MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 186/2010

Spiridione (ID679061M) u Mary Tania (ID510464M) konjugi Bartolo

kontra

Joseph Muscat (ID347741M) u Carmela Muscat (ID251644M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-**rikors guramentat** prezentat fil-25 ta` Frar 2010 li jaqra :-

1. Illi b`konvenju tal-10 ta` Gunju 2005, redatt min-Nutar John Debono r-rikorrenti obbligaw ruhhom li jixtru minghand l-intimat li obbliga ruhu li jbieghlhom il-fond bl-arja tieghu, bla numru, li jgib l-isem Seafront, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, kif soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u perpetwu ta` €233 pagabbli fit-18 ta` Settembru ta` kull sena liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulate,, liema dokument qed jigi mmarkat bhala dokument A.

2. Illi dan il-konvenju gie debitament imgedded sas-26 ta` Jannar 2010.

3. Illi dan il-konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-ligi u jgib in-numru PS200504365.

4. Illi dan il-fond kien soggett ai termini ta` klawsola 2C fl-istess konvenju illi jkun mibni bil-permessi validi fil-Ligi u li ghalhekk l-intimati ma jistghux jikkonsenjawlhom il-haga li huma ftehmu li jbieghulhom u cioe` l-haga tal-kwalita` miftehma u ghalhekk ir-rikorrenti, waqt li qed jitolbu t-twettieq tal-konvenju u tal-ftehim milhuq bejniethom, ma jridux icedu ghal kundizzjonijiet differenti mhux miftehma ossia li l-fond in kwistjoni mhux mibni skont il-permessi validi tal-bini, stante illi mhux skont il-Ligi ossia minghajr il-permessi validi tal-Awtorita` tal-Ippjanar u / jew tal-Planning Permits Board u / jew tas-sanita`.

5. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti jridu jixtru l-imsemmija dar imma galadarba mhumiex muniti bil-permessi tal-bini mahruga mill-MEPA kif kienu obbligati jaghmlu l-istess intimati u ghalhekk ma jistghux jikkonsejawlhom il-haga li huma ftehmu li jbieghulhom, ir-rikorrenti jesigu li jircievu l-haga bi prezz inqas fuq stima ta` periti ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

6. Illi b`ittra ufficjali tas-26 ta` Jannar 2010 ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimati biex jersqu ghal pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tal-konvenju fuq imsemmi u biex jirrangaw kollox skont il-permessi mahruga mill-MEPA ossia li l-fond in kwistjoni jkun munit b`permessi validi u fin-nuqqas li jaghmlu dan, ir-rikorrenti ghandhom jircievu l-fond imsemmi bi prezz inqas fuq stima ta` periti a tenur tal-Artikolu 1390 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta` Malta.

7. Illi l-intimati ma pprezentaw ebda ittra ufficjali li ssejjah lir-rikorrenti biex jersqu ghall-att finali relattiv biex b`hekk l-esekuzzjoni tal-konvenju min-naha tal-intimati skada.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tal-10 ta` Gunju 2005, redatt min-Nutar John Debono r-rikorrenti obbligaw ruhhom li jixtru minghand l-intimat li obbliga ruhu li jbieghlhom il-fond bl-arja tieghu, bla numru, li jgib l-isem Seafront, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, kif soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u perpetwu ta` €233 pagabbli fit-18 ta` Settembru ta` kull sena liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema dokument qed jigi mmarkat bhala dokument A huwa validu skont il-Ligi u ma jistax jigi esegwit ai termini tal-istess konvenju stante illi ma jistax jigi kkunsinnat lir-rikorrenti mill-intimat l-oggett miftiehem peress illi mhuwiex tal-kwalita` mwieghda u mhux munit bil-permessi relattivi tal-MEPA u/jew tal-PAPB u/jew tas-Santia` u ghalhekk ir-rikorrenti ghadnhom id-dritt li jircievu l-haga bi prezz inqas fuq stima ta` periti ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Tinnomina periti biex jillikwidaw il-prezz inqas li r-rikorrenti ghandhom ihallsu mill-prezz miftiehem skont il-konvenju tal-10 ta` Gunju 2005, redatt min-Nutar John DeBono ghal kompravendita tal-fond bl-arja tieghu, bla numru, li jgib l-isem Seafront, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, kif soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u perpetwu ta` €233, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha stante illi l-fond imsemmi mhux munit bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-MEPA u / jew mill-PAPB u / jew tas-Sanita` ai termini tal-istess konvenju u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom dritt li jircievu l-istess fond bi prezz inqas fuq stima ta` periti ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

3. Tikkundanna lill-intimati biex jersqu ghal kompravendita tal-fond bl-arja tieghu, bla numru, li jgib l-isem Seafront, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, kif soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u perpetwu ta` €233 pagabbli fit-18 ta` Settembru ta` kull sena liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema dokument qed jigi mmarkat bhala dokument A, u dan bil-prezz inqas kif stabbilit mill-istess periti nominati stante illi l-fond in kwistjoni ma kienx munit bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-MEPA u / jew mill-PAPB u / jew tas-Sanita` u dan ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

4. Tinnomina lin-Nutar John Debono biex jippublika l-att relattiv ta` kompravendita f`jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti tal-fond Seafront, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, kif soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u perpetwu ta` €233 bi prezz imnaqqas kif stabbilit minn Periti ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra skont konvenju tal-10 ta` Gunju 2005 redatt min-Nutar John Debono.

5. Tinnomina Kuraturi Deputati ghal eventwali kontumacja fuq l-att finali tal-vendita`, ghal pubblikazzjoni tal-konvenju tal-10 ta` Gunju 2005, redatt min-Nutar John Debono kif debitament imgedded tal-fond Seafront, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, bi prezz inqas kif stabbilit minn Periti nominati ghal dan l-iskop stante illi l-fond in kwistjoni mhuwiex munit bil-permessi necessarji tal-bini u / jew tal-MEPA u / jew tal-PAPB u / jew tas-Sanita` u dan ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta` Jannar 2010 hawn annessa u mmarkata Dok. B u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku tad-dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-**<u>risposta guramentata</u>** li kienet prezentata fit-<u>23 ta` April 2010</u> u taqra :-

1. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija mproponibbli stante illi l-azzjoni a tenur tal-Artikolu 1390 illi qeghdin jittentaw ir-rikorrenti hija azzjoni illi tippresumi l-bejgh u mhux disponibbli f`kaz fejn il-bejgh ikun ghadu ma sarx u dan kif ser jigi trattat u ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza u ghaldaqstant, it-talbiet kollha kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

2. Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghall-ewwel eccezzjoni, l-azzjoni tar-rikorrenti hija mproponibbli u t-talbiet kollha kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

3. Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, il-konvenju de quo skada u m`ghadu jipproduci l-ebda effett legali bejn il-kontendenti u dan stante li l-ittra ufficjali datata 26 ta` Jannar 2010 qeghda, fir-realta`, inter alia, tinterpella lill-intimati jersqu ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju izda bi prezz ridott u allura mhux a tenur tal-istess konvenju u ghaldaqstant it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

4. Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom naxxenti mill-konvenju datat 10 ta` Gunju 2005 u cioe` l-obbligi illi jaghmlu pagamenti akkont tal-prezz tal-immobbli mertu tal-konvenju u ghaldaqstant l-istess konvenju huwa rixxendibbli u ghalhekk it-talbiet kollha kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u l-istess intimati qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-istess proceduri ntavolati mir-rikorrenti sabiex kontestwalment jipprezentaw <u>kontro-talba</u> kontra l-istess rikorrenti ghar-rexxissjoni tal-konvenju de quo.

5. Illi minghajr pregudizzju u subordintament u fil-mertu, it-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-fond in kwistjoni huwa munit bil-permessi tal-bini kollha necessarji u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza u ghaldaqstant, ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz, il-konvenju jista` jigi esegwit biss bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tieghu, inkluz il-prezz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta` xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-**kontrotalba** li taqra hekk –

Illi b`konvenju datat l-10 ta` Gunju, 2005, redatt min-Nutar John Debono r-rikorrenti rikonvenzjonati obbligaw ruhhom li jixtru minghand l-intimati rikonvenzjonanti il-fond bl-arja tieghu bla numru li jgib l-isem ta` "Seafront", Marfa Road, Ghadira, Mellieha kif soggett ghar-rata tieghu ta` cens annwu u perpetwu ta` mitejn, tlieta u tletin ewro (€233) pagabbli bis-sena bil-quddiem fit-18 ta` Settembru ta` kull sena l-bqija liberu u frank bid-drittijiet, gustijiet u l-pertinenzi tieghu kollha u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm stipulati kif jirrizulta mid-Dokument anness u markat Dok. JM1.

Illi dan il-konvenju gie mgedded diversi drabi.

Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu obbligaw irwiehhom illi jaghmlu pagamenti akkont tal-prezz u jhallsu sitta u erbghin elf ewro (€46,000) bhala depozitu akkont tal-prezz sal-ahhar ta` April tas-sena 2009 u pagament iehor ta` erbgha u hamsin elf ewro (€54,000) fis-26 ta` Lulju tas-sena 2009 bhala depozitu iehor akkont tal-prezz kif jirrizulta mit-tigdid tal-konvenju de quo illi kien sar fis-26 ta` Jannar, 2009.

Illi dawn il-pagamenti baqghu ma sarux u dan minkejja illi kemm-il darba l-istess intimati rikonvenzjonati insistew mar-rikorrenti rikonvenzjonanti illi jsiru dawn il-pagamenti u ciononostante l-istess rikorrenti rikonvenzjonati baqghu inadempjenti u moruzi f` dawn il-pagamenti.

Illi ghaldaqstant kellha ssir din il-kontro-talba.

Ghaldaqstant, l-istess intimati rikonvenzjonanti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenzjonati naqsu milli jadempixxu l-obbligi assunti minnhom a tenur tal-konvenju bejn il-partijiet datat 10 ta` Gunju, 2005 redatt min-Nutar John Debono, kif imgedded ;

2. Tiddikjara xjolt u rexxiss l-istess konvenju.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati illi minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-fini tal-kontrotalba u l-elenku ta` dokumenti esebiti ghall-istess skop.

Rat illi ghalkemm l-atturi kienu notifikati skond il-ligi bil-kontrotalba (ara tergo ta` fol 40) ma pprezentawx risposta guramentata ghall-kontrotalba.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fis-7 ta` Ottubru 2010.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta` Novembru 2010 fejn *inter alia* kien hemm qbil bejn il-partijiet illi l-konvenju mertu ta` din il-kawza kien registrat skond il-ligi mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Qablu wkoll illi l-ittra ufficjali tas-26 ta` Jannar 2010 (Dok B) saret fit-terminu stabbilit mil-ligi ghall-prezentata tal-istess.

Semghet ix-xiehda ta` Ivor Robinich mill-MEPA fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta` Gunju 2011 fejn *inter alia* d-difensur tal-atturi ddikjara li ghall-fini tax-xiehda tal-attur Spiridione Bartolo huwa kien sejjer jistrieh bhala prova fuq il-kontenut tar-rikors guramentat u d-dokumenti annessi mal-istess. In vista ta` din id-dikjarazzjoni, id-difensur tal-konvenuti rriservat il-kontroezami tal-attur.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-24 ta` Ottubru 2011 fejn, wara talba tal-atturi, hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku u tatu l-inkariku li jistabilixxi jekk il-bini li sar fis-sit bl-isem "Seafront", Marfa Road, Ghadira, limiti tal-Mellieha, kienx inkella le konformi mal-pjanti tal-MEPA Rif. Nru. PA/1040/88/3570/87.

Semghet fl-istess udjenza ix-xiehda tal-attur u rat id-dokumenti li kienu prezentati.

Semghet ix-xiehda ta` Ivor Robinich mill-MEPA u l-kontroezami ta` l-attur fl-udjenza tal-5 ta` Marzu 2012 u rat id-dokumenti li kienu esebiti fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda tal-Perit David Pace u l-kontroezami tal-attur fl-udjenza tat-8 ta` Mejju 2012 u rat id-dokument li kien esebit fl-istess udjenza.

Rat ir-relazzjoni (u atti ohra) li pprezenta l-perit tekniku, u li kkonferma bil-gurament tieghu fl-udjenza tas-6 ta` Dicembru 2012.

Rat il-lista ta` domandi in eskussjoni li talbu li jaghmlu l-konvenuti lill-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tat-18 ta` Frar 2013.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-udjenzi tas-6 ta` Mejju 2013 u tat-13 ta` Gunju 2013, u rat id-dokumenti li kienu prezentati.

Semghet ix-xiehda tal-konvenuta fl-udjenza tat-13 ta` Gunju 2013

Semghet ix-xiehda tal-Perit Henry Attard fl-udjenzi tal-21 ta` Ottubru 2013 u tas-7 ta` Jannar 2014, u rat id-dokumenti li pprezenta x-xhud.

Semghet ix-xiehda ta` Oliver Magro mill-MEPA u lill-konvenut fl-udjenza tal-25 ta` April 2014 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. **Provi**

Ivor Robinich mill-MEPA xehed illi l-permess tal-bini Nru PB 1040/88/3570/87 hareg favur il-konvenut. Il-bini kellu jsir skond il-pjanta li kienet approvata. Wara l-applikazzjoni originali, ma kienx hemm ohra. Fit-30 ta` Awissu 2005, hareg permess ghal demolizzjoni tas-sit Nru PA 395/04 li skada fit-30 ta` Awissu 2010. Il-permess ma kienx imgedded ghalkemm ma setax jeskludi li seta` saret applikazzjoni gdida u allura tkun inghatat numru differenti. Ippreciza li fil-bidu kien hemm zewg applikazzjonijiet ghal permess tal-bini ; wahda kienet twaqqfet, u baqghet tigi processata l-ohra dik bin-numru PB 3570/87. Skond l-Art 55A tal-Kap 356, meta bini li jkun sar qabel l-1993 ma jkunx konformi mal-pjanti approvati, dak il-bini xorta wahda jkun soggett ghal *enforcement notice* bid-differenza li din ma tkunx ezegwibbli fis-sens li jekk il-post jkun irid jigi alterat jew zviluppat, trid l-ewwel tigi sanata l-illegalita`, u mbaghad l-applikazzjoni tinghata konsiderazzjoni. L-applikazzjoni Nru 3746/2010 saret mill-attur fil-15 ta` Lulju 2010. Kienet talba ghal tigdid tal-permess Nru PA 395/04 ; dan kien permess ghal demolizzjoni shiha tas-sit. L-applikazzjoni kienet approvata u l-permess hareg fit-3 ta` Novembru 2010 ghal hames snin. Il-permess kien ghalhekk ghadu validu. It-talba ghat-tigdid saret fit-terminu qabel ghalaq il-permess Nru 395/04.

Ivan Portelli mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni xehed illi kien registrat il-konvenju tal-10 ta` Gunju 2005 bejn Joseph u Carmela Muscat bhala vendituri, u Spiridione u Maria Tania Bartolo bhala akkwirenti tal-propjeta` bl-isem “Seafront”, Marfa Road, Ghadira, Mellieha. Saret estensjoni sas-26 ta` Jannar 2010 u wara ma sar xejn aktar.

L-attur xehed illi huwa ghamel konvenju ghand in-Nutar John Debono fl-10 ta` Gunju 2005 mal-konvenuti ghall-akkwist ta` fond fl-Ghadira.

Il-konvenju sar ghal tliet snin u ggedded f`zewg okkazjonijiet. L-ahhar estensjoni kienet registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Minn ricerka li ghamel il-MEPA, sab illi l-post ma kienx mibni skond il-permessi approvati. Il-basement kellu jkun ta` ghoxrin pied mentri fil-fatt sar mat-tul tal-plot kollu u cioe` xi mitt pied. Lanqas il-faccata li nbniet ma taqbel mal-pjanta tal-permess. Gewwa l-fond ma dahalx u ghalhekk ma setax ighid xejn dwar gewwa. Inoltre l-aperturi tal-faccata mhux suppost li saru.

Fil-**kontroezami**, l-attur xehed illi dik in kwistjoni ma kenitx l-ewwel propjeta` li kien sejjer jixtri minghand il-konvenuti. Fil-fatt qabel huwa kien akkwista diversi fondi minghand il-konvenuti. Il-ftehim mal-konvenuti kien illi jixtri tliet blokki ; kull blokk kellu prezz ghalih. Il-konvenji ta` kull blokk saru separatament. Il-kuntratt ta` blokk minnhom sar madwar hames snin qabel. Cahad li huwa rrifjuta li jixtri f`daqqa ghax ma kellux fondi bizzejjed biex jixtri kollox f`daqqa. Cahad li l-permess tal-bini kien jkopri l-blokki kollha. Ikkonferma li skond il-konvenju huwa kellu jaghmel pagamenti akkont, izda ma kienx ghamel dawk il-pagamenti ghax il-bini ma kienx skond il-permess. Cahad li ma ghamilx il-hlas ghaliex ma kellux flus. Insista li huwa qatt ma xtara proprjeta` li ma tkunx konformi mal-permessi tal-bini. Ikkonferma li lanqas il-Perit David Pace ma kienx dahal gewwa l-fond. Ighid li ma jafx jekk il-proprjeta` l-ohra li kien xtara kenitx koperta b`permessi. Il-konvenju kien gie estiz u kien obbliga ruhu li jaghmel xi pagamenti. Xehed illi huwa qatt ma applika biex il-post jigi demolit ; l-applikazzjoni saret minn haddiehor qabel dahal hu fi-xena. Kien il-perit tal-konvenuti li talab li l-permess ghad-demolizzjoni jigi estiz. Meta l-perit tal-konvenuti avza lill-attur li l-permess kien ser jiskadi, huwa qal lill-perit biex igeddu bil-kunsens tal-konvenuti billi l-permess hareg fuqhom. Il-perit tal-konvenuti kien il-Perit Joseph Bondin. Il-permess ghad-demolizzjoni kien ghas-Seaside Complex mentri l-fond mertu tal-konvenju kien jismu Seafront. Is-Seaside Complex u Seafront kienu zewg propjetajiet differenti. Dwar Seaside sar konvenju segwit minn kuntratt. Seaside ma kellu x`jaqsam xejn mal-kawza tal-lum ghax din tirrigward Seafront. Ippreciza li meta hu talab li jiggedded il-permess tad-demolizzjoni, huwa talab li t-tigdid isir fuq il-parti li kien akkwista hu mhux dik li kienet koperta minn konvenju biss. Id-demolizzjoni ta` Seaside baqghet ma saritx u l-bini ghadu kif kien meta akkwistah hu.

Il-Perit David Pace xehed illi huwa kien inkarikat mill-attur sabiex jispezzjona l-fond ta` Triq il-Marfa, Ghadira. Hu acceda fuq barra tal-fond, ha ritratti u rrilaxxja rapport. Huwa ma dahalx gewwa l-fond. Milli kkostata minn barra tal-fond, huwa kkonkluda li l-faccata ma kenitx mibnija skond il-permess 1040/883570/87. Ma ghamel l-ebda verifiki ohra. Huwa ma kienx involut fl-applikazzjoni ghad-demolizzjoni tal-fond.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar xehed illi milli kkonstata fuq is-sit, jirrizultaw differenzi sostanzjali bejn dak li jidher fuq il-post u l-pjanta tal-permess, specifikament il-forma ta` l-bitha ta` wara u l-posizzjoni tat-tarag. Fil-pjanta tal-permess, jidhru zewg btiehi interni ; fuq il-post huwa ra bitha nterna wahda. Anke t-tqassim huwa differenti. Il-permess hareg sabiex isiru flats bil-pjan terran adebit ghall-uzu kummercjali. Id-differenza ma humiex sanabbli. Huwa ha vizjoni tal-konvenju bejn il-partijiet. Huwa ma ghamilx survey sabiex ma jikbrux l-ispejjez. Huwa ha l-kejl u sab li ma hemmx qbil mal-pjanta approvata tal-permess.

Il-perit tekniku kompla jghid illi fuq il-post tant sab tahwid f`partitioning ta` livelli illi biex issir pjanta ezatta, jrid isir survey. Il-pjanta li annetta mar-rapport tieghu tirrifletti l-istat ta` l-post kien inhu llum. Anke li kellu jsir survey, kien ser jirrizulta li l-permess approvat mhux rifless fil-bini kif attwalment sar. Sabiex jigi mistharreg jekk id-diskrepanzi humiex sanzjonabbli jew le, il-konvenuti kellhom jitaqghu mal-ufficjali tal-MEPA. Specifikament dwar il-kwistjoni ta` l-bitha interna, stqarr illi kif inhi ma tistax tigi ssanata min-naha tal-awtoritajiet sanitarji. Ladarba l-blokk inbena qabel l-1992, se jkun problemi jekk issir applikazzjoni ghal bdil fil-permess approvat. Qabel ma bdil propost jigi konsiderat mill-Awtorita`, l-ewwel iridu jigu sanzjonati l-irregolaritajiet.

Il-perit tekniku kompla jfisser li fil-pjanta li hejja, huwa wera l-ambjenti bil-qisien taghhom ; ma uriex bibien u twieqi. It-tarag fil-pjanta tal-permess kellu jsir bhala tarag fuq il-faccata u jdur fuqu nnifsu, mhux kif sar attwalment u cioe` sar tmien metri `il gewwa b`indana wahda. Dawn huma differenti sostanzjali mhux kosmetici. Meta jintalab sanzjonar, il-procedura hija komplessa, partikolarment meta jkun hemm differenzi sostanzjali, kif inhu il-kaz tal-lum. Jekk issir applikazzjoni biex bini jitwaqqa`, ma jkunx hemm il-htiega ta` sanzjonar.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, il-perit tekniku fisser illi jekk bitha ma tkunx tal-fond u tal-wisgha stipulat, jinqalghu problemi ta` sanita`. B`li stat ta` fatt kif inhu llum, sabiex jinbnew sulari ohra fuq li hemm illum, il-bini jrid jigi rtirat minn fuq u minn wara ; dan ghandu l-konsegwenza li l-bitha interna u l-bitha ta` wara jkollhom jikbru fid-daqs. Jekk post b`irregolaritajiet ma jigix demolit, ikun hemm certament diffikultajiet ta` sanzjonar ghaliex ikun hemm il-bzonn ta` alterazzjonijiet strutturali minhabba r-regolamenti sanitarji. Jekk jintalab permess ghal demolizzjoni, u ssir applikazzjoni ghal bini, l-applikant ikun jista` jew ihalli l-permess ta` demolizzjoni jmut mewta naturali, jew inkella jinforma lill-MEPA li ser jirrinunzja ghal dak il-permess u jdahhal applikazzjoni gdida.

<u>Il-konvenut</u> xehed illi huwa kellu tliet blokki ta` bini fl-Ghadira. Fil-blokk mertu ta` din il-kawza, kien hemm zewg hwienet. Malli sar il-konvenju de quo, l-attur kien insista li l-hwienet jinghalqu u hekk sar. L-attur kien diga` xtara minghandhom

zewg blokki ohra u talab jaghtih zmien biex jixtri t-tielet blokk. Il-konvenju ghall-bejgh tat-tielet blokk kien ghalaq pero` rega` sar konvenju gdid bl-istess kundizzjonijiet.

Kompla jixhed illi li l-attur kien qallu li ried iwaqqa` t-tliet blokki u jibnihom mill-gdid. Fil-kuntratt ta` l-ewwel zewg blokki, l-attur kien insista fuq kundizzjoni li l-permess ta` demolizzjoni li kien hareg ma setax jigi rinunzjat. Fil-konvenju mertu ta` din il-kawza, ma thallas l-ebda depozitu. Meta l-konvenju iggedded, talab lill-attur biex jaghmel pagament akkont izda l-pagament qatt ma sar. Ipprezenta kopja tal-konvenju li kien skada, kif ukoll kopja tat-tigdid ta` l-konvenju. Anke wara li l-kawza kienet prezentata, l-attur gieli avvicinah u talbu li jhallsu bl-appartamenti li jibni u jbiegh ghax ma kellux flus. Il-permess ghat-twaqqiegh geddu l-attur stess. Dan il-permess kien ikopri anke it-tielet blokk li huwa mertu ta` din il-kawza.

Stqarr illi d-diskors ma` l-attur dejjem kien li ser iwaqqa` u jerga` jibni. Ipprezenta l-kuntratt li bih inbieghu z-zewg blokki l-ohra. Il-konvenut insista li l-ftehim mal-attur baqa` ma sarx ghar-raguni li l-attur ma ghandux flus. L-attur kien anke ppropona li jhallas bi tpartit ma` plot li kellu fil-Mellieha. L-attur qatt ma semmielu li kien hemm xi problemi fil-permessi jew dwar it-twaqqigh. A tenur tal-klawsola M tal-konvenju de quo, huwa ghadda l-pjanta lill-attur, li giet iffirmata mill-partijiet.

Il-konvenut baqa` jinsisti li huwa baqa` ma thallas xejn minghand l-attur.

<u>Il-konvenuta</u> kkonfermat id-deposizzjoni ta` zewgha ghaliex hi kienet dejjem ma` zewgha kull meta ltaqa` mal-attur dwar din il-kwistjoni.

<u>Perit Henry Attard</u> xehed illi kien inkarikat mill-konvenuti biex jaghmel survey tal-proprjeta` in kwistjoni kif inhi llum. Qal illi l-pjanta li ghamel il-perit tekniku ma taqbilx ezatt ma` l-ambjenti kif inhuma llum. Huwa hejja pjanta fejn immarka d-differenzi mal-pjanta tal-perit tekniku. Qal li hemm shaft u kamra tal-banju li mhux jidhru fil-pjanta tal-perit tekniku. Fil-pjanta tal-perit tekniku, hemm kamra minghajr twieqi xejn meta fil-verita` ma` din il-kamra hemm bitha interna. Hemm ukoll differenzi

zghar ohra. Hemm ukoll differenzi bejn il-post kif attwalment inbena, u kif kellu jinbena skond il-pjanta approvata. Dawn id-differenzi jinsabu fil-layout interna.

Ix-xhud fisser illi dawn id-differenzi jistghu jigu rimedjati b`zewg modi.

L-ewwel rimdeju huwa dak li jirrizulta mill-A.L. 52 tal-2013 fejn il-MEPA taghti koncessjonijiet ghal tibdil li jkun sar fil-propjeta` mhux in linea mal-permess. Issir applikazzjoni lill-MEPA ; mal-applikazzjoni tkun annessa pjanta fejn ikun hemm mmarkati d-differenzi bejn l-approvat u l-layout attwali u l-MEPA taghti koncessjoni – mhux permess. It-tieni rimedju huwa li ssir applikazzjoni mal-MEPA ghal sanzjonar ; biex joghrog permess bhal dan, ikunu mehtiega alterazzjonijiet strutturali.

Kompla jixhed illi d-differenzi fil-post huma sanabbli, wara li jsiru zewg applikazzjonijiet lill-MEPA u zewg alterazzjonijiet zghar hafna. Il-permess huwa ghal basement storage u zewg appartamenti fuqu. Fil-propjeta` kif inhi llum, jehtieg jinfetah hajt u jinbena hajt iehor halli l-prorpjeta` ssir zewg appartamenti. Dwar l-internal layout, qal li dan xorta ma jkunx jaqbel ma` l-permess approvat ; ghalhekk li jsir huwa li tidhol CDB application li taghti certa koncessjonijiet dwar irregolaritajiet mal-ligijiet sanitarji. Fil-kaz tal-lum, il-bitha ta` wara u l-bitha interna huma izghar milli titlob l-ligi. Bil-koncessjonijiet, isiru legali izda xorta ma jkunux konformi mas-sanita. Il-konsegwenza tkun illi l-post ikun jista` jinbiegh u tkun tista` ssir l-applikazzjoni ghad-dawl u ilma. Wara li jinhareg is-CDB, tkun trid issir DNO biex jigi sanzjonat il-post. Huwa kien accertat mill-ufficjali tal-MEPA li hekk kif johrog is-CDB, johrog ukoll is-sanzjonar.

Qal illi l-ispejjez involut huma dawn : mizata professjonali ghall-ewwel applikazzjoni ta` €800 (eskluz VAT) ; hlas ghall-ewwel applikazzjoni mal-MEPA ta` €250 ; mizata professjonali ghat-tieni applikazzjoni ta` €800 (eskluz VAT) ; DNO fee ghal sanzjonar ta` €120 ; u spejjez ghal alterazzjonijiet tal-hitan : €3000. Jekk isiru dawn l-applikazzjonijiet, il-permess ghad-demolizzjoni bhalissa vigenti jaqa`. Il-MEPA tiehu kont ta` l-ahhar permess fuq is-sit. Jekk johrog il-permess ghal sanzjonar, l-applikant jista` xorta wahda jerga` japplika ghal permess ta` demolizzjoni.

Fil-**kontroezami**, il-Perit Attard xehed illi l-mizata biex jinhareg permess ghal demolizzjoni tigi kkalkolata fuq id-daqs tas-sit kull metru kwadru. Meta saret l-applikazzjoni originali ghad-demolizzjoni, il-mizati kienu ferm irhas. Il-permess ghad-demolizzjoni jirrigwarda tlett plots. Jekk it-talba trid issir fuq plot wiehed, tista` ssir emenda fil-permess. Il-perit ikkalkola li din il-procedura tista` tqum mal-€11,000. Illum il-post jikkonsisti minn zewg appartamenti maghqudin f`wiehed.

Oliver Magro mill-MEPA xehed illi s-sit huwa category 1 settlement li jawtorizza residential development. Ghar-rigward ta` height limitation, hemm il-mappa nru 31 tal-local plan. Dwar DNO u CTB applications, dawn jistghu jiddahhlu izda jkunu soggetti ghall-assessment. Fil-kaz tal-lum, diversi huma l-kwistjonijiet li jridu jigu trattati u risolti ; certament jridu jsiru pjanti godda biex jirregolarizzaw l-affarijiet.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud fisser illi s-CTB dahlet fl-2013, filwaqt li d-DNO ilha in vigore. Is-CTB taghti concession u mhux tissanzjona l-illegalita`. Is-CTB issir biex tingieb concession halli ma jkunx hemm enforcement. Fil-kaz tal-lum, ikun mehtieg li ssir applikazzjoni tad-DNO imbaghad fuq il-kwistjoni tas-sanita` tidhol applikazzjoni wara. Il-kwistjoni tal-bitha tista` tigi regolarizzata bic-CTB izda jekk tali applikazzjoni tintlaqax jew le, hija suggetta ghall-assessment. Jekk hemm permess ghal demolizzjoni, is-sit jista` jitwaqqa` minghajr ma jsir l-ebda sanzjonar.

Ikkunsidrat :

III. <u>L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet</u>

Il-bazi legali tal-azzjoni attrici huwa l-**<u>Art 1390 tal-Kap 16</u>** hekk kif l-atturi qeghdin jippretendu li ghandu jigi applikat ghall-konvenju de quo. Il-konvenuti jilqghu ghall-istanza attrici principalment bl-ewwel eccezzjoni meta jikkontendu li l-azzjoni hija mproponibbli ghaliex l-Art 1390 tal-Kap 16 jippresumi li kien hemm bejgh mentri fil-kaz tal-lum kien hemm biss weghda ta` bejgh. Fit-tieni eccezzjoni, bhall-ewwel wahda, qeghda tigi eccepita l-improponibilita` tal-azzjoni. Billi l-fulkru ta` l-azzjoni u tad-difiza

ghall-azzjoni tinvolvi analizi tad-disposizzjoni li fuqha qeghdin jistriehu l-atturi, il-Qorti sejra tibda billi tesprimi l-fehma taghha dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

L-Art 1390 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda, jew ma tkunx bħall-kampjun li fuqu l-bejgħ ikun sar, ix-xerrej jista` jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta` periti.

Billi in kwistjoni f`dan l-istadju hija l-proponibilita` tal-azzjoni, u allura materja ta` dritt, il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-gurisprudenza.

Fil-25 ta` Mejju 2004, din il-Qorti (**PA/GCD**) tat sentenza fil-kawza "**Mario Camilleri et vs Mario Borg pro et noe**".

Il-mertu hemm kien konvenju ta` bejgh ta` zewg appartamenti bl-uzu tal-bejt. Wara l-konvenju, il-konvenuti bnew aktar bini b`mod illi l-uzu tal-bejt ma kienx ghadu possibbli. Ghalhekk l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li minkejja li l-konvenuti ma kienux se jkunu f`qaghda li jbieghu l-appartamenti "bid-dritt ta` l-uzu tal-bejt kif intiz u miftiehem fil-konvenju", huma xorta kienu marbuta jbieghu l-appartamenti lill-atturi, ta` l-anqas minghajr l-uzu tal-bejt, talbu lill-Qorti sabiex tillikwida l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz miftiehem, u talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti illi jersqu ghall-kuntratt bil-prezz imnaqqas. Il-posizzjoni tal-konvenuti f`dik il-kawza kienet illi l-atturi ma setghux jitolbu li jsir bejgh b`kondizzjonijiet diversi minn dawk stipulati fil-konvenju. Ghalhekk, skond il-konvenuti, jekk il-kondizzjonijiet inbidlu, l-ghazla tal-atturi kienet illi ma joqghodux ghall-kuntratt mhux li jitolbu tnaqqis fil-prezz patwit fil-konvenju.

Il-Qorti qalet hekk :-

L-Art 1357(1) : Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh ; izda, jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

Il-perit tekniku mahtur mill-qorti biex, fost hwejjeg ohra, ighid jistax ikun illi l-appartamenti mwieghda lill-atturi jkollhom l-uzu tal-bejt sab illi dan ma jistax ikun. Dan ifisser illi l-bejgh, kif imwieghed, ma jistax isir ghax jista` jsir biss minghajr l-uzu tal-bejt. Ifisser ukoll illi jista` jsir il-bejgh ta` l-appartament minghajr l-uzu tal-bejt bil-prezz miftiehem izda bi tnaqqis li jkun jirrapprezenta d-danni talli l-bejgh ma jistax isir kif imwieghed.

Tassew illi l-atturi setghu ghazlu illi jew jixtru dak kollu mwieghed jew ma jixtrux, flok jixtru bi prezz imnaqqas.

Izda l-ghazla kienet taghhom, ghax in-nuqqas li wassal biex il-bejgh, kif imwieghed, ma jistax izjed isir kien nuqqas tal-konvenuti, u l-konvenuti ma jistghux, minhabba nuqqas taghhom stess, jiksbu l-jedd illi jinhallu mill-obbligazzjonijiet taghhom billi jnaqqsu l-ghazla li l-ligi taghti lill-atturi."

Ghalhekk il-Qorti kkundannat lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt bil-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju izda ordnat li l-prezz tal-bejgh jigi ridott b`Lm 2,100 fost kundizzjonijiet ohra.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-appell tal-25 ta` Frar 2000 fil-kawza "**Perit Anthony Stivala et vs Gerald De Trafford**" inghad hekk :-

Fil-meritu, il-konvenut appellant qed ighid li ladarba ma sehhewx il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju, il-konvenju ma baqax jorbot u hu ma ghandux ikun imgieghel ibiegh skond il-konvenju.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, l-argument tal-konvenut, essenzjalment, hu li n-nuqqas tieghu li jqieghed lilu nnifsu fil-pozizzjoni li jkun jista` jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegh ghandu jaghtih il-beneficcju li jinheles mill-obbligazzjonijiet tieghu.

Il-kondizzjonijiet li ma sehhewx kienu stipulati fl-interess ta` l-attur, mhux tal-konvenut : huwa l-attur li ghandu interess li jixtri art li tkun fabbrikabbli, li jkollha l-permessi tal-bini, li ma tkunx barriera u li jista` jkollu titolu tajjeb ghaliha. Il-konvenut, wara, li ntrabat li jbiegh art li jkollha dawn il-vantaggi, naqas li jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegh ghax l-art ma kellhiex il-kwalitajiet stipulati …

Il-Qorti kompliet illi *parti f`kuntratt ma tistax, biex tinhall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqeda bil-fatt li ma sehhewx kondizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-ohra meta l-parti l-ohra tkun trid li xorta taghti effett ghall-ftehim, ukoll minghajr il-beneficcju tas-sehh tal-kondizzjonijiet stipulati favur taghha. Din hija interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u tohrog mill-artikolu 1057 tal-Kodici Civili :*

1057. Kull kondizzjoni ghandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi esegwita.

Il-partijiet ma jistghux jitqiesu li kellhom f`mohhom li kondizzjoni stipulata fl-interess ta` parti tintuza kontra dik il-parti.

Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-bona fides li jrid l-Art 993 tal-Kodici Civili fl-esekuzzjoni tal-kuntratti.

993 : Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

Dan ifisser ukoll li ma hemmx ghalfejn l-attur jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu taht il-ftehim, ghax meta l-bejjiegh ikun jista` biss jikkonsenjalu haga li ma tkunx tal-kwalita` miftehma, bhal ma gara fil-kaz tal-lum, l-ghazla li jhassar il-ftehim tkun tax-xerrej biss, mhux ukoll tal-bejjiegh. ***Ix-xerrej ma ghandux ghalfejn, biex jitlob it-twettiq tal-ftehim, icedi ghall-kondizzjonijiet stipulati favur tieghu, anzi, jekk il-bejjiegh ma jharisx dawk il-kondizzjonijiet, ix-xerrej ikun jista` jitlob kemm***

it-twettiq tal-ftehim kif ukoll il-beneficcju tat-tnaqqis tal-prezz, kif ighid l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili ... *Ghalhekk ma hux il-kaz li naraw, kif irid il-konvenut appellant fil-petizzjoni tieghu, jekk l-attur appellat irrinunzjax ghall-kondizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju jew ghal xi whud minnhom biss, seta` ma rrinunzja gahl xejn u xorta ikun jista` jitlob it-twettiq tal-konvenju."* (enfasi tal-qorti)

Fil-kawza "**<u>Alan Bonnici et vs Mary Muscat et</u>**" li kienet deciza minn din il-Qorti (**<u>PA/AE</u>**) fil-11 ta` Mejju 2012, il-Qorti kienet intalbet sabiex tordna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali ta` l-bejgh ai termini tal-kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju u li f`kaz li l-Qorti tordna li l-fondi jigu trasferiti xorta wahda izda minghajr il-pussess battal, tordna riduzzjoni tal-prezz pattiwit sabiex jirrifletti dan l-istat ta` fatt. F`dak il-kaz kien irrizulta li l-atturi kellhom raguni valida ghalfejn ma jersqux ghall-att finali in kwantu wiehed mill-garaxxijiet kien okkupat minn terzi mentri fil-konvenju kien stipulat li l-fondi kellhom ikunu bil-pussess battal.

Il-Qorti qalet hekk :-

Li hu cert hu li m`huwiex possibbli li jsir it-trasferiment gialadarba :-

i. Il-garaxx numru 7 qieghed fil-pussess ta` terza persuna.

ii. Il-ftehim hu fis-sens li t-trasferiment isir bil-pussess vakanti u l-akkwirenti qeghdin jinsistu li l-postijiet ikunu vojta. Fir-rikors guramentat l-atturi ppremettew li ghalkemm iridu jonoraw il-konvenju, "... jesigu li l-intimati ghandhom jaghmlu l-istess, ossia li jittrasferixxu l-imsemmija proprjeta bil-pussess battal". Certament li l-akkwirent ma jistax jigi mgieghel jaffronta periklu irrispettivament kemm hu `l boghod jew perikoluz ta` molestija. Kif ser naraw iktar `il quddiem dak li qieghed jigi propost fit-tieni talba m`huwiex legalment koncepibbli.

Dan m`huwiex kaz fejn il-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jbieghu, anzi jridu li jsir in-negozju. Pero minhabba li hemm in-nies jokkupaw wiehed mill-garaxxijiet, m`humiex f`posizzjoni li jaghtu garanzija tal-pacifiku pussess kif obbligaw ruhhom li jaghmlu fi klawzola 4 tal-konvenju.

B`riferenza ghat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-tezi talatturi. Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m`huwiex possibbli li jsir il-bejgh l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma ghandha l-ebda awtorita li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet. Huma l-partijiet li jridu jiftehemu dwar il-prezz u hadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bhala danni. Id-danni jithallsu biss meta ma jsirx il-bejgh. B`dak li qeghdin jipproponu l-atturi, il-bejgh isir. Hu car li l-proposta tal-atturi m`hijiex legalment korretta."

Fl-isfond tal-fattispeci tal-kaz tal-lum, il-Qorti sejra taghmel taghha d-direzzjoni li taghti din il-gurisprudenza, u konformement maghha, sejra tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet, stante li azzjoni hekk kif esperita mill-atturi hija legalment ammissibbli, u tghodd anke fejn ikun hemm weghda ta` bejgh. Ghalhekk **<u>mhijiex improponibbli</u>** l-azzjoni attrici fejn qeghda tintalab il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh b`riduzzjoni fil-prezz ghaliex l-immobbli ma kienx tal-kwalita` mwieghda.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat :

IV. <u>It-tielet eccezzjoni</u>

It-tielet eccezzjoni tghid hekk :-

Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, il-konvenju de quo skada u m`ghadu jipproduci l-ebda effett legali bejn il-kontendenti u dan stante li l-ittra ufficjali datata 26 ta` Jannar 2010 qeghda, fir-realta`, inter alia, tinterpella lill-intimati jersqu ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju izda bi prezz ridott u allura mhux a tenur tal-istess konvenju u ghaldaqstant it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda minn din l-

Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Huwa minnu li minn esami ta` l-ittra ufficjali a fol 9 tal-process jirrizulta **<u>fattwalment</u>** dak li qed jigi allegat fit-tielet eccezzjoni. Pero` dak li jirrizulta fattwalment ma jwassalx ghall-konsegwenzi legali evokati fl-eccezzjoni ghaliex bl-ittra ufficjali de qua, tirrizulta cara l-interpellazzjoni sabiex jigi ezegwit il-konvenju ta` bejn il-partijiet ; anke jekk ghal prezz ridott skond l-Art 1390 tal-Kap 16. Ghall-iskop li kienet dedotta, l-eccezzjoni ma tistax tkun milqugha billi ma kienx hemm volazzjoni tal-Art 1357 tal-Kap 16.

Ikkunsidrat :

V. <u>Ir-raba` eccezzjoni</u>

Ir-raba` eccezzjoni taqra hekk :-

Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom naxxenti mill-konvenju datat 10 ta` Gunju 2005 u cioe` l-obbligi illi jaghmlu pagamenti akkont tal-prezz tal-immobbli mertu tal-konvenju u ghaldaqstant l-istess konvenju huwa rixxendibbli u ghalhekk it-talbiet kollha kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u l-istess intimati qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-istess proceduri ntavolati mir-rikorrenti sabiex kontestwalment jipprezentaw <u>kontro-talba</u> kontra l-istess rikorrenti ghar-rexxissjoni tal-konvenju de quo.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, din l-eccezzjoni hija nfondata ghaliex ladarba rrizulta li l-fond de quo ma kienx inbena skond il-permessi approvati, meta skond

klawsola (b) tal-konvenju, il-fond kellu jkun *mibni bil-permessi validi tal-bini*, ma setghux il-konvenuti jippretendu li l-atturi jaghmlu l-hlasijiet skond il-konvenju, u meta l-konvenuti ma kienux fil-qaghda li jikkonsenjaw l-immobbli skond kif imwieghed. In-nuqqas fil-hlasijiet ghal raguni li kienet valida ma tirrendix rexxindibbli l-konvenju, kif pretiz mill-konvenuti. Anke li kieku ma kenitx inserita l-klawsola (b), immobbli ghandu jinbena skond il-permess approvati, u hekk ghandu jigi trasferit lil terzi. L-enfasi li ghamlu l-konvenuti (anke fl-istadju tat-trattazzjoni finali) fuq l-allegazzjoni taghhom li ma sarx il-hlas mill-atturi, mhux ghaliex il-fond kellu rregolarijiet vis-à-vis l-permessi approvati, izda ghaliex l-atturi ma kellhomx flus, ma jistax jaghti sostenn lill-eccezzjoni taghhom. Mill-assjem tal-provi rrizulta li l-presenza ta` rregolaritajiet kienet accertata mill-atturi wara li sar il-konvenju (ara d-deposizzjoni tal-Perit David Pace). Il-fatt li l-konvenju baqa` jiggedded ma jfissirx – kif donnhom jimplikaw il-konvenuti - li l-atturi accettaw l-irregolaritajiet ghax il-hsieb taghhom kien li jwaqqghu l-fond flimkien maz-zewg blokki l-ohra li kienu diga` akkwistaw minghand il-konvenuti. Dan qed jinghad ghaliex il-klawsola (b) fuq riferita baqghet veljanti anke fit-tigdid. U fl-ebda tigdid la saret riferenza ghall-possibilita` ta` demolizzjoni u lanqas ghal nuqqas fil-pagamenti. Lanqas ma rrizulta li min-naha taghhom il-konvenuti ma ttentaw jirrimedjaw ghall-irregolarijiet qabel giet istitwita din il-kawza. Irid jinghad ukoll li fil-konvenju (u fit-tigdid tieghu) ma ddahhlet l-ebda klawsola rizolutorja fis-sens illi jekk il-hlas ma jsirx, il-konvenju jaqa`.

Ghalhekk anke din l-eccezzjoni qeghda tkun respinta.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Il-hames eccezzjoni</u>

Il-hames eccezzjoni taqra hekk :-

Illi minghajr pregudizzju u subordinatament u fil-mertu, it-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-fond in kwistjoni huwa munit bil-permessi tal-bini kollha necessarji u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza u ghaldaqstant, ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Kif irrizulta ampjament mir-rassenja tal-provi li l-Qorti diga` ghamlet, irrizulta li l-fond mertu tal-konvenju ma kienx mibni skond il-pjanta u l-permessi approvati.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> il-hames eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

VII. <u>Is-sitt eccezzjoni</u>

Din l-eccezzjoni taqra hekk :-

Illi minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz, il-konvenju jista` jigi esegwit biss bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tieghu, inkluz il-prezz.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) tal-20 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**<u>Hecnef Properties Limited vs Stephen Koludrovic</u>**". Il-Qorti qalet hekk :-

Illi, bhala aspett guridiku tal-effett tal-weghda li ghaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, jinghad li l-weghda tal-persuna li tbiegh gid taghha hija wahda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-weghda ta` min jghid li jrid jixtri. Fi kliem iehor, hekk kif intqal mill-Prim` Awla fit-12 ta` Jannar 1998 fil-kawza fl-ismijiet Humprhreys et vs Tonna et, il-konvenju huwa obbligazjoni bilaterali li tibqa` dejjem guridikament diviza b`zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f` kull wahda minnhom

hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu l-beneficcju tal-prestazzjoni.

Illi jidher ghalhekk, mill-kliem innifsu tal-ligi li l-ghan ta` dak l-artikolu huwa wiehed li jipprovdi ghall-ezekuzzjoni ta` weghda maghmula bejn zewg partijiet, liema weghda trid tkun tiswa u ma tkunx saret ghal ragunijiet li l-ligi ma tippermettihomx. L-izjed importanti, imma hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghda zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtijia s-setgha li tindahal hi f` dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju.

Illi l-bixra wahdanija f`ghadd ta` decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-disposizzjoni tal-ligi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta wara li jkun sar ftehim bhal dak jew li ma kinitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta` bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix mgeghla tersaq ghall-ftehim ahhari. Imkien ma nghad xi darba li l-Qorti tista` tordna li jsir ftehim ahhari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu originarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qeghda tohloq ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta` ftehim imwieghed.

Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali (**<u>PA/JD</u>**) tat-28 ta` Settembru 2012 fil-kawza "**<u>Tal-Markiz Group Limited vs George Galea et</u>**" (appell pendenti).

Dan premess, il-Qorti tghid illi mill-mod kif huma formulati t-talbiet attrici, dan tal-lum mhuwiex dan kaz fejn qed issir talba sabiex tinbidel xi kundizzjoni tal-konvenju, jew sabiex il-Qorti tissostitwixxi dak li kien miftiehem bejn il-partijiet, izda tal-lum huwa kaz fejn l-atturi qeghdin jitolbu t-twettieq tal-konvenju bi prezz ridott, unikament ghaliex irrizulta li l-immobbli mhuwiex tal-kwalita` miftehma.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> is-sitt eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

VIII. <u>Il-kontrotalba</u>

Bil-kontrotalba, il-konvenuti qeghdin jitolbu **<u>x-xoljiment u r-rexxissjoni</u>** tal-konvenju ghaliex jikkontendu li l-atturi kienu adempjenti meta baqghu ma hallsux id-depoziti akkont li kellhom jaghmlu fil-kors tal-konvenju.

Ghall-kontrotalba, l-atturi baqghu kontumaci, izda billi l-kontumacja mhijiex ammissjoni izda kontestazzjoni, il-Qorti sejra tqis il-kontrotalba xorta daqslikieku l-atturi pprezentaw risposta guramentata.

Waqt li kienet qeghda tittratta l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, il-Qorti ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha ta` fatt hekk kif irrizultaw mill-assjem tal-provi. Dak li l-Qorti diga` rrilevat, in partikolari dwar ir-raba` eccezzjoni, ighodd ghall-konsiderazzjoni tal-kontrotalba. Ghalhekk, a skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti qeghda taghmel riferenza ghal dawk ir-rilievi ta` fatt.

Dan premess, il-Qorti tirrileva li, apparti l-konsiderazzjonijiet ta` fatt, il-kontrotalba ma tistax tirnexxi anke ghal ragunijiet ta` dritt.

<u>Ir-rexxissjoni hija trattata fl-Art 1209 sa 1231 tal-Kap 16</u>. Minn dawn id-disposizzjonijiet, dik centrali ghall-kwistjoni tal-lum, u li tittratta s-sitwazzjoni meta att jista` jigi rexxiss, hija l-**<u>Art 1212</u>** li jaqra hekk :-

Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.

Il-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa huma stabbiliti fl-**<u>Art 966</u>** li jaqra hekk :-

Ir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, huma :

(a) illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw ;

(b) il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu ;

(ċ) ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt ;

(d) kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu.

Fil-kaz tal-lum, il-lanjanza tal-konvenuti ma tolqot l-ebda wiehed minn dawn l-erba` rekwiziti essenzjali.

Daqstant ghall-ewwel parti tal-Art 1212.

Ghar-rigward tat-tieni parti tal-istess disposizzjoni, il-konvenuti, in sostenn tal-fondatezza legali tal-istanza taghhom, **<u>naqsu</u>** li jirreferu ghal dik il-ligi li **<u>espressament</u>** tiddikjara null konvenju fejn il-parti li tkun weghdet li tixtri ma thallasx depoziti akkont fil-kors tal-konvenju.

Ladarba mhux sodisfatt dak li jghid l-Art 1212, il-konvenuti kienu prekluzi milli jressqu talba ghar-rexxissjoni tal-konvenju.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> il-kontrotalba.

Ikkunsidrat :

IX. <u>It-talbiet</u>

Fil-konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet, il-Qorti ghamlet l-osservazzjonijiet taghha ta` fatt. Uhud minn dawk l-osservazzjonijiet ighoddu anke ghall-konsiderazzjoni tat-talbiet. Ghalhekk, a skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti qeghda taghmel riferenza ghalihom.

1) <u>L-ewwel talba</u>

Ghall-fini tal-konsiderazzjoni tal-ewwel talba, il-Qorti ssostni dak li diga` rrilevat meta cahdet l-ewwel eccezzjoni.

U ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel talba.

2) <u>It-tieni talba</u>

Fir-relazzjoni tieghu (fol 170 sa fol 173), il-perit tekniku Perit Mario Cassar ikkonkluda li l-bini mertu tal-konvenju bejn il-partijiet ma kienx konformi mal-pjanti tal-MEPA PB/1040/88/3570/87.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova …

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha *(dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998). *Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

Fil-kaz tal-lum, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali ; il-partijiet kemm illimitaw ruhhom ghal eskussjoni tal-perit tekniku.

Minn dak li kkonkluda l-perit tekniku, il-Qorti ma ghandha propju xejn

x`tiddiskosta ruhu minnu ; anzi taghmel taghha l-konkluzjoni tieghu illi l-fond de quo ma kienx mibni skond il-permessi u l-pjanti li kienu approvati mill-awtoritajiet kompetenti – nonostante dak eccepit mill-konvenuti fil-hames eccezzjoni taghhom. F`dak li qeghda tghid, il-Qorti hija konfortata mhux biss mir-risposti in eskussjoni li wiegeb ghalihom il-perit tekniku, izda ukoll mill-evidenza tal-Perit Henry Attard, li kien il-perit *ex parte* tal-konvenuti.

Ghalhekk il-Qorti tghid illi ghandu jkun hemm riduzzjoni fil-prezz tal-immobbli mertu tal-konvenju.

Il-perit tekniku ma ddeterminax kemm ghandu jonqos il-prezz tal-fond. Min-naha taghhom, l-atturi ma gabux prova *ex parte* ta` kemm ghandha tkun din ir-riduzzjoni fil-prezz. Fil-fatt ix-xiehda tal-Perit David Pace ma taghti l-ebda indikazzjoni (fol 151 sa fol 153) ; lanqas id-dokument a fol 45. Fl-istess waqt il-Qorti tista` ssib hjiel abbazi ta` dak li xehed il-Perit Henry Attard.

Tenut kont ta` dak li xehed il-perit tekniku (fol 184 sa fol 195) in partikolari fejn stqarr li mhux kull ma nbena mill-konvenuti skond il-pjanti approvati huwa sanabbli ; tenut kont ta` dak li xehed il-Perit Henry Attard meta kkonferma diskrepanzi ta` sostanza bejn il-binja attwali u l-permessi approvati (fol 246 sa fol 254) ; tenut kont ta` dak li xehed l-istess Perit Attard minn fol 258 sa fol 268 *inter alia* dwar l-ispejjez involuti sabiex il-konvenuti jittentaw jirregolarizzaw dak li diga` rrizulta rregolari fil-binja taghhom, u dwar dak li huwa *concession* u dak li huwa "adempiment" (fol 269 sa fol 271) ; u tenut kont ta` dak li xehed Oliver Magro mill-MEPA (fol 306 sa fol 314), il-Qorti *arbitrio boni viri* tghid li r-riduzzjoni fil-prezz ghandha tkun ta` **<u>€15,000</u>**.

Fil-fehma taghha, din hija figura prudenti u meqjusa ghaliex tiehu in konsiderazzjoni d-diskrepanza ta` sostanza u ta` enfasi evidenti bejn ix-xiehda tal-perit tekniku u tal-perit *ex parte* kif ukoll ghaliex taghti piz u affidament lix-xiehda tar-rapprezentant tal-MEPA dwar kif l-awtorita` kompetenti tittratta bid-diskrezzjoni taghha rregolarijiet fil-bini. Tiehu wkoll konsiderazzjoni ta` varjazzjonijiet li spiss jirrikorru bejn dak li jkun preventivat bhala spejjez *at drawing board level* u l-ispiza li jkollha tigi attwalment u effettivament sborsata sabiex fond mhux mibni skond pjanti approvati jkun jista` jigi regolarizzat. Meta stabbiliet il-figura, il-Qorti qieset ukoll min-

naha wahda l-possibilita` li l-atturi jmorru ghad-demolizzjoni minflok ghar-regolarizzazzjoni tieghu, kif ukoll li l-atturi jaghzlu li jittrasferixxu l-fond lil terzi kif inhu llum.

3) <u>It-talbiet l-ohra</u>

Il-Qorti sejra tipprovdi dwar it-talbiet l-ohra fid-decide.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Tichad il-kontrotalba.

Tilqa` l-ewwel talba tal-atturi.

Riferibbilment ghat-tieni talba attrici, tillikwida r-riduzzjoni fil-prezz tal-fond de quo fl-ammont ta` hmistax-il elf Ewro (€15,000) ; ghalhekk il-prezz tal-bejgh tal-fond de quo ghandu jinzel minn tmien mija u hmistax–il elf mitejn

u tmenin Ewro disgha u sittin centezmu (€815,280.69) [ekwivalenti ghal tliet mija u hamsin elf lira Maltin (Lm 350,000)] ghal tmien mitt elf mitejn u tmenin Ewro disgha u sittin centezmu (€800,280.69).

Riferibbilment ghat-tielet talba attrici, tordna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt tal-bejgh tal-fond de quo skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju de quo ghall-prezz ta` tmien mitt elf mitejn u tmenin Ewro disgha u sittin centezmu (€800,280.69).

Tilqa` r-raba` talba. Ghalhekk qeghda tinnomina lin-Nutar Dottor John Debono sabiex jippubblika l-att finali ta` komprovendita nhar il-Hamis 15 ta` Jannar 2015 fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta.

Tilqa` l-hames talba. Ghalhekk qeghda tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur deputat sabiex tidher fuq l-att finali ta` komprovendita de quo.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta` Jannar 2010.

< Sentenza Finali >

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