MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 201/2012

Luke Cilia

Vs

Carmelo Sammut u martu Susan Sammut

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fl-24 ta’ Frar 2012 l-attur talab lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-kundizzjoni li hemm fil-kuntratt ta’ bejgh li huwa mibjugh skond il-permessi rikjesti mil-ligi.
2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-qorti, jaghmel ix-xogholijiet

opportuni ghall-iskop li l-binja tkun konformi ma' dak li titlob il-ligi kif specifikat fil-kuntratt ta' bejgh.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel jiehu l-passi li huma mehtiega biex jaghmel ix-xogholijiet, bis-supervizjoni ta' perit nominat mill-qorti.

Il-kaz jitratta dwar garaxx numru tnejn (2), Triq l-Italja, Naxxar li nxtara mill-attur b'kuntratt tan-nutar Dr John Spiteri tat-3 ta' Marzu 2009. Peress li l-fond m'huwiex mibni skond il-permessi u m'huwiex konformi mal-ligijiet sanitarji, l-attur irid li l-konvenuti jirrimedjaw ghal dawn in-nuqqasijiet.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-23 ta' Marzu 2012, il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi d-domandi attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li huma nfondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, inter alia, minhabba r-ragunijiet li sejrin jigu hawn isfel elenkati.

2. Illi, preliminarjament, galadarba l-funzjoni tal-qorti, f'kawza partikolari, hi necessarjament limitata bit-termini tad-domanda, l-attur qua kumpratur ghandu jindika dik id-disposizzjoni tal-Ligi li fuqha qed isejjes l-azzjoni tieghu u anke dik li fuqha qed jitlob ir-rimedju mistenni.

3. Illi, preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni qabel din, l-azzjoni attrici hija mproponibbli w insostenibbli u dan l'ghaliex l-jedd sostantiv vantat abbinat mar-rimedju mitlub m'huma mkien kontemplati fil-kotba statutorji.
4. Illi, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal dak sovra eccepit, il-fond mibjugh mill-imharrkin (qua vendituri) lill-attur (qua kumpratur) kien u huwa debitament kopert bil-permessi edili, sanitarji, et similia.

5. Illi noltre, wkoll fil-mertu u bla pregudizzju ghal dak s'issa eccepit, l-attur kien ben konsapevoli x'qed jakkwista minghand l-imharrkin, hu spezzjona l-fond, qabel má l-oggett li kien qed jixtri u akwijixxa ghall-qaghda, sija

materjali u sija guridika, ta' l-istess fond, u allura caveat emptor. Anzi, kif ser jirrizulta fil-kors tal-proceduri, l-attur qabel u kien konsenzjenti fir-rigward tal-qaghda fizika, materjali u guridika tal-fond u, ghalhekk, huwa kontro-sens u illogiku li jinsab issa jilmenta minn qaghda li bla ebda ekwivoku qabel u/jew ikkonforma ruhu maghha.

6. *Illi, bla pregudizzju ghal dak kollu s'issa eccepit, it-tieni talba attrici ma tista' qatt tigi akkolta peress illi mhux fil-poter jew fid-diskrezzjoni ta' l-imharrkin li johorgu permessi edili, sanitarji, et similia. L-imharrkin, se mai u gratia argomenti biss, jistghu biss japplikaw ghall-otteniment tal-permessi má l-awtoritajiet kompetenti, izda huma l-istess awtoritajiet li eventwalment iridu johorgu l-permessi relattivi u pertinenti.*

7. *Illi, bla pregudizzju, fir-rigward tat-tieni u tat-tielet talbiet attrici, r-rimedju hemmhekk mitlub, jekk l-ewwel talba attrici tigi akkolta, ma jistax jigi ezegwit u dan l'ghaliex kwalsiasi xogholijiet li l-imharrkin jistghu jigu ordnati jaghmlu, ma jistghux isehhu peress li dawn jafu jolqtu l-proprjetá ta' terzi sidien li ghandhom il-beni taghhom sovrapposti ghall-fond ta' l-attur. Dawn it-terzi sidien m'humiex partecipi f'dawn il-proceduri u, ghalhekk, kwalisiasi ordni emessa mill-qorti ma tista' qatt tolqot il-jeddijiet taghhom in virtu' ta' l-Artikolu 237 tal-Kapitolu XII tal-Ligijiet ta' Malta.*

8. *Illi, bla pregudizzju ghal dak sovra eccepit, l-attur hu tenut jipprova l-kaz u l-allegazzjonijiet tieghu skond dak li jghid u jrid l-Artikolu 562 tal-Kapitolu XII tal-Ligijiet ta' Malta, kif abbinat ma' l-Artikoli 558 u 559 ta' l-istess Kapitolu;*

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu n-noti ta' sottomissjonijiet.

Fatti.

1. B'kuntratt ta' akkwist tat-3 ta' Marzu 2009, l-attur xtara l-fond meritu tal-kawza. Fil-kuntratt jinghad:-

“Bil-kondizzjoni li l-proprjeta’ hija mibnija skond is-sengha u l-arti, bil-permessi rikjesti mil-ligi, u l-hlasijiet u kontribuzzjonijiet relattivi jinsabu kollha mhallsa.”.

Il-fond inxtara fi stat ta’ gebel u saqaf.

2. Il-garaxx jifforma parti minn blokk bini li bena l-konvenut.

3. Skond il-permess tal-bini, fil-fond kellu jkun hemm shaft. Pero’ bhala fatt dan ma sarx. Il-konvenut stess meta xehed ikkonferma tali fatt (fol. 64) u fis-seduta tal-20 ta’ April 2012 gie ddikjarat:-

“Hemm qbil illi:-

1. Il-garaxx li xtara l-attur jinsab f’livell ta’ semi-basement.
2. *Fejn suppost hemm shaft hemm biss il-katusi ghaddejjin mis-saqaf tal-garaxx.”*.

4. Irrizulta li l-fond sovrastanti dak tal-attur inbiegh lil terzi u qieghed jintuza bhala *hairdresser’s salon*.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Bejn il-partijiet hemm divergenza dwar jekk l-attur kienx jaf li fil-fond oggett tal-kuntratt tat-3 ta’ Marzu 2009 ma kienx ser isir xaft. Filwaqt li l-attur u missieru qalu li saru jafu wara l-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh[1], il-

[1] L-attur xehed: *"Fis-sajf tas-sena 2011 jiena ridt napplika ghad-drenagg, b’mod illi ma jkollix x’naqsam ma’ l-ohrajn fil-blokk bini fejn xtrajt. Ghal dan il-ghan qabbadt kuntrattur illi applika f’ismi. Kien hawnhekk illi sirt naf li l-garaxx li jiena*

konvenut xehed li kien qalilhom qabel sar il-kuntratt[2]. Ghalkemm fl-affidavit tal-konvenut, bid-data tat-23 ta' Awissu 2012, jinghad xi kliem intqal dwar ix-xaft, in kontro-ezami (seduta tat-3 ta' Gunju 2013) illimita ruhu biex ighid: *"Nikkonferma li tkellimna fuq ix-xaft imma insejt ezatt x'diskors inghad."*. Hekk ukoll filwaqt li fis-seduta tat-3 ta' Gunju 2013 qal li x-xaft ma sarx sabiex *"[…] il-post jigi ikbar u f'mohhi dak li jkun meta jarah izjed joghgbu il-post biex jixtrih."*, meta xehed fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2012 qal li kien gharraf lill-attur li ma ghamilx ix-xaft *"[…] minhabba li d-drenagg ma ighaddix…. Ma ghamiltux ukoll biex ma jkunx hemm carcir bl-ilma."* (fol. 64). Certament li dawn il-kontradizzjonijiet ma jghinux il-verzjoni li ta l-konvenut.

Fil-kuntratt jinghad car u tond li l-fond kien qieghed jinbiegh *"bil-permessi skond il-ligi"*, li tfisser li hemm permessi tal-bini u ghalhekk il-fond inbena skond tali permessi. Tant dan kien fatt importanti tal-bejgh li l-partijiet inkludew klawzola *ad hoc* fil-kuntratt ta' bejgh. Klawsola li mhi xejn ghajr garanzija espressa li l-bejjiegh ta lix-xerrej. Ghall-qorti din hi l-ahjar prova u ghandha tipprevali fuq kull prova ohra. 'Il fatt li qabel il-bejgh l-attur nghata kopja ta' pjanta li kienet turi xaft li ma kienx jezisti fil-garaxx kif inbena, ma jfissirx li ta l-kunsens tieghu biex jixtri fond mhux mibni skond il-permess tal-bini. Il-kuntratt ta' bejgh hu dak li jirregola r-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti. Il-qorti hi tal-fehma li m'ghandix toqghod tipprova tispekula x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meqjus li nghataw verzjonijiet kontrastanti u li fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejgh kien qieghed isir bil-kondizzjoni li l-garaxx mibni skond il-permessi. Dikjarazzjoni li fiha nnifisha tikkontradici dak li ddikjaraw il-konvenuti fil-hames eccezzjoni. Inoltre, lanqas ma jregi l-

xtrajt kellu jkun ipprovdut b'xaft ghall-ventilazzjoni, skont il-ligijiet sanitarji." (fol. 29).

[2] *"Nistqarr li jiena kont ghedt lil Luke u if ukoll lil missieru Raymond li suppost kellu jkun hemm shaft fil-garage, izda dan ma kienx ghadu sar. Kont ghidtilhom illi ma kenitx l-intenzjoni tieghi li naghmlu imma fil-kaz jghiduli halli naghmlu peress li l-izvilupp kien ghadu ghaddej."* (fol. 58).

argument tad-difensur tal-konvenuti[3] li l-attur kien traskurat ghaliex kellu l-pjanta fil-pussess tieghu. Jibqa' 'l fatt li l-venditur espressament iggarantixxa li l-proprjeta nbniet bil-permessi, u ghalhekk hu mmaterjali jekk qabel il-bejgh ix-xerrej kienx ghamel verifiki biex jaccerta ruhu li l-fond inbena b'mod konformi mal-permessi tal-bini.

2. Ghal dak li jikkoncerna r-rimedju hu evidenti li f'dan il-kaz l-attur qieghed jibbaza l-azzjoni fuq il-garanzija espressa li taw il-bejjiegha li l-fond mibni skond il-permessi tal-bini[4]. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni nghatat bla bzonn. Obbligazzjoni li fir-realta' ma wettqux ghaliex irrizulta li l-fond ma nbeniex skond il-permessi 992/07 u 2252/08[5]. Il-qorti ma tara l-ebda ostakolu li xerrej jipproponi kawza ghall-esekuzzjoni, bazata fuq dak li l-venditur espressament iddikjara fil-kuntratt. F'dan ir-rigward ma taqbilx mat-tezi tal-attur li ghaliex il-kaz jitratta dwar bejgh, ir-rimedji li kellu x-xerrej huma biss dawk li jinsabu fl-istitut tal-bejgh tal-Kodici Civili, u li ghamel riferenza ghalihom fin-nota ta' sottomissjonijeit[6]. Il-bejgh m'huwiex differenti minn kuntratti ohra, u m'hemm xejn x'izomm parti f'kuntratt ta' bejgh milli tipproponi kawza *ex contractu* bazata fuq il-konvenzjoni espressa li hemm fil-kuntratt dwar il-permessi tal-bini[7]. Mill-kuntratt hu evidenti li l-partijiet ikkunsidraw kemm hu essenzjali li l-garaxx in vendita jkollu l-permessi tal-bini. Fattur li jimpingi direttament fuq il-kummercabilita' tal-fond. Il-qorti m'ghandix dubju li b'dak li gie ddikjarat fil-kuntratt l-attur kellu l-obbligu li jikkunsinna fond mibni skond il-permessi tal-bini.

---

[3] Waqt it-trattazzjoni li saret fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2013.

[4] Obbligazzjoni li hi wkoll riprodotta fil-konvenju li ffirmaw fit-23 ta' Settembru 2008 (fol 67).

[5] Ara rapport tal-perit Joseph Attard (fol. 31-33).

[6] Azzjoni li l-oggett mhux skond il-kwalita' miftiehma jew bhall-kampjun (Artikolu 1390 tal-Kodici Civili), l-azzjoni dwar difetti latenti (Artikolu 1427 tal-Kodici Civili) u dik relatata mal-pacifiku pussess (Artikolu 1409 tal-Kodici Civili).

[7] Ara wkoll per ezempju sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Emmanuele Scicluna vs Avukat Dr Spiridione Camilleri nomine** tad-19 ta' Jannar 1959, u **Renate Zawisla et vs V. Debono & Sons Company Limited** deciza minn din il-qorti (Imhallef J. Azzopardi) fl-24 ta' Ottubru 2005.

Madankollu hemm problema fir-rimedju mitlub peress li t-tieni talba ma tistax tintlaqa' gialadarba l-proprjeta' tal-fond li jigi fuq dak tal-attur m'ghadix tal-konvenuti. L-attur talab li l-konvenuti jigu kkundannati jaghmlu x-xogholijiet mehtiega biex il-binja tkun konformi mal-permessi tal-bini. M'huwiex jitlob li l-konvenuti jiehdu passi sabiex jissanaw il-binja kif inhi llum, fis-sens li l-permessi tal-bini jigu emendati biex jirriflettu dak li fil-fatt inbena. Tant hu hekk li talab li l-konvenuti jigu kundannati *"jezegwixxu x-xogholijiet"*. Sabiex dan isir irid isir xaft li jfisser li trid tithaffer parti mill-art tal-fond li jigi fuq il-garaxx oggett ta' din il-kawza u jsir xoghol f'dak il-fond. Peress li llum din hi proprjeta' ta' terz, li m'huwiex parti fil-kaz, dak li qieghed jitlob l-attur minghand il-konvenut m'huwiex possibbli. Ovvjament dan ma jipprekludix lill-attur milli jfittex xi rimedji ohra.

Jidher ukoll li fil-mori tal-kawza l-konvenut inkariga lill-inginier Frederick Azzopardi sabiex ihejji rapport dwar x'rimedju alternattiv jista' jsir sabiex fil-garaxx ikun hemm il-ventilazzjoni. Rapport li ntbaghat lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Mid-dokument a fol. 83 il-qorti fehemet li *ai termini* tar-Regolament 12 tal-Avviz Legali 514 tal-2010, fil-31 ta' Jannar 2013 l-Awtorita' tat permess sabiex il-permess 2252/08 jigi emendat u jkun tista' ssir sistema ta' ventilazzjoni a bazi ta' dak li ppropona l-Inginier Azzopardi[8]. Tant hu hekk li fil-pjanta a fol. 82 hemm timbru tal-MEPA li jiccertifika li hi kopja vera tal-pjanta approvata. Fil-pjanta jidher li x-xaft fis-semi basement (fejn hemm il-garaxx li xtara l-attur), jitnehha. B'ittra ufficjali prezentata fil-15 ta' April 2013 il-konvenuti nfurmaw lill-attur b'dan l-izvilupp. Pero' jidher li l-attur m'huwiex jaqbel ma tali proposta[9].

---

[8] Il-qorti ghandha dubji kemm dan il-permess huwa validu meqjus li l-applikazzjoni li ghamel saret fi zmien meta ma kienx ghadu sid il-fond.

[9] F'dan il-kuntest Raymond Cilia xehed: *"jiena ma naqbilx ma' extractors fan ghax ser ikollok inkonvenjent mad-ducting li irid ighaddi mas-saqaf. Ser inaqqaslek l-gholi tal-garaxx…. Xi xahar qabel kien gharrafni Charlie Sammut li ser jaghmel applikazzjoni sabiex jinghata permess ghal extractor fan. Ghidtlu ghamel li*

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni tiddikjara li apparti dak li nghad hawn fuq m'hemmx htiega ta' xi dikjarazzjoni ulterjuri.
2. Tichad it-tielet eccezzjoni.
3. B'riferenza ghar-raba' eccezzjoni tiddikjara li filwaqt li hemm permessi tal-bini, il-garaxx li xtara l-attur ma nbeniex skond il-permessi.
4. Tichad il-hames eccezzjoni.
5. B'riferenza ghas-sitt eccezzjoni u seba' eccezzjoni tiddikjara li r-rimedju li fittex l-attur m'huwiex sabiex il-garaxx kif inbena jigi ssanat mill-awtorita kompetenti, izda sabiex isiru xogholijiet sabiex il-fond li xtara jigi konformi mal-permessi tal-bini.
6. Tilqa' l-ewwel talba.
7. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-tieni talba tal-attur. Fir-rigward tat-tielet talba, peress li din hi konsegwenzjali ghat-tieni talba, m'hemmx dikjarazzjoni x'issir. F'kull kaz il-qorti lanqas tista' taghti xi ordni gialadarba s-sid tal-fond li jigi fuq il-garaxx m'huwiex parti ghal dawn il-proceduri.

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal sittin fil-mija (60%) a karigu tal-konvenuti u erbghin fil-mija (40%) a karigu tal-attur gialadarba mhux it-talbiet kollha ntlaqghu.

< Sentenza Finali >

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

---

ghandek imma dan it-tifel ma jinteressahx. It-tifel xebgha jonfoq flus hemmhekk u jrid il-garaxx bix-xaft skont il-permess li hemm tal-MEPA." (fol. 90).