fl-imsemmi kuntratt.

Kwindi hu car li hemm konnessjoni cara u diretta bejn is-socjeta attrici u s-socjetajiet konvenuti, billi d-determinazzjoni tal-validita tal-kuntratt ta' akkwist jinfluixxi direttament fuq id-debitu tas-socjeta A.X. Holdings Ltd li sa dan il-mument hu estint bil-ftehim fil-kuntratt ta' bejgh.

It-talbiet attrici huma cari u determinanti fil-konfront taz-zewg kumpaniji konvenuti fit-talbiet maghmula.

Fil-konfront tas-socjeta Heritage Developments Limited is-socjeta attrici qed titlob l-annullament tal-kuntratt peress illi d-dikjarazzjonijiet tas-socjeta venditrici cioe dawk dwar il-permessi tal-bini huma inventieri u qarrieqa. Hu minnu wkoll illi fil-premessi hemm accenn ghal vjolazzjoni tal-pacifiku pussess minhabba dan in-nuqqas. Il-Qorti tqis tali talba ghar-rexxisjoni ghaliex allegatament is-socjeta

konvenuta Heritage Developments Limited naqset li tadempixxi mal-obbligu li tbiegh fond munit bil-permessi skond il-ligi u b'hekk vjolat il-garanzij tal-pacifiku pussess hu permissibbli u fil-fatt giet akkolta bhala tali f'zewg kawzi mibnija fuq l-istess binarju. Fil-kawza **Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi** deciza fis-16 ta' Mejju 2005 il-Qorti qalet hekk:

Issa, l-artikolu 985 tal-Kodici Civili jiddisponi li hwejjeg ipprojbiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku, "ma jistghux ikunu oggett ta` kuntratt". Issa, kif isostni l-gurista Giorgi ("Teoria delle Obbligazione", Vol. III, para. 311, pag. 415), "definiamo l'illecito, una violazione possibile della legge giuridica o morale" u aktar 'l quddiem, f'pagna 316-318, l-istess Giorgi ikompli jispjega:

"prima, in ragione d'importanza, vengono fra le prestazioni illecite per disposizione esplicita di legge penale, tutte quelle che si comprendono nella denominazione generico di reati. Invero, quando la legge punisce un determinato fatto positivo o negativo, dice abbastanza chiaro di considerarlo come illecito, e di non poterlo tollerare come oggetto di obbligazione contrattuale".

Ghalhekk, meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli ghal proceduri amministrattivi u kriminali, izda l-oggett innifsu ikun kolpit b'illegalita` u kwindi ma jistax ikun oggett ta` obbligazzjoni, (ara, f`dan is-sens ukoll, il-kawza "Vella vs Fenech noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta` Awissu, 1990, u l-kawza "Barbara vs Camenzuli", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005).

L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu wkoll fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku li kull venditur hu obligat jaghti fuq kuntratt ta` bejgh. Skond l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghallevizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha. F`dan il-kaz, ghalkemm il-konvenuti jallegaw li l-attur ma giex molestat fil-pussess tal-flat, jirrizulta pruvat li l-flat in kwistjoni ma kienx kopert bil-permess. Kwindi, skond il-ligi, il-flat kellu jitnehha, u jekk dan ma jsirx mis-sid tal-fond, il-MEPA



tista` tkun awtorizzata bil-ligi li twaqqaq` hi stess il-bini li sar b`mod illegali. Kwindi, t-theddida fuq l-attur li jitwaqqalu l-fond li xtara ma kienetx wahda potenzjali, izda wahda reali. Li l-flat in kwistjoni inbena b`mod illegali u kellu jitwaqqaq` gie gia` determinat b`mod definittiv. L-attur, birragun, ma setax jibqa` jghix bil-possibilita` ta` inkwiet u kwindi, ghandu jitqies li hu, effettivamente, gie molestata fid-dgawdija tal-flat u taht dan il-kap ukoll, kellu dritt jitlob it-thassir tal-kuntratt.

Il-fatt li, skond ma irrellata l-perit tekniku, l-awtorita` kompetenti hi probabbli li ma setghetx tiehu enforcement action fil-konfront tal-bini (minhabba l-provvedimenti tal-artikolu 55B tal-Kap. 356), ma jfissirx li x-xerrej ma setax 'l quddiem ikun involut f`inkwiet u kwistjonijiet partikolarment jekk jithajjar jaghmel xi alterazzjonijiet fil-fond. Tali alterazzjonijiet (li huma d-dritt ta` kull proprjetarju) jkunu jehtiegu l-permess tal-awtorita` kompetenti, u dan il-permess, skond l-artikolu 55B(4) tal-imsemmi Kap. 356, ikun jirrikkjedi s-sanzjonar ta` dak li sar, "jekk tali sanzjonar huwa permissibbli mil-ligi". Ma setax jinghad, allura, jekk meta s-sid ikun irid jaghmel alterazzjonijiet, is-sanzjonar kienetx tkun permissibbli jew le, izda x-xerrej m`ghandux jigi kostrett izomm post b`din l-"imma".

Issa, skond l-artikolu 1413 tal-Kodici Civili, "meta l-garanzija tkun giet imwieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni ghandu jedd jitlob minghand il-bejjiegh-

- (a) ir-radd tal-prezz;
- (b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obligat irroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga;
- (c) l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel biex igharraf bil-kawza lill-awtur tieghu;
- (d) il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x`jaqsam mal-bejgh"

Ir-responsabilita` tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu.

Dan ir-ragunament gie konfermat f'sentenza aktar recenti fil-ismijiet **Josephine Cutajar et vs Joseph Mamo** fl-1 ta' Novembru 2012 fejn il-Qorti qalet:

Il-qorti taccetta li l-hsieb wara dan il-provvediment jidher li kien biex jaghti rimedju lix-xerrej f'kazijiet fejn per ezempju terza persuna tirrivendika l-proprjeta, jew ix-xerrej innifsu jirrivendika l-proprjeta minghand terz pussessor, jew f'kaz ta' evizzjoni minn kreditur ipotekarju, jew fejn l-immobbli kienu gew esproprijati qabel il-bejgh. Pero wiehed irid jiftakar li dawn il-provvedimenti gew fis-sehh bil-promulgazzjoni tal-Kodici Civili fis-seklu dsatax, meta l-permessi ta' zvilupp ma kienux jezistu. Fil-fehma tal-qorti, minn qari tal-provvedimenti ma jidhirx li hemm xi haga li tista' tipprekludi l-applikazzjoni ta' dawn il-provvedimenti ghal kazijiet fejn l-immobbli inbena bla permess jew fejn xi parti minnu nbena minghajr permess. Id-demolizzjoni talbini illegali mill-awtorita jew wara ordni tal-awtorita, fih innifsu jikkwalifika bhala evizzjoni. F'dan il-kuntest hi rilevanti l-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine** deciza fil-25 ta' Mejju 2001, fejn gie osservat li meta bini ikun inbena bla permess, il-bejjiegh ma jkunx jista' jiggarrantixxi l-pacifiku pussess

Ghalhekk il-Qorti ma tqis xejn irritwali f'din il-kawza kif qed jissottomettu l-konvenuti.

## Provi

Il-provi fil-qosor huma s-segwent. Is-socjeta attrici permezz tad-diretturi taghha James Camilleri kif korroborat mill-financial controller Colin Bowman isostnu illi s-socjeta attrici kienet kreditrici tas-socjeta konvenuta A.X. Holdings Ltd fis-somma ta' €279,525 prezz u imghax dovut ghal materjal supplit lilha. Angelo Xuereb, nonostante diversi promessi ta' hlas qatt ma wasal biex ihallas u wara li offra li jitransferilhom il-fond in kwistjoni bi tpacija mil-kreditu dovut accettaw peress li dehrilhom li dan kien l-uniku mezz li bih seta' jigi saldat id-dejn. Kienu gew infurmati li l-appartament in kwistjoni kien jappartjeni lil kumpanija differenti minn dik debitrici li fiha kellu

involvement Angelo Xuereb. Is-socjeta attrici hallset is-somma ta' €13,976 bolla ta' xiri u €3,311 spejjez notarili. Billi l-appartament kien gebel u saqaf sar ftehim mas-socjeta venditrici li tikkompleta l-binja u fil-fatt inharget stima ta' xogholijiet minn A.X. Holdings Ltd u wara li saru ix-xogholijiet, thallset is-somma dovuta ta' €55,964.

Metal fl-2008 is-socjeta attrici ippruvat tbiegh l-appartament saret taf li l-binja ma kinitx mibnija skond il-permess u mhux facilment sanzjoniabbli, u in oltre ma setghetx ikollha compliance certificate u kwindi ebda provvista separata ta' dawl u ilma.

Angelo Xuereb jichad li kien hemm xi pressjoni biex is-socjeta attrici takkwista l-appartament pero jaqbel illi kien hemm kreditu favuriha ta' Lm120,000 u waslu fi ftehim li s-socjeta attrici takkwista l-appartament in kwistjoni b'dan il-valur li kien wiehed vantaggju ghas-socjeta attrici. Angelo Xuereb ighid li apparti l-pozizzjoni sabiha fejn kien jinsab l-appartament, dan kien jiforma parti mill-Verdala Hotel Complex li darba zviluppata kien ser izid fil-valur, anke dak lokatizju. Angelo Xuereb ighid li l-ftheim kien car fis-sens illi l-appartament ma kienx residenza ordinarja izda appartament formanti parti mill-kumpless Verdala li kien jikkomprendi l-lukanda, facilitajiet taghha u l-blokka Virtu Heights li minnha l-appartament jiforma parti. It-tlestija tal-appartament sar bi ftehim separat u saru minn A.X. Construction Ltd ghas-somma ta' Lm24,000 li giet pacuta ma' somma akbar dovuta minn A.X. Construction Ltd lis-socjeta attrici (Dok. AX4 a fol. 135 tal-process).

Hu sema' xi snin wara minghand is-socjeta attrici dwar allegazzjoni ta' nuqqas ta' permess, li innega. Dwar id-dawl u ilma Angelo Xuereb xehed li l-appartament hu munit bi provvista ta' dawl u ilma provenjenti minn provvista sanzjonata ghal kumpless Verdala Hotel Complex. Billi l-appartamenti huma formanti parti mill-Hotel Verdala Angelo Xuereb xehed li mhux permess li persuna tistalla meter tad-dawl fuq dak li gia hemm fornut lil kumpless kollu. Il-meters tad-dawl u ilma huma proprjeta tal-kumpless u kull appartament ihallas tal-konsum specifiku tieghu fis-sub meters installati ghal-

appartamenti. Hu zied li l-permess li jkopri dan kollu hu PA 2787/2001.

Kuntrarjament ghal dak li jixhed Angelo Xuereb, Joseph Agius, rapprezentant tal-MEPA qal li l-blokk in kwistjoni cioe Girgenti gewwa Virtu Heights kellu permess bhala estensjoni tal-Verdala Hotel u ma kienux appartamenti izda kmamar mal-hotel inter konnessi cioe estensjoni fil-permess tal-Verdala Hotel u mhux appartamenti u b'hekk ma setghax jinhareg compliance certificate. Zied li kif gew kostruiti l-blokk ghandhom zbokk direttament ghat-triq mhux skond il-permess 2787/2001 fejn l-areas ghal barra kellu jkun biss ghal fire escape.

Il-perit tal-Qorti Alan Saliba li zamm access mal-partijiet u l-Qorti irrediga rapport dwar il-permess ezistenti cioe PA 2787/2001 u jekk l-istat attwali tal-binja inkluz l-appartament in kwistjoni kienx mibni skond il-permess. Il-perit tekniku ikkonkluda hekk:

18 Permess Numru PA02787/01 jindika l-appartament fil-kwistjoni sitwat fi block li jinfed mal-lukanda Verdala permezz ta' passagg intern u ghalhekk jiffirma parti ntegrali mill-kumpless tal-lukanda.

19 L-appartament fil-kwistjoni skont kif mibni jinsab fi block separat li ma jinfidx mal-lukanda u ghalhekk mhux mibni skont il-Permessi tal-MEPA.

20 Dwar l-istess diskrepanzi hemm applikazzjoni pendenti quddiem il-MEPA Numru PA00141/03 sottomessa minn Mr Angelo Xuereb ghan-nom ta' Royal Hotel Ltd fil-11 ta' Frar 2003 sabiex dawn it-tibdillet jigu sanzjonati.

Il-perit tekniku fil-konsiderazzjonijiet tieghu spjega illi fil-kundizzjonijiet ghall-hrug tal-permess hemm kondizzjoni generali li timpedixxi l-okkupazzjoni tal-bini qabel kondizzjonijiet bhal dawk ta' access u servizzi li jitrattaw l-izvilupp kollu jkunu gew attwat a sodisfazzjon tal-MEPA. Zied li skond il-pjanta tal-permess, il-komun li jaghti ghall-appartament in kwistjoni huwa interkonness mal-lukanda permezz ta' passagg imsaqqaf u dawn ma jaqblux mal-pjanti ta' kif gew mibnija l-appartamenti, f'diversi aspetti

interni u l-aktar ghax ma hemmx konnessjoni bejn il-blokk u l-hotel kif stipulat fil-permess. Fil-fatt fil-11 ta' Frar 2003 Angelo Xuereb f'isem Royal Hotels Limited ghamel applikazzjoni ghal 'domolition of existing Grand Hotel Verdala and construction of hotel and residential complex' li ghadha pendenti.

Rigward is-servizzi ta' dawl u ilma l-perit tekniku irreleva illi l-appartament in kwistjoni hu fornit permezz ta' submeters ikkomunikati mal-meter principali tal-hotel u dan jincidi fuq l-uzu tal-appartement billi dan jiddependi mill-kumpliment tal-kumpless kollu u jekk ikun hemm diskrepanza fil-kumpliment tal-kumpless jew il-lukanda tonqos li thallas ghas-servizzi ta' dawl u ilma, hemm il-possibilita li jigi effetwat negattivament l-uzu tal-appartement.

### **Konsiderazzjonijiet ulterjuri**

Il-Qorti tqis illi s-socjeta konvenuta Heritage Developments Limited naqset bi kbir meta bieghet l-appartament in kwistjoni in konformita mal-permessi tal-MEPA (artikolu 3 tal-kuntratt ta' bejgh). Dan kien fattwalment errat tant illi l-istess Angelo Xuereb kellu applikazzjoni pendenti biex iwaqqa' l-hotel u jibni hotel u residential complex. Il-permess ezistenti cioe 2787/01 ma kienx jiddeskrivi l-blokk ta' appartamenti bl-isem Girgenti li tieghu l-appartament in kwistjoni jiffirma parti minnu, bhala residential complex cioe block appartamenti li ma ghandu ebda rabta ma siti ohra izda bhala annex tal-hotel Verdala u li l-blokk kellu jkun konness direttament u unikament mal-hotel, qua access. Ma kellu jkollu ebda zbokk direttament ghat-triq izda biss mal-hotel li kien jiffirma parti minnu.

Qari tal-kuntratt ma jindikax illi s-socjeta konvenuta Heritage kienet miftuha fuq dik li kienet qed tbiegh. Hu inutili li Angelo Xuereb jixhed li hu biegh appartament li jiffirma parti mill-Hotel Verdala Complex u b'daqshekk jezimi ruhu mir-responsabilta. Il-fatt li appartament hu parti minn kumpless ma jfissirx li hu parti integrali mill-hotel kif

kien il-permess 2787/01, tant li ma kellux ikollu access ghat-triq.

Il-kuntratti iridu jsiru in buona fede u meta Angelo Xuereb f'isem Heritage Developments Limited biegh l-appartament lis-socjeta attrici kien konsapevoli illi l-appartament ma setghax jinbiegh bhala entita separata b'access minn biegh principali li jaghti ghat-triq ghax il-permess kien jeskludi tali alterazzjoni unilaterali ghal kondizzjonijiet tal-istess permess.

Il-fatt illi l-kumpratur inghata l-uzu tal-partijiet komuni tal-Verdala Hotel Complex versu pagament annwali ma jbidel xejn mill-fatt illi l-binja kienet irregolari u l-uzu u tgawdija mis-socjeta attrici kienu serjament pregudikati billi hemm dejjem il-possibilita mhux remota illi jinhareg enforcement notice billi mhux suppost li hemm access mill-appartament ghat-triq izda biss wiehed intern ghal hotel skond il-permess tal-bini, liema hotel, kif seta' jigi kostatat waqt l-access illum hu maghluq u fi stat abbandunat u fejn ma jezisti ebda access interkonness bejn il-hotel, il-blokk in kwistjoni u l-appartament.

Di piu, kif qal sew il-perit tekniku, il-fatt illi l-kumpratur ma ghandux servizz ta' dawl u ilma indipendenti kif ghandu jkollu appartament mixtri fi blokk hu wkoll pregudizjevoli ghat-tgawdija pacifika tal-appartament billi dan l-uzu jiddependi esklussivament mir-rieda tal-bejjiegh stante li jekk il-provvista tal-hotel tinqata' jew tigi sospiza ghal kwalsiasi raguni, l-appartament u l-blokk jibqghu bla servizzi u ma hemmx possibilita li jinghata servizz indipendenti billi compliance certificate ma nharigx minhabba l-vjolazzjonijiet tal-permess, principalment l-iskop tal-blokk, cioe li din tiffirma parti mill-hotel bhala annex ta' suites u kmamar u mhux blokk ta' appartamenti indipendenti u separati mill-hotel. Il-kelma 'kumpless' li nsista tant fuqha Angelo Xuereb ma tfisser xejn f'dan il-kontest u ma taghtih ebda hajt ta' kenn kontra l-vjolazzjonijiet li mhux sanati.

Il-Qorti tqis illi s-socjeta Heritage Developments Limited ittrasferiet appartament kontra l-ligi ghax il-permess tal-

## Kopja Informali ta' Sentenza

bini ma kienx jippermetti l-bejgh bil-mod kif fil-fatt sar cioe bhala enti indipendenti u separata mill-hotell li mieghu l-appartament kellu jiffirma parti integrali, u s-socjeta attrici qeghda f'periklu ta' molestja cara fis-sitwazzjoni li tinsab fih illum.

Il-kuntratt ghalhekk ghandu jigi rizoltt u s-socjeta attrici ghandha tigi rimborsata kif irid l-artikolu 1413 tal-Kodici Civili.

Billi l-prezz mhallas kien tpacija ma' debitu ta' socjeta ohra, parti f'din il-kawza, ma ghandux ikun hemm radd lura tal-prezz mis-socjeta Heritage Developments Limited izda din il-kwistjoni ser tigi trattata fil-konfront ta' A.X. Holdings Ltd, is-socjeta li kienet debitrice tas-socjeta attrici. Pero l-Qorti tqis bhala legittima li s-socjeta attrici tithallas ghal hsara kommissa lis-socjeta attrici konsegwenza ta' dan il-bejgh fosthom il-bolla mhallsa fuq il-kuntratt ammontanti ghal €13,976.24; €3,311 spejjez inkorsi ghal publikazzjoni tal-kuntratt, kif ukoll l-ispejjez li ghamlet is-socjeta attrici biex ikompletat il-fond bil-hlas ta' Lm24,000 cioe €55,964 biex saru dawn ix-xogholijiet li ghalihom tqabbdet socjeta ohra li fiha kellu involvement Angelo Xuereb cioe A.X. Construction Ltd. L-istess Angelo Xuereb fil-fatt esibixxa Dok. AX4 a fol. 135 tal-process fejn is-socjeta attrici accettat li thallas is-somma ta' Lm24,000 ghax-xogholijiet ta' kompletar tal-appartament li gew pacuti ma' somma akbar dovuta lilha mis-socjeta A.X. Construction Ltd. Din is-somma in vista ta' dak deciz ghandha tigi rimborsata mis-socjeta venditrice cioe Heritage Developments Limited u dan tenut ukoll tal-fatt li dawn l-ispejjez lahqu saru fl-2004 ferm qabel ma qamet il-kwistjoni fejn is-socjeta attrici ipprovat tbiegh l-appartament u rrizultaw id-diskrepanzi u irregolaritajiet fil-permess tal-bini.

Kwindi ghandhom jigu milqugha kollha t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta Heritage Developments Limited.

In kwantu ghas-socjeta A.X. Holdings Ltd, la darba il-partijiet regghu tpoggew lura fis-sitwazzjoni li kienu qabel il-kuntratt u s-socjeta attrici ghandha dritt tieghu lura l-

prezz, id-debitu fil-konfront ta' A.X. Holdings Ltd rega' insorga qisu qatt ma thallas. Is-socjeta attrici qed titlob il-hlas ta' €279,525 liema soma jaqbel maghha wkoll Angelo Xuereb u kienet tikkostitwixxi s-somma dovuta mis-socjeta A.X. Holdings Limited sad-data tal-kuntratt cioe 23 ta' Settembru 2004 billi dan kien accettat fl-istess kuntratt ta' bejgh mis-socjeta attrici. Is-socjeta attrici pero qed titlob li l-imghax ikompli jiddekorri mit-23 ta' Settembru 2003. Jidher li dan hu zball ta' numru billi l-kuntratt sar fl-2004 mhux fl-2003.

Id-debitu hu wiehed kummercjali u ghandu ghalhekk jkompli jiddekorri ipso iuris. Hu minnu li n-nuqqasijiet riskontrati huma kollha dovuti ghal vendituri fil-kuntratt ta' bejgh cioe Heritage Developments Limited pero s-socjeta A.X. Holdings Ltd tiffirma parti mill-grupp ta' kumpaniji immexxija min Angelo Xuereb u kien l-istess Angelo Xuereb f'isem is-socjetajiet kollha koncernati li ghamel il-ftehim. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi ebda wahda mill-kumpaniji ma ghandha tавvantaggja ruhha mill-personalita guridika differenti meta l-mohh wara n-negozju globali kien dejjem l-istess Angelo Xuereb. Kwindi s-somma dovuta ta' €279,525 ghandha tkompli tattira l-imghax skond il-ligi mill-24 ta' Settembru 2004 sad-data tal-hlas finali.

## **Decide**

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjetajiet konvenuti, kemm dawk dwar l-improponibilita tal-azzjoni u fil-mertu, u tilqa' l-ewwel hames talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta Heritage Developments Limited u ghal fini tar-raba talba attrici tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jippublika l-kuntratt ta' thassir f'data, hin u lok li ghandu jipprefigi l-istess Nutar b'komunika lil partijiet interessati kif ukoll tinnomina lil Dr Ian Vella Galea biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt; tilqa' s-sitt u seba' talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta A.X. Holdings Ltd b'dan illi l-imghax fuq is-somma ta' €279,525 jibda jiddekorri mill-24 ta' Settembru 2004 sa-data tal-eventwali hlas.



Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet konvenuti solidament bejniethom.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----