MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 40/2010

A&A Properties Limited

-vs-

Monsinjur Joseph Dalmas, Ronald German u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2014 il-gudizzju gie trasfuz minn fuq isem Ronald German ghal fuq Carmen German stante l-mewt ta' Ronald German fil-mori tal-kawza, Carmen German, Martin u Silvana konjugi Vella u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2012 gew kjamati fil-kawza Saviour u Josephine konjugi Ellis

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat is-socjeta' attrici ppremettiet:-

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tas-sittax (16) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, is-socjeta' attrici akkwistat korp bini bla numru u bla isem konsistenti f'zewg blokki appartamenti, wiehed konsistenti fi tliet appartamenti u l-iehor adjacenti ghalih konsistenti f'sitt appartamenti u hames garaxxijiet sottostanti ghalihom, accessibbli z-zewg blokki minn entraturi separati bla numru u mibnija fuq porzjon art fi Triq Srug, Xaghra, konfinanti l-istess korp ta' bini mil-lvant ma' Triq Srug, punent mas-sies u nofsinhar ma' beni tal-kumpanija "Gozo View Properties Limited" jew aventi kawza. (Dok A).

2. Illi permezz ta' kuntratt iehor ta'permuta tal-hmistax (15) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija sitta u disghin (1996) atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-socjeta' attrici assenjat b'titolu ta' permuta lill-Monsinjur Joseph Dalmas zewg studio flats formanti parti mill-korp ta' bini fuq deskritt fi Triq Srug, Xaghra, Ghawdex wiehed f'groundfloor level u l-iehor sovrappost ghal studio flat iehor. (Dok B)

3. Illi sussegwentement ukoll, permezz ta' kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u disghin (1996) atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-socjeta' attrici bieghet lill-konvenuti German studio flat sitwat fil-first floor level, liema appartament jinsab sottopost u sovrappost ghal zewg studio flats proprjeta' ta' Monsinjur Joseph Dalmas. (Dok C)

4. Illi permezz ta' kuntratt atti tan-Nutar Ronald John Wedge datat tlieta (3) ta' Jannar tas-sena elfejn u sebgha (2007), Monsinjur Joseph Dalmas ikkostitwixxa

b'uzufrutt favur l-istess Ronald German u martu Carmen German ta' wiehed mill-istudio flats li kien akkwista, precizament l-appartament bin-numru sitta (6). Fl-istess kuntratt, Monsinjur Joseph Dalmas ittrasferixxa l-istess appartament lill-konvenuti Martin Vella u Silvana Vella. Fl-istess kuntratt, Monsinjur Joseph Dalmas irriserva l-uzufrutt tal-imsemmija proprjeta' favur tieghu (Dok D).

5. Illi l-konvenuti kollha jew min minnhom okkupaw garaxx adjacenti ghall-appartament bin-numru sitta (6) li llum il-gurnata huwa proprjeta' tal-konjugi Vella u li qed jinzamm b'uzufrutt mill-konjugi German u Monsinjur Dalmas, liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u huwa l-ewwel garaxx fil-pjanterran fuq il-lemin, hekk kif wiehed ihares lejn il-korp ta' bini proprjeta' ta' l-istess socjeta' attrici.

6. Illi sussegwentement, il-konvenuti kollha jew min minnhom minghajr l-ebda awtorizazzjoni mis-socjeta' attrici ghamlu alterazzjonijiet strutturali f'dan il-garaxx b'tali mod u manjiera li ghalqu l-access li dan kellu mit-triq u nfiduh bhala parti ntegrali ta' l-appartament proprjeta' tal-konjugi Vella. Dawn ix-xoghlijiet abbuzivi kienu fost ohrajn principarjament jikkonsistu f'bini ta' hajt, kostruzzjoni ta' hajt wara din l-istess gate u xoghol ta' demolizzjoni ta' hitan sabiex dan il-garaxx gie accessibbli mill-appartament proprjeta' ta' Martin Vella u SilvanaVella.

7. Illi wara li osservat dan l-agir abbuziv da parti tal-konvenut jew min minnhom, is-socjeta' attrici talbet ir-rilaxx ta' dan il-garaxx kif ukoll li l-garaxx jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu.

8. Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu nadempjenti u persistenti fl-agir taghhom.

Talbet li din il-Qorti:

i. tordna lill-konvenuti jew min minnhom biex jizgumbraw mill-garaxx fuq deskritt u jirrilaxxjawh a libera disposizzjoni tas-socjeta' attrici u dana prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jekk opportuna, fis-sens li dan il-garaxx huwa proprjeta' esklussiva tas-socjeta' attrici.

ii. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ma kellhom l-ebda jedd li jaghmlu x-xoghljiet fuq imsemmija.

iii. tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex jikkonvertu l-garaxx fuq imsemmi ghal kif kien originarjament qabel ma saru dawn ix-xoghljiet u dana taht supervizjoni ta' perit nominat ghal dan il-fini.

iv. tawtorizza lis-socjeta' attrici, biex fl-eventwalita' li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu tali xoghlijiet fi zmien hekk prefiss lilhom, hija taghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kollha nkluz ta' l-ittri ufficjali bin-numru 485/2008.

Rat ir-risposta guramentata ta' Monsinjur Joseph Dalmas, Ronald u Carmen German, Martin u Silvana Vella fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati ghandhom il-*privilegium fori* u din il-kawza messha giet intavolata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u dan a tenur ta' l-Artikolu 50, 770 u 771 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-intimat Monsinjur Joseph Dalmas u l-konvenuti German akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni ossia tliet studio flats bla numru fi Triq is-Srug, Xaghra, Ghawdex permezz ta' kuntratt ta' permuta tal-15 ta' Jannar 1996 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li kopja tieghu huwa esebit dokument B fil-process u permezz ta' kuntratt iehor tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef dokument C fil-process.

3. Illi l-atturi ggarantew illi l-proprjeta' assenjata nbniet skont is-sengha u l-arti, konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-Awtorita' kompententi u li x-xoghlijiet kollha saru skont ir-regolamenti tal-bini u tal-Ligi sanitarja u dan a tenur ta' l-istess kuntratt fuq imsemmi u ghalhekk iggarantew il-pacifiku pussess tal-fondi permutati.

4. Illi b'kuntratt tat-3 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar Dr Roland Wadge, Monsinjur Joseph Dalmas iddona l-proprjeta' in kwestjoni lil Martin u Silvana Vella, soggett ghall-uzufrutt ta' Ronald u Carmen German u favur tieghu stess u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

5. Illi jirrizulta illi fuq il-fondi in kwestjoni hemm enforcement order numru ECF00171/04 stante illi l-binja in kwestjoni ma nbnietx skont il-pjanti approvati u l-varjazzjonijiet fil-faccata u nternament ta' l-istess appartament, ma kienux skont il-pjanti approvati u li kopja tieghu qeghdha tigi hawn anness u mmarkata bhala Dok JD1.

6. Illi ghalhekk il-MEPA tista' tkun awtorizzata bil-Ligi li twaqqa' hi stess il-bini u kwindi t-theddida fuq il-konvenuti li jitwaqqalhom il-fond li xtraw mhux wiehed potenzjali imma wiehed reali.

7. Illi ghalhekk il-konvenuti gew molestati fit-tgawdija tal-appartamenti taghhom u ghandhom dritt jitolbu l-hlas tal-hsara u indennizz kif ukoll kull hlas legittimu iehor li huma talvolta jistghu jsofru a tenur tal-artikolu 1413 u 1420 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi huma b'kontro talba mhux qed jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt tal-bejgh izda qed jitolbu l-hlas tal-hsara u kull hlas legittimu iehor a bazi tal-garanzija ta' pacifiku pussess a tenur tal-Ligi.

9. Illi pero' ghandu jinghad li huma kienu ftehmu mal-atturi li sakemm il-posizzjoni tigi regolarizzata minnhom huma ghandhom, ikollhom l-uzu tal-garaxx li tieghu l-atturi issa qed jitolbu l-izgumbrament.

10. Illi ghalhekk l-atturi kienu ftehmu mal-kovnenuti li sakemm huma jirregolarizzawlhom il-posizzjoni tafl-fondi taghhom, li ghandhom ikunu muniti bil-permessi kollha tal-bini, huma setghu jaghmlu uzu mill-garaxx b'titolu ta' komodat u dan sakemm l-istess fondi minnhom akkwistati jigu hekk muniti bil-permessi tal-S

11. Illi gialadarba jidher li l-fondi in kwestjoni m'humiex ser ikunu qatt muniti bil-permessi tal-bini, kif miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk l-intimati qed jesigu a tenur ta' l-Artikolu 1409 et tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li l-haga illi giet konsenjata lilhom ossia t-tliet studio flats imsemmija bil-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef, ma kienux ta' kwalita' mweghda u garantita minkejja illi dawn l-appartamenti kollhom ikunu muniti bil-permessi kollha necessarji tal-MEPA. Ghalhekk gia la darba l-konvenuti ma jistghux jigu ggarantiti l-pacifiku pussess huma ghandhom dritt li jkomplu jgawdu kif qed jaghmlu l-garaxx b'titolu ta' komodat u fin-nuqqas li l-qorti ssib li dan ma jistax ikompli jsir huma ghandhom jircievu indennizz u jew danni li ghandhom jigu stmati jekk hemm bzonn minn periti nominandi a tenur tal-Artikolu 1413 u 1420 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Salv eccezzjonijiet ohrajn.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti rikonvenzjonati fejn ppremettew:

1. Illi b'kuntratt tal-15 ta' Jannar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef Monsinjur Joseph Dalmas akkwista zewg studio flats dokument B fil-process.

2. Illi b'kuntratt tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef il-konvenuti German akkwistaw studio flat sitwat fil-1st floor level liema appartament jinstab sottopost u sovrapost ghaz-zewg studio flats proprjeta' tal-Monsinjur Joseph Dalmas dokument C fil-process.

3. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Roland Wadge tat-3 ta' Jannar 2007 Monsinjur Dalmas ikkostitwixxa uzufrutt favur il-konvenuti German ta' wiehed mill-istudio flats u trasferixxa l-istess appartament numru 6 lill-konvenuti Martin u Silvana Vella waqt li rriserva ghalih l-uzufrutt dokument D fil-process.

4. Illi dawn l-appartamenti mibjugha lill-konvenuti u jew gawduti minnhom mhumiex muniti bil-permessi tal-bini u ghalhekk l-atturi rikonvenzjonati minkejja li ggarantew dan fil-kuntratti tat-trasferimenti dokument B u C fil-process ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess skont il-Ligi.

5. Illi l-konvenuti gia gew molestati fil-pussess tal-appartamenti taghhom stante li nhareg enforcement order dokument JD1 u ghalhekk l-istudio flats in kwistjoni mhumiex koperti bil-permessi necessarji tal-MEPA.

6. Illi l-MEPA tista' tkun awtorizzata fil-Ligi li twaqqa' l-istess bini li sar b'mod illegali u kwindi t-theddida fuq il-konvenuti hija wahda reali.

7. Illi ghalhekk il-konvenuti skont l-Artikolu 1413 u 1420 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistghu jitolbu l-hlas tal-hsara u/jew indennizz kif ukoll l-ispejjez legittimi l-ohra in konnessjoni ma' dan il-bejgh meta l-garanzija ta'

pacifiku pussess tkun giet imweghda u/jew tkun giet xorta ohra mweghda espressament.

8. Illi fil-frattemp minhabba dan in-nuqqas ta' garanzija ta' pacifiku pussess il-kontendenti kienu ftehmu b'titolu ta' komodat illi l-konvenuti kellhom jaghmlu uzu mill-garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6 liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u huwa l-ewwel garaxx fil-pjan terran fuq il-lemin hekk fuq wiehed ihares lejn il-korp ta' bini proprjeta' ta' l-istess atturi.

9. Illi dan il-ftehim kien l-indennizz li l-konvenuti kellhom jircievu ghan-nuqqas ta' garanzija ta' pacifiku pussess fit-trasferiment tat-tliet studio flats fuq imsemmija gia la darba l-istess appartamenti mhumiex koperti bil-permessi necessarji tal-bini.

10. Illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom jibqghu jgawdu taht titolu ta' komodat il-garaxx fuq imsemmi kif miftiehem bejn il-partijiet u fin-nuqqas li din il-Qorti ssib li l-konvenuti m'ghandhomx titolu ta' komodat ghandha tigi likwidata l-hsara u jew indennizz li l-konvenuti qed isofru stante li l-proprjeta' lilhom mibjugha mhix koperta bil-permessi necessarji tal-bini u ghalhekk kellha tigi ntavolata din il-kontro talba.

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi t-tliet studio flats mibjugha mill-atturi rikonvenzjonati lill-konvenuti rikonvenzjonanti Dalmas u German b'zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ghandhom jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita tat-tliet studio flats fuq imsemmija fit-triq Srug, Xaghra, Ghawdex lill-konvenuti rikonvenzjonanti bil-permessi necessarji tal-bini u dan a tenur taz-zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ftehmu mal-konvenuti rikonvenzjonanti illi sakemm huma jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita l-istess konvenuti rikonvenzjonanti ghandhom igawdu taht titolu ta' komodat il-garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6 proprjeta' tal-konvenuti Vella liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u huwa l-ewwel garaxx fil-pjan terran fuq il-lemin hekk kif wiehed ihares lejn il-korp tal-bini proprjeta' tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati agixxew b'mod frawdolenti in konfront tal-konvenuti rikonvenzjonati meta fil-kuntratti tat-trasferimenti dokument B u C fil-process ddikjaraw li l-fondi mibjugha lill-konvenuti rikonvenzjonanti kienu muniti bil-permessi tal-bini waqt li kienu jafu illi l-istess binja ma nbnietx skont il-pjanti approvati.

5. Fin-nuqqas li l-Qorti ssib lill-konvenuti rikonvenzjonanti m'ghandhomx dritt igawdu l-garaxx fuq imsemmi taht titolu ta' komodat sakemm l-appartamenti ossia studio flats fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex ikunu muniti bil-permessi necessarji tal-bini tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma konsegwentement responsabbli ghall-hlas tal-hsara u/jew indennizz kif ukoll ghall-ispejjez legittimi ohra li l-konvenuti rikonvenzjonanti sofrew u qed isofru minhabba l-fatt illi l-fondi in kwestjoni mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini.

6. Tillikwida d-danni sofferiti u/jew l-indennizz sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi liema somma

likwidata m'ghandhiex tkun inqas mill-valur ta' tgawdija tal-garaxx numru 6 fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex li jinsab fil-pussess taghhom.

7. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati biex ihallsu lill-konvenuti rikonvenzjonanti dik is-somma hekk likwidata stante li l-atturi rikonvenzjonati ma ggarantewx il-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita a tenur tal-kuntratti tat-trasferiment dokument B u C fil-process.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-25 ta' Novembru 2008 u l-ingunzjoni tal-atturi rikonvenzjonati a subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' A&A Properties Limited fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet ta' l-intimati rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u jimmeritaw illi michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-garanzija ta' pacifiku pussess fuq l-appartamenti proprjeta' ta' l-intimati rikonvenzjonanti jew min minnhom da parti tas-socjeta' esponenti.

2. Illi kuntrarjament ghal dak li qed jallegew l-intimati rikonvenzjonanti, ma hemm l-ebda Enforcement Order fuq il-blokka ta' appartamenti u dana huwa evidenti anke mid-dokument JD1 esebit minnhom, liema dokument juri li kwalsiasi kaz fil-konfront tal-blokka ta' appartamenti gie rtirat.

3. Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' esponenti tichad bl-izjed mod qawwi l-allegazzjoni li hi xi darba tat, b'titolu ta' komodat lill-intimati rikonvenzjonanti jew min minnhom l-uzu tal-garaxx adjacenti ghall-appartament numru sitta (6), liema garaxx ifforma l-mertu tar-rikors promotur (40/10AE) tas-socjeta' esponenti.

4. Illi konsegwentement l-esponenti tichad ukoll li hija qatt agixxiet b'mod frawdolenti fil-konfront tal-konvenuti;

5. Illi konsegwentement ukoll, l-esponenti mhija responsabbli ghall-ebda hlas ta' hsara, danni jew indennizz fil-konfront tal-konvenuti. Ghaldaqstant, kwlaunkwe talbiet maghmula mill-konvenuti f'dan ir-rigward ghandhom ukoll jigu michuda.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xhieda kollha;

Rat id-dokumenti kollha esebiti fosthom kuntratti, pjanti, rapport u ritratti;

Rat il-provvediment ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 14 ta' April, 2011 fejn kien gie deciz kif isegwi:

'Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tordna li:-

1. F'dan l-istadju tinghata sentenza dwar it-talbiet tal-atturi ghar-ripreza tal-garaxx u t-tielet talba rikonvenzjonali u l-eccezzjonijiet relatati ma' dawn it-talbiet.

2. Jekk ikun il-kaz, wara li tinqata' l-kwistjoni dwar il-garaxx jinghata provvediment dwar it-talba sabiex jigi msejjeh fil-kawza Salvu Ellis u t-talba tal-konvenuti ghan-nomina ta' perit tekniku in konnessjnoi mal-pretensjoni ghall-hlas ta' indenniz.

Spejjez ta' dan il-provvediment jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.'

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 14 ta' Ottubru, 2011 fejn gie deciz kif isegwi:

'Ghaldaqstant ghal ragunijiet fuq imsemmija din il-qorti taqta' u tiddecieci billi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li hija ghandha gurisdizzjoni biex tisma' din il- kawza.

2. Tichad id-disa' u l-ghaxar eccezzjonijiet tal- konvenuti.

3. Tichad il-hdax-il eccezzjoni limitatament f'dik il-parti fejn il-konvenuti qeghdin isostnu li ghandhom dritt li jgawdu l-garaxx b'titolu ta' kommodat. Tibqa' impregudikata pero' dik il-parti ta' l-eccezzjoni fejn il-konvenuti qeghdin isostnu li jidher li l-fondi mhux ser ikunu qatt muniti bil-permessi tal-bini u t-talba ta' l-istess konvenuti ghall-indennizz jew danni ghall-gudizzju separat.

4. Tichad it-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti u ghalhekk tilqa' t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' attrici rikonvenuta.

5. Tilqa' t-talbiet attrici b'dan li:

(i) tordna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-garaxx fuq deskritt u jirrilaxxjawh a libera disposizzjoni tas-socjeta' attrici;

(ii) tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd li jaghmlu x-xoghlijiet fuq imsemmija;

(iii) tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi zmien xahrejn millum, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex jikkonvertu l-garaxx fuq imsemmi ghal kif kien originarjament qabel ma saru dawn ix-xoghlijiet u dana taht supervizjoni tal-Perit Henry Attard a spejjez ta' l-istess konvenuti kemm ghal dak li jirrigwarda xoghlijiet kif ukoll ghall-hlas tal-Perit;

(iv) tawtorizza lis-socjeta' attrici, biex fl-eventwalita' li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu tali xoghlijiet fi zmien hekk prefiss lilhom, hija taghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez ta' dan il-gudizzju kontra l-konvenuti.'

Rat illi permezz ta' digriet datat 27 ta' Marzu, 2012 giet ordnata l-kjamata fil-kawza ta' Saviour u Josephine Ellis.

Rat l-ewwel r-risposta tal-kjamati fil-kawza li eccepew kif isegwi:

'1. Illi ghal dak li jirrigwarda t-talbiet kif dedotti mis-socjeta' attrici, l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntraditturi tal-istess socjeta' attrici;

2. Illi fil-fatt, l-esponenti b'ebda mod ma kienu nvoluti fin-negozju guridiku konkluz bejn is-socjeta' attrici u l-konvenuti, li wassal sabiex il-konvenuti dahlu fil-pussess tal-garage oggett tal-kawza;

3. Illi wkoll l-esponenti b'ebda manjiera ma taw xi awtorizzazzjoni lill-konvenuti sabiex dawn jwettqu xi xoghlijiet strutturali fil-garaxx de quo;

4. Ghaldaqstant l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici;

5. Illi, l-esponenti jixtiequ jirrizervaw id-dritt li jissollevaw risposti ulterjuri kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt, ghaliex huma sa issa ghadhom ma jistghux jifhmu kif u b'liema mod jinkwadraw fil-litigju bejn il-kontendenti l-ohra, u x'inhuma l-pretensjonijiet reciproci kemm ta' parti kif ukoll ta' ohra fil-konfront taghha.'

Illi wara li giet intavolata din ir-risposta, irrizulta fl-atti li l-kjamati fil-kawza gew notifikati bit-talba tas-Socjeta' attrici li gia kienet giet deciza bejn il-partijiet u mhux bit-talba rikonvenzjonali u ghalhekk dahlet it-tieni risposta tal-kjamati fil-kawza fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali li eccepew kif isegwi:

'1. Illi, ghal dak li jirrigwarda it-talbiet kif dedotti mill-konvenuti, l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntraditturi tal-istess konvenuti;

2. Illi, fil-fatt, l-esponenti b'ebda mod ma kienu nvoluti fin-negozju guridiku konkluz bejn is-socjeta' attrici u l-konvenuti, li wassal sabiex il-konvenuti javvanzaw il-pretensjonijiet taghhom kontra s-socjeta' attrici;

3. Illi ghaldaqstant, anke jekk, ghall-grazzja tal-argument biss, jista' jigi ritenut li hemm xi nuqqasijiet f'dak li jikkoncerna konformita' mal-permessi rilaxxjati mill-MEPA, ma humiex l-esponenti l-persuni responsabbli fil-konfront tal-

konvenuti ghar-rimedji li qed jitolbu l-istess konvenuti;

4. Illi barra minn hekk lill-esponenti ma jirrizultalhomx li effettivament hemm fis-sehh xi avvi ta' twettiq mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar dwar xi rregolaritajiet fil-bini li llum huwa proprjeta' tal-konvenuti – kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw il-konvenuti;

5. Illi fil-konfront tas-socjeta' A&A Properties Limited, l-esponenti lanqas ma huma responsabbli ghal xi rizarciment tad-danni minhabba xi allegata jew attwali divergenza bejn il-pjanti tal-permessi u l-fondi kif attwalment mibnija u dan ghar-ragunijiet segwenti;

a. il-ftehim originali bejn l-esponenti u s-socjeta' A&A Proeprties Limited kien riportat f'konvenju ffirmat bejniethom quddiem in-Nutar Paul G. Pisani;

b. meta gie ffirmat dak il-konvenju, l-art li fuqha llum hemm mibnija dawn il-fondi kienet ghadha ma gietx zviluppata, imma kienet koperta bil-permessi neccessarji sabiex dik l-art tigi zviluppata;

c. fil-fatt l-esponenti bnew l-izvilupp prospettat f'dawk il-permessi skont l-istruzzjonijiet li kienu jinghataw lilhom minn zmien ghal zmien minn Tumas Fenech u ghalhekk is-socjeta' attrici kienet penament konxja minn dak li qed tixtri u l-konformita' jew nuqqas ta' konformita' ta' dak il-bini mal-permessi tal-bini relattivi;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi dritt ta' azzjoni da parti tas-socjeta' attrici fil-konfront tal-esponenti fir-rigward ta' tali konfomita' o meno llum jinsab preskritt bid-dekors ta' sena minn dakinhar li s-socjeta' attrici setghet tkun taf bl-allegat difett, fit-termini tal-artikolu 1431 (2) tal-Kodici Civili;

7. Illi l-esponenti jikkontestaw ukoll il-pretensjoni li tali nuqqas ta' konformita' – jekk verament tezisti – tista' tigi kklassifikata bhala nuqqas jew vjolazzjoni tal-garanzija tal-pussess pacifiku.

8. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.'

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tas-Socjeta' A&A Properties Limited li esponiet kif isegwi:

‘1. Illi l-azzjoni proposta mill-konvenuti fil-kontro-talba taghhom, hija preskritta abbazi ta’ l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili, partikolarment is-subinciz 2 ta’ l-istess artikolu li jistipola preskrizzjoni ta’ sena minn dakinhar li x-xerrej seta’ jkun jaf bl-allegat difett.

Salv eccezzjonijiet utlerjuri ohra fid-dritt u fil-fatt.’

Rat illi kemm il-kjamati fil-kawza permezz ta’ nota a fol. 191 tal-process kif ukoll is-Socjeta’ attrici permezz tal-verbal datat 9 ta’ April, 2013 (fol. 198) irtiraw l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni mqajjma minnhom.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Henry Attard (fol. 231 sa 238);

Rat illi permezz tal-verbal tad-9 ta’ Ottubru, 2014 l-atti gew trasfuzi minn fuq il-konvenut Ronald German ghal fuq martu Carmen German stante l-mewt tal-istess Ronald German fil-mori tal-kawza;

Rat li permezz tal-istess verbal il-partijiet kollha ddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u l-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet kollha tal-partijiet esebiti fil-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi in succint il-fatti li wasslu ghall-kawza odjerna kienu s-segwenti:

i. Is-socjeta’ attrici xtrat korp bini fi Triq Srug, Xaghra, Ghawdex minghand il-

kjamat fil-kawza Saviour Ellis permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Novembru 1992. Dan il-bini kien jikkonsisti f'zewg blokki appartamenti, wiehed minnhom konsistenti fi tliet appartamenti u l-iehor f'sitt appartamenti u hames garaxxijiet sottostanti.[1]

ii. Fil-15 ta' Jannar 1996 gie ppubblikat kuntratt ta' permuta li permezz tieghu il-Monsinjur Dalmas gie assenjat zewg *studio flats* fil-block in kwistjoni ta' tliet *studio flats*.[2]

Dawn il-flats kienu wiehed at *groundfloor level* u l-iehor sovrappost ghal *studio flat* iehor. Dan il-bejgh sar bil-garanzija tal-pacifiku pussess tal-proprjeta' kompermutata bejniethom kontra kull evizzjoni u/jew molestja. Il-kompermutanti ggarantew lil xulxin li l-proprjetajiet inbnew skont l-arti u s-sengha konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-awtorita' kompetenti u li x- xoghlijiet kollha saru skond ir-regolamenti tal-bini u tal-ligi sanitarja .

iii. Permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Frar 1996 is-socjeta' attrici bieghet lill-konvenuti German *studio flat* sitwat fil-*first floor level* fl-istess korp ta' bini b'tali mod li dan il-flat jinsab sottopost u sovrappost ghaz-zewg *studio flats* ta' Monsinjur Dalmas.[3] Anki dan il-bejgh sar bil- garanzija tal-pacifiku pussess. Gie garantit ukoll li l-blokk inbena skont l-arti u s-sengha konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-awtorita' kompetenti u li x- xoghlijiet kollha saru skont ir-regolamenti tal-Bini u tal- Ligi Sanitarja.

iv. Fit-3 ta' Jannar 2007, Monsinjur Dalmas, li jigi hu l-konvenuta Carmen German, permezz ta' kuntratt pubbliku kkostitwixxa b'uzufrutt favur l-konjugi German wiehed mill-istudio flats precizament l-appartament numru 6. Fl- istess kuntratt Monsinjur Dalmas ittrasferixxa l-istess appartament lill-konvenuti Vella. F'dan l-istess kuntratt, Monsinjur Dalmas irrizerva l-uzufrutt tal-imsemmija proprjeta' favur tieghu.[4]

v. Illi rrizulta li fis-sena 2008 is-socjeta' attrici ndunat li l-konvenuti kollha jew

[1] Dok A a fol 12 tal-process.

[2] Dok B a fol 14 tal-process.

[3] Dok C a fol 18 tal-process.

[4] Dok D a fol 24 tal-process.

xi hadd minnhom kienu qed jokkupaw garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6. Dan il-garaxx jappartjeni lill-istess socjeta' attrici. Jirrizulta wkoll li saru alterazzjonijiet strutturali f'dan il-garaxx, minghajr ebda awtorizazzjoni ottjenuta mis-socjeta' attrici, b'tali mod li l-konvenuti niffdu dan il-garaxx bhala parti ntegrali ta' l-appartament numru 6.

vi. Fix-xhieda tieghu Raymond Fenech[5], direttur tas-socjeta' attrici, spjega li minn dan il-blokk il-kumpannija ghad fadlilha proprjeta' taghha zewg appartamenti kif ukoll garaxx wiehed. Gara li ohtu Carmen interessat ruhha li tirranga appartament minnhom u tuzah u l-ahwa kollha tawha permess biex taghmel dan. Peress li rrizultalu mir-*records* li l-kumpanija kien fadlilha wkoll garaxx huwa qal lil ohtu biex tuza' dan il-garaxx ukoll. Meta marru biex jifthu dan il-garaxx pero' ma rnexxielhomx. Saru jafu eventwalment li dan il-garaxx kien tniffed ma' l-appartament numru 6.

vii. Ftit zmien wara l-avukat tal-konjugi German cempel lil Raymond Fenech u ppropona laqgha bonarja bejn il-partijiet. F'din il-laqgha il-konvenuti German u Vella allegaw li l-appartamenti li l-kumpannija bieghet lil Monsinjur Dalmas u lill-konjugi German kellhom problemi fuq permessi. L-avukat taghhom qallu li kien hemm *enforcement notice* u li meta nqalghet il-problema kienu nfurmaw lil missieru, Tumas Fenech u ftehmu li l-konvenuti setghu juzaw il-garaxx mertu tal-kawza odjerna sakemm jigu rrangati l-kwistjonijiet tal-permessi.

viii. Jirrizulta li Tumas Fenech miet fl-1999.

<u>L-eccezzjoni dwar l-inkompetenza tal-Qorti;</u>

Illi din l-eccezzjoni giet deciza minn din il-Qorti diversament preseduta permezz tas-sentenza datata 14 ta' Ottubru, 2011 a fol. 124 tal-process u dan billi giet michuda.

<u>L-eccezzjoni li l-konvenuti kienu qed jiddetjenu l-garaxx in kwistjoni b'titolu ta' kommodat:</u>

Illi fil-mertu tat-talba attrici s-socjeta' attrici kkontendiet li l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-garaxx *de quo* minghajr awtorizzazzjoni taghha, kif ukoll ghamlu alterazzjoni strutturali b'tali mod li l-garaxx tniffed mal-appartament numru 6 proprjeta' tal-konvenuti Vella.

---

[5] Xhieda datata 22 ta' Gunju, 2010 a fol 51 tal-process.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom sostnew li huma qeghdin jokkupaw dan il-garaxx b'titolu ta' kommodat. Huma jsostnu li kien Tumas Fenech (illum mejjet), direttur tal-kumpannija attrici, li tahom l-uzu tal-garaxx sakemm tigi regolarizzata l-kwistjoni tal-permessi tal-bini. Infatti huma qed isostnu wkoll li hemm *enforcement order* fuq il-fondi inkwistjoni stante li l-binja ma nbnietx skond il-pjanti approvati u ghalhekk tezisti l-possibilita' li l-MEPA twaqqa' l-istess bini. Il-konvenuti pprocedew ukoll b'kontro-talba fejn qeghdin jitolbu indenizz.

Illi s-socjeta' attrici rrespingiet din l-asserzjoni u baqghet tinsisti li dak allegat mill-konvenuti mhux minnu.

lli l-kwistjoni dwar l-ezistenza o meno ta' kommodat favur il-konvenuti fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni giet deciza permezz tas-sentenza datata 14 ta' Ottubru, 2011 a fol. 124 tal-process billi din il-pretensjoni mqajjma mill-konvenuti giet ukoll michuda.

<u>It-talbiet tas-Socjeta' attrici A&A Properties Ltd.:</u>

Illi t-talbiet tas-Socjeta' attrici sabiex il-konvenuti jigu ordnati jizgumbraw mill-garaxx u jirrilaxxjawh a favur is-socjeta' attrici u l-bqija tat-talbiet gew lkoll milqugha minn din il-Qorti diversament preseduta wkoll fid-decizjoni tal-14 ta' Ottubru, 2011 a fol. 124 u ghalhekk dak il-mertu huwa wkoll ezawrit.

<u>Eccezzjonijiet u kontro-talba tal-konvenuti:</u>

Fl-istess decizjoni tal-14 ta' Ottubru, 2011 din il-Qorti diversament preseduta:

- cahdet l-ewwel, id-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tal-konvenuti.

- giet michuda wkoll il-hdax-il eccezzjoni salv u mpregudikata izda dik l-eccezzjoni fejn il-konvenuti sostnew li l-fondi mhux ser ikunu qatt muniti bil-permessi tal-bini u t-talba ta' l-istess konvenuti ghall-indenniz jew dani ghall-gudizzju separat.

Ghandu jinghad izda li la darba gew milqugha t-talbiet kollha attrici fl-istess decizjoni l-eccezzjonijiet kollha mqajjma fil-konfront tal-istess llum huma ezawriti wkoll. Tiqba' izda dejjem impregudikata l-kontro-talba tal-konvenuti;

- cahdet ukoll it-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti u giet milqugha t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' attrici rikonvenuta.

Id-decizjoni odjerna:

Illi minn dak suespost jirrizulta lil din il-Qorti li dak li jonqos li jigi deciz f'dawn il-proceduri huwa s-segwenti:

a) Il-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti li tinsab a fol. 46 tal-process salv it-tielet talba li gia giet michuda permezz tad-decizjoni precedenti;

b) Ir-risposta guramentata ghall-istess mqajjma mis-socjeta' attrici li tinsab a fol. 65 tal-process salv it-tielet eccezzjoni li gia' giet milqugha;

c) It-tieni risposta tal-kjamati fil-kawza li tirreferi direttament ghall-kontro-talba li tinsab a fol. 169 tal-process salv is-sitt eccezzjoni li giet irtirata u dan stante li l-ewwel risposta (li tinsab a fol. 165 tal-process) kienet tirreferi ghat-talba attrici li f'dak l-istadju gia kienet deciza meta l-kjamati ma kienux ghadhom parti mill-kawza.

Il-Qorti rat ukoll illi permezz tal-verbal datat 7 ta' Lulju, 2010 (a fol. 63) l-konvenuti llimitaw il-kontro-talba taghhom ghall-appartament bin-numru 6, Bellavista, Triq is-Srug, Xaghra u ma nsistewx fuq l-appartamenti l-ohra originarjament imsemmija fil-kontro-talba.

Mertu:

Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-mertu ta' dak indikat f'dan is-sub-titolu in vista tal-provi mressqa fl-atti:

a) Fl-ewwel lok din il-Qorti trid titratta l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-kjamati fil-kawza illi l-istess kjamati fil-kawza ma humiex il-legittimi kuntraditturi tal-istess konvenuti kontravenzjonanti.

Illi ghandu jinghad li l-kjamata fil-kawza f'dawn il-proceduri kienet intalbet mis-socjeta' attrici fil-mument li hija giet rinfaccjata bil-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti. It-talba ghall-kjamata fil-kawza tal-konjugi Saviour u Josephine Ellis giet milqugha minn din il-Qorti diversament preseduta permezz tad-digriet taghha fil-verbal tas-27 ta' Marzu, 2012 (fol. 162) wara li kienet giet deciza u cioe' sorvolata t-talba tas-socjeta' attrici fil-konfront tal-konvenuti permezz tad-decizjoni tal-14 ta' Ottubru, 2011.

Illi fir-rigward tat-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti l-kjamati fil-kawza eccepew fl-ewwel lok:

'illi, ghal dak li jirrigwarda t-talbiet kif dedotti mill-konvenuti, l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntraditturi tal-istess konvenuti.'

Illi fil-qosor il-konvenuti fil-kontro-talba taghhom u dan dejjem limitatament ghall-appartament numru 6 (ai termini tal-verbal tas-7 ta' Lulju, 2010[6]) qed jitolbu dikjarazzjoni li l-fond in kwistjoni mhux konformi mal-permessi tal-bini, illi s-socjeta' attrici ghandha tiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta' li bieghet, tiddikjara li s-socjeta' attrici agixxiet b'mod frawdolenti, f'kaz li l-eccezzjoni tal-kommodat ma tintlaqax illi s-socjeta' attrici tigi dikjarata responsabbli ghall-hlas tal-hsara u jew indenniz tal-ispejjez sofferti mill-konvenuti u talbet il-likwidazzjoni u l-hlas ta' tali danni u spejjez. It-tielet talba gia kienet sorvolata qabel ma gew kjamati fil-kawza Saviour u Josephine Ellis.

Illi ma hemmx dubju li dawn it-talbiet direttament jolqtu lis-socjeta' attrici stante li jemanu min-negozju li sehh bejn is-socjeta' attrici u whud mill-konvenuti. Ma hemmx dubju wkoll li jekk is-socjeta' attrici tigi kkundannata fuq uhud mit-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti jista' jkun li jkollha l-jedd li ddur fuq il-kjamati fil-kawza, pero' din il-Qorti ssibha difficli sabiex f'dan l-istadju ssib in-ness guridiku li trid il-ligi bejn il-konvenuti rikonvenzjonanti u l-kjamati fil-kawza.

Illi f'bosta gurisprudenza, abilment ukoll kwotata mil-legali tal-kjamati fil-kawza jinghad illi:

'Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.'[7]

Mill-provi u d-dokumenti kollha esebiti huwa evidenti ghal din il-Qorti li l-kjamati fil-kawza kienu kompletament estranei ghan-negozju li sehh bejn is-Socjeta' attrici rikonvenzjonata u l-konvenuti rikonvenzjonanti u ghalhekk ma jezistix in-ness guridiku li trid il-ligi sabiex il-kjamati fil-kawza jigu kkundannati fuq it-talbiet jew uhud mit-talbiet mressqa mill-konvenuti rikonvenzjonanti. Dan dejjem salvi u mpregudikati kwalunkwe jeddijiet li jista'

[6] A fol. 63 tal-process.
[7] **Frankie Refalo noe. Vs. Jason Azzopardi et**. (1365/92) deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri fil-5 ta' Ottubru, 2001

jkollha s-socjeta' attrici direttament fil-konfront tal-kjamati fil-kawza. Din il-Qorti ssostni li l-jeddijiet li s-socjeta' attrici jista' jkollha fil-konfront tal-kjamati mhumhiex parti minn din il-kawza stante li t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti bl-ebda mod ma jidhlu fir-relazzjoni jew negozju li kellhom bejniethom is-socjeta' attrici u l-kjamati fil-kawza. Ta' min jirrileva li anki t-talbiet ghal-danni u spejjez sofferti huma konsegwenti biss ghac-cahda tat-talba dwar l-allegat kommodat fuq il-garaxx, li kienet kwistjoni unikament bejn is-socjeta' attrici u l-konvenuti filwaqt li l-kjamati fil-kawza huma kompletament estranei ghal din il-pretensjoni.

Fuq dan il-punt fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Gatt vs. Joseph Galea** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili datata 12 ta' Lulju, 1965 inghad kif isegwi:

'Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che' non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva 'ex officio'.

L-istess decizjoni tikkwota wkoll mill-kawza fl-ismijiet 'Santucci vs. Mizzi' App.12.12.1958 fejn inghad illi:

' "Bhala regola generali huwa certament deziderabbli li meta dan jista' jsir kompatibilment mar-regoli procedurali u d-disposizzjonijijiet tal-ligi, l-incidenti kollha li jqumu bejn il-partijiet f'kawza, jigu diskussi u decizi fl-istess gudizzju ghall-ekonomija ta' zmien u spejjez u ghas-skans ta' possibbli konflitt ta' gudikati." Jista' jkun hemm kazijiet fejn tista' tkun mehtiega skond il-ligi azzjoni separata, partikolarment per ezempju, meta l-kwistjoni tinteressa anki persuni li ma jkunx fil-kawza: izda l-kaz prezenti mhux wiehed minnhom.'

In vista tas-suespost din il-Qorti hija tal-opinjoni li f'kaz li din il-Qorti tipprova tidhol fir-relazzjoni u d-drittijiet bejn is-socjeta' attrici u l-kjamati fil-kawza hija tkun qed tmur oltre dak mitlub minnha f'din il-kawza.

In vista tas-suespost, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza ghandha tigi milqugha stante li ma jirrizultax li l-kjamati fil-kawza huma l-legittimi kontradittturi ghat-talbiet imressqa mill-konvenuti

rikonvenzjonanti salvi w impregudikati kwalunwe drittijiet li tista' jkollha s-socjeta' attrici fil-konfront tal-istess kjamati fil-kawza.

Stante d-drittijiet li jista jkollha s-socjeta' attrici fil-konfront tal-istess kjamati fil-kawza u li mhumiex mertu ta' din il-kawza kif ukoll in vista ta' dak li jinghad aktar 'il isfel f'din id-decizjoni fir-rigward ta' inveritajiet dikjarati mill-kjamati fil-kawza fir-risposta taghhom, din il-Qorti tqis li l-kjamati fil-kawza ghandhom ibaghtu l-ispejjez taghom f'dawn il-proceduri.

b) Fit-tieni lok il-Qorti ser titratta l-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti:

L-ewwel talba tikkonsisti kif isegwi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi t-tliet studio flats mibjugha mill-atturi rikonvenzjonati lill-konvenuti rikonvenzjonanti Dalmas u German b'zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

Kif inghad din it-talba giet limitata ghall-flat bin-numru 6. F'dan ir-rigward mill-provi migbura rrizulta lil din il-Qorti kif isegwi:

(i) Illi ma hemmx dubju li wiehed mill-appartamenti mibjugh lill-konvenuti mis-socjeta' attrici fil-fatt jidher fuq il-pjanti approvati lura fis-sena 1990 bhala zewg garaxxijiet u mhux bhala appartament u dan huwa fil-fatt l-appartament numru 6. Dan johrog evidenti mill-pjanti esebiti a fol. 61 u 62 tal-process.

(ii) Dan gie wkoll konfermat mix-xhud rapprezentant tal-MEPA Alvin Spiteri Debono a fol. 72 fejn indika li l-pjanti juru garaxx fil-livell tal-'basement' u mhux appartament ghalkemm ma setax jikkonferma l-uzu effettiv fuq is-sit.

(iii) L-Espert Tekniku l-Perit Henry Attard fir-rapport tieghu (a fol 231 tal-process) jikkonferma illi l-appartament numru 6 jinsab parti minnu fil-livell ta' basement', illi fil-permes bin-numru PB 3377/89 flok dan l-appartament kien hemm approvati zewg garaxxijiet.

(iv) L-Espert Tekniku jikkonferma in oltre illi 'minkejja li l-appartament m'ghandux il-permessi necessarji biex jintuza' bhala residenza, wiehed irid

jikkonsidra l-Avvizi Legali 52/13 u 121/13 li hargu b'effett mid-29 ta' Jannar, 2013. Dawn l-Avvizi Legali jispecifikaw ghadd ta' kazijiet/kriterji li ghalkemm bini ma jkollux il-permessi necessarji, dan jigi ttollerat mill-MEPA/Awtoritajiet koncernati. Dan l-appartament jikkwalifika taht dawn l-Avvizi Legali u jista' jinhariglu certifikat li huwa ttollerat, ovvjament wara li tintefa' applikazzjoni mal-MEPA. Dan gie kkonfermat ukoll mir-rapprezentant l-iehor tal-MEPA Mark Cini li xehed a fol. 213 et seq tal-process.

(v) Irrizulta wkoll mill-provi li fuq blokka ta' flats fi Triq Srug, fix-Xaghra, diversi snin wara li saru l-kuntratti bejn il-partijiet, kien inhareg Avviz ta' Nfurzar bin-numru ECF 171/04 datat 23 ta' Frar, 2004 (esebit a fol. 76 tal-process) li kien jaqra kif isegwi:

'Ghandek zvilupp mhux skont il-permess u l-pjanti approvati f'PB00377/89 li jikkonsisti f'varjazzjonijiet fil-faccata u fit-tqassim'.

Ix-xhud rapprezentant tal-MEPA Alvin Spiteri Debono ikkonferma fix-xhieda tieghu a fol. 71 et. seq tal-process li dan l-avviz kien mahrug fuq il-blokka ta' appartamenti in kwistjoni ghalkemm l-istess avviz ma jindikax l-indirizz shih pero' mieghu hemm anness 'site-plan' li ma thalli l-ebda dubju ghal-liema sit wiehed qed jitkellem fuqu. Jirrizulta izda li dan l-avviz bl-ebda mod ma jsemmi li kien hemm bdil ta' uzu tal-garaxxijiet sabiex jintuzaw bhala l-appartament numru 6. Skond ix-xhud l-avviz ma nharigx minhabba '*change of use*' fis-sens li minn garaxx kien qed jintuza' ghall-akkomodazzjoni ghaliex li kieku dan kien jigi ndikat fl- *enforcement notice*.

Ukoll skont kif jirraporta l-Espert Tekniku dan l-avviz jaghmel referenza ghall-permess ta' zvilupp bin-numru PB 00377/89 li fi kliemu 'hareg fuq sit li m'ghanda x'taqsam xejn mal-blokka in kwistjoni'.[8] Jirrizulta wkoll li dan l-avviz gie revokat kif konfermat mill-minuta a fol. 80 tal-process kif ukoll mill-'print-out' tal-'web-site' a fol. 50 tal-process li turi d-data tar-revoka bhala dik tat-18 ta' Jannar, 2005.

Din il-Qorti hija tal-fehma li in vista li l-avviz in kwistjoni mkien ma jsemmi bdil tal-uzu tal-appartament in kwistjoni cioe' dak bin-numru 6 kif ukoll in vista tal-fatt li dan l-avviz fi kwalunkwe kaz ilu diversi snin li gie revokat dan ma jistax iservi bhala bazi ghal-lanjanza kontenuta fl-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

[8] Ara fol. 234 tal-process.

Izda, in vista ta' dak suespost fil-paragrafi (i) sa (iv), din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li fil-fatt l-appartament numru 6, fil-blokka ta' flats bl-isem ta' 'Bellavista', Triq is-Srug, Xaghra, Ghawdex sal-lum, mhux munit bil-permessi neccessarji tal-bini mahruga mill-awtoritaijiet kompetenti u ghalhekk hemm lok li tigi milqugha l-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti u jigu michuda l-eccezzjonijiet mqajjma fil-konfront tal-istess.

c) It-**tieni talba** tal-konvenuti rikonvenzjonanti tikkonsisti:

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ghandhom jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita tat-tliet studio flats fuq imsemmija fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex lill-konvenuti rikonvenzjonanti bil-permessi necessarji tal-bini u dan a tenur taz-zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar 1996 u tas-27 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process.

Illi dejjem limitatament ghall-flat bin-numru, fir-rigward ta' din it-talba din il-Qorti hija tal-fehema li ma ghandhiex bzonn tindaga wisq fix-xhieda mressqa quddiemha stante li r-risposta ghal din it-talba hija cara hafna fl-istess kuntratt li sar bejn il-partijiet (esebit a fol. 14 et seq. tal-process) u li fit-tieni paragrafu ta' fol. 15 jaqra kif isegwi:

'Di piu' il-kompermutati jiggarantixxu vicendevolment illi l-proprjeta' assenjata rispettivament minnhom imbniet skont l-arti u s-sengha konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-Awtorita' kompetenti u li x-xoghljiet kollha saru skont ir-regolament tal-bini u tal-ligi sanitarja kif ukoll li road u drainage contributions huma gia' mhallsa.'

Ghalhekk stante li t-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ssib komfort fil-kuntratt ikkwotat li ma jhalli l-ebda dubju, din it-talba ghandha tigi milqugha.

d) **Ir-raba' talba** tal-konvenuti rikonvenzjonanti taqra kif isegwi:

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati agixxew b'mod frawdolenti in konfront tal-konvenuti rikonvenzjonati meta fil-kuntratti tat-trasferimenti dokument B u C fil-process ddikjaraw li l-fondi mibjugha lill-konvenuti rikonvenzjonanti kienu muniti bil-permessi tal-bini waqt li kienu jafu illi l-istess binja ma nbnietx skont il-pjanti approvati.

Illi sabiex tkun tista’ tirnexxi din it-talba l-konvenuti rikonvenzjonanti kien jehtigilhom li jippruvaw lil din il-Qorti sal-grad rikjest mil-ligi li s-socjeta’ attrici fil-mument li sar it-trasferiment tal-appartament numru 6 permezz tal-kuntratt ippubblikat fis-sena 1996 is-socjeta’ attrici kienet taf li l-istess appartament ma kienx munit bil-permessi tal-bini u/jew li kienet taf li l-binja ma kinitx nbiet skont il-pjanti approvati. Dak iz-zmien is-socjeta’ attrici kienet rapprezentata minn Tumas Fenech missier Raymond Fenech u l-azzjonisti l-ohra tal-kumpannija attrici li miet fl-1999.

Mill-provi jirrizulta lil din il-Qorti li l-ewwel avveniment li seta’ jindika li fil-blokka tal-appartamenti in kwistjoni, izda mhux neccessarjament fl-appartament bin-numru 6, seta’ kien hemm xi problemi ghal dak li jirrigwarda permessi kien meta fuq is-sit acceda r-rapprezentant tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar Alvin Spiteri Debono fis-sena 2004.[9] Huwa kien mar fuq il-post fit-23 ta’ Frar, 2004. Skont ix-xhieda tieghu huwa kkonstata li l-problemi kienu varjazzjonijiet fuq il-faccata u fl-appartament li fih huwa acceda kien irrizultalu li sar tibdil mill-pjanti approvati. Irrizultalu li fil-faccata l-gallariji ta’ kull appartament ma kienux in regola fis-sens li l-gallariji ta’ fuq nett suppost ma sarux ghaliex mhumiex fil-permess. Ix-xhud spjega li l-avviz kien hargu huwa personalment fil-konfront ta’ Saviour Ellis. Mir-ricerki li wettaq Alvin Spiteri Debono ma rrizultax li hareg *enforcement notice* fil- konfront ta’ Monsinjur Dalmas kif xehdet il-konvenuta German. Dan kien l-ewwel *enforcement notice* li hareg fuq is-sit. Skont ix-xhud l-avviz ma nharigx minhabba ‘*change of use’* fis-sens li minn garaxx kien qed jintuza’ ghall-akkomodazzjoni ghaliex li kieku dan kien jigi ndikat fl- *enforcement notice*.

Illi min-naha l-ohra fix-xhieda taghha Carmen German[10] sostniet li ftit xhur wara li nxtraw l-appartamenti saru jafu li hemm *enforcement notice* u dan meta marru l-appartament hija u huha u kif dahlu fl-istudio flat sabu avviz tal-MEPA indirizzat f’isem huha. Hija marret tkellem lil Tumas Fenech fl-ufficcju tieghu u nfurmatu. Qalet li l-avviz zammu Tumas Fenech u qalilha biex ma toqghodx tinkwieta. Skont ix-xhud dan sehh meta Tumas Fenech kien ghadu haj izda jirrizulta car u ampju mill-provi migbura li Tumas Fenech miet fis-sena 1999 u li l-ewwel u l-uniku Avviz ta’ Nfurzar mahrug fuq is-sit inhareg fis-sena 2004

[9] Ara xhieda a fol. 71 tal-process.
[10] Xhieda tas-7 ta’ Lulju 2010 a fol 57 et seq tal-process.

ghalhekk il-versjoni tax-xhud li hija sabet l-avviz qabel is-sena 1999 mihiex wahda kredibbli. Ix-xhud kompliet tghid ukoll li wara l-mewt ta’ Tumas Fenech ma kellmitx lil uliedu dwar dan l-allegat ftehim.[11]

Ix-xhud Silvana Vella[12], bint Carmen German, xehdet li l-garaxx ilu snin f’idejhom – aktar minn ghaxar snin. Qabel maz-ziju taghha tahom il-post, sentejn jew ftit qabel, hija marret il-MEPA u gie kkonfermat li l-post mhux mibni skont il-permessi izda kien hemm possibilita’ li l-bini jigi sanzjonat. In kontro-ezami ammettiet li dawn il-problemi tal-permessi kienet ilha taf bihom mis-sena 2004. Ghalhekk din l-istess xhud tikkontradixxi dak li xehdet Carmen German.

Raymond Fenech[13] bhala rapprezentant tal-Kumpanija attrici kkonferma fix-xhieda tieghu li huwa sar jaf li allegatament kien hemm problema bil-permessi meta huwa kien kellem lill-avukat tal-konvenuti Dr. Kenneth Grima u jsostni li dan sehh sentejn qabel xehed nhar it-22 ta’ Gunju 2010 cioe’ madwar is-sena 2008.

Mill-provi jirrizulta wkoll illi fil-kuntratt originali bejn is-socjeta’ attrici u l-kjamat fil-kawza n-numru ta’ appartamenti ndikati kien dak ta’ disa’ appartamenti u n-numru ta’ garaxxijiet indikati kien dak ta’ hamsa, cioe’ konformi ma’ dak li hemm ezistenti fuq is-sit llum. Il-fatt illi l-pjanti esebiti quddiem din il-Qorti juru aktar minn hames garaxxijiet (ara fol. 12 tal-process) filwaqt li l-kuntratt originali jiddeskrivi dak li hemm ezistenti llum fuq is-sit huwa ndikazzjoni cara ghal din il-Qorti li fil-mument li sar il-kuntratt bejn is-socjeta’ attrici u l-kjamati fil-kawza fis-16 ta’ Novembru, 1992 il-blokka kienet gia mibnija u l-appartament numru 6 kien gia mibni bhala appartament u mhux bhala garaxxijiet. Fil-fatt ix-xhud Joseph Pitre’ li huwa xhud estraneu ghall-partijiet fix-xhieda tieghu a fol. 204 ikkonferma minghajr ebda tlaqliq li fil-mument li kien qed isir il-ftehim bejn is-socjeta’ attrici u l-kjamat fil-kawza Ellis l-appartamenti kienu gia mibnija anzi kienu fi stat li qed jigu finixxjati. F’din ic-cirkustanza, kif ukoll in vista li fis-sena 1992 l-Awtorita’ tal-Ippjanar kienet ghadha kif giet kostitwita u kien biss fis-snin ta’ wara li permezz ta’ din l-Awtorita’ bdiet issir hafna aktar emfasi u nfurzar fuq il-permessi tal-bini, din il-Qorti hija moralment konvinta li s-socjeta’ attrici ma kinitx konxja li l-

[11] A fol 59 tal-process.
[12] Xhieda tal-15 ta’ Ottubru 2010 a fol 83 tal-process.
[13] A fol 51 et seq tal-process.

appartament numru 6 seta' kellu xi problemi ghal dak li jirrigwarda pjanti. Minn naha l-ohra l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova ohra li s-socjeta' attrici setghet kienet konxja bi problemi dwar il-permessi mill-anqas qabel is-sena 2004.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel ukoll referenza ghall-asserzjoni da parti tal-kjamati fil-kawza fir-risposta guramentata taghhom li meta sar it-trasferiment mas-socjeta' attrici l-blokka tal-appartamenti in kwistjoni ma kinitx ghadha nbniet u in vista tal-provi li evidentement juru mod iehor lil din il-Qorti kif spjegat aktar 'il fuq din il-Qorti tqis li din l-asserzjoni hija ghal kollox inveritiera u ntiza unikament sabiex tisgwida lil din il-Qorti.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, tqis li l-atturi ma rnexxielhomx iressqu provi sufficjenti sabiex ir-raba' talba kontenuta fil-kontro-talba tigi milqugha.

e) Il-hames, sitt u seba' talba:

Illi l-hames, sitt u seba' talba fil-kontro-talba jaqra kif isegwi:

'5. Fin-nuqqas li l-Qorti ssib lill-konvenuti rikonvenzjonanti m'ghandhomx dritt igawdu l-garaxx fuq imsemmi taht titolu ta' kommodat sakemm l-appartamenti ossia studio flats fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex ikunu muniti bil-permessi necessarji tal-bini tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma konsegwentement responsabbli ghall-hlas tal-hsara u/jew indennizz kif ukoll ghall-ispejjez legittimi ohra li l-konvenuti rikonvenzjonati sofrew u qed isofru minhabba l-fatt illi l-fondi in kwestjoni mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini.

6. Tillikwida d-danni sofferiti u/jew l-indennizz sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi liema somma likwidata m'ghandhiex tkun inqas mill-valur ta' tgawdija tal-garaxx numru 6 fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex li jinsab fil-pussess taghhom.

7. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati biex ihallsu lill-konvenuti rikonvenzjonanti dik is-somma hekk likwidata stante li l-atturi rikonvenzjonati ma ggarantewx il-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita a tenur tal-kuntratti tat-trasferiment dokument B u C fil-process.'

Illi stante li dawn it-talbiet jiddependu wahda fuq l-ohra l-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra dawn it-talbiet kollha f'daqqa.

Illi l-hames talba tpoggi kundizzjoni fuq din il-Qorti li biss f'kaz li l-Qorti ssib li l-konvenuti rikonvenzjonanti m'ghandhomx dritt igawdu l-garaxx fuq imsemmi taht titolu ta' komodat sakemm l-appartamenti ossia studio flats fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex allura tiskatta t-talba ghad-danni u spejjez u dan sakemm l-istess appartamenti jkunu muniti bil-permessi necessarji tal-bini. Fil-fatt din id-decizjoni ttiehdet permezz tad-decizjoni datata 14 ta' Ottubru, 2011 fejn din il-Qorti diversament preseduta kif gia inghad aktar 'il fuq cahdet il-pretensjoni mressqa mill-konvenuti abbazi ta' titolu ta' kommodat fuq il-garaxx. Ghalhekk tiskatta t-tieni parti tal-hames talba li titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma konsegwentement responsabbli ghall-hlas tal-hsara u/jew indennizz kif ukoll ghall-ispejjez legittimi ohra li l-konvenuti rikonvenzjonati sofrew u qed isofru minhabba l-fatt illi l-fondi in kwestjoni mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini.

Illi din il-Qorti aktar 'il fuq f'din id-decizjoni gia waslet ghall-konkluzjoni li effettivament il-flat bin-numru 6 mhux munit bil-permessi neccessarji tal-bini. Ai termini tal-hames talba jonqos li din il-Qorti tevalwa jekk il-konvenuti rikonvenzjonanti rnexxielhomx jippruvaw lil din il-Qorti li huma soffrew hsara jew sofrew xi spejjez rizultat ta' dan il-fatt.

Illi fl-ewwel lok il-Qorti ser taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku Henry Attard li fil-partijiet tar-rapport tieghu rilevanti ghal dan it-talba ddikjara kif isegwi:

- 'Minkejja li l-appartament m'ghandux il-permessi necessarji biex jintuza' bhala residenza, wiehed irid jikkonsidra l-Avvizi Legali 52/13 u 121/13 li hargu b'effett mid-29 ta' Jannar 2013. Dawn l-Avvizi Legali jispecifikaw ghadd ta' kazijiet/kriterji li ghalkemm bini ma jkollux il-permessi necessarji, dan jigi ttollerat mill-MEPA/Awtoritajiet koncernati. Dan l-appartament jikkwalifika taht dawn l-Avvizi Leglai u jista' jinhariglu certifikat li huwa ttollerat, ovvjament wara li tintefa' applikazzjoni mal-MEPA';

- '1) Il-valur tal-fond illum bhala appartament huwa ta' mija u ghoxrin elf

Euro (€120,000);
2) Il-valur tal-fond f'dak iz-zmien li gie ppubblikat il-kuntratt (1996) b'permessi validi mahrugin ghall-garaxx huwa ta' sbatax-il elf Lira (Lm17,000), ekwivalenti ghal disgha u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600).
3) Il-valur tal-fond f'dak iz-zmien li gie ppublikat il-kuntratt (1996), b'permessi validi mahrugin bhala appartament huwa ta' tlieta u tletin elf Lira (Lm 33,000), ekwivalenti ghal cirka sitta u sebghin elf u disa' mitt Euro (€76,900).'

Illi minn dak suespost jirrizulta lil din il-Qorti li l-appartament in kwistjoni huwa facilment sanzjonabbli tramite l-procedura tal-Avvizi Legali 52/13 u 121/13 (esebiti a fol 218 u fol.225 mix-xhud Mark Cini). Ma jirrizultax izda lill-Qorti li sal-lum il-konvenuti rikonvenzjonanti ssottomettew xi talba fi hdan l-Awtorita' sabiex jissanzjonaw il-posizzjoni tal-istess appartament. Ghal din ir-raguni l-Qorti lanqas ghandha ndikazzjoni tal-ispejjez neccessarji sabiex dan isir.

Illi minn dak susepost jirrizulta wkoll lill-Qorti li originarjament il-konvenuti rikonvenzjonanti xtraw zewg appartamenti ghall-prezz ta' tletin elf Liri Maltin (Lm30,000) ekwivalenti ghal madwar sebghin elf Euro (€70,000) (kuntratt a fol. 14 tal-process). Ghalhekk ikun logiku li appartament wiehed jitqies li nxtara ghas-somma ta' hmistax-il elf Liri Maltin (Lm15,000) ekwivalenti ghal madwar tletin elf Euro (€30,000). Meta komparati mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jirrizulta ghalhekk li l-konvenuti hallsu ghall-appartament numru 6 ghal dak li huwa valur anqas minn kemm kien jiswa dan l-appartament li kieku kien zewg garaxxijiet stante li l-Perit indika l-valur ta' sbatax-il elf Lira Maltin (Lm17,000). Jirrizulta in oltre li l-valur tieghu bhala appartament bil-permess fiz-zmien li nxtara kien jezorbita' ferm il-prezz imhallas mill-konvenuti ghall-istess appartament stante li hekk kif jiddikjara l-Perit Tekniku dan kellu l-valur ta' madwar tlieta u tletin Elf Liri Maltin (Lm33,000) dejjem li kieku kien bil-permess tal-bini. Jirrizulta in oltre li llum ma hemm xejn xi jwaqqaf li l-appartament jigi regolarizzat u ghalhekk jigi jiswa ferm aktar minn dak li l-konvenuti hallsu ghalih kif indikat mill-istess Perit Tekniku.

Minn analizi ta' dak suespost il-Qorti s'issa mhiex qed tara li l-konvenuti sofrew xi tip ta' danni jew ghamlu xi spejjez rizultat tan-nuqqas ta' permess tal-bini tal-appartament numru 6, anzi kollox juri li l-konvenuti ghamlu investiment ferm tajjeb ghall-flus li hallsu u l-Qorti ma tistax tifhem ir-raguni ghalfejn l-istess konvenuti baqghu sal-gurnata li din il-kawza marret ghad-decizjoni ma

ssottomettewx l-applikazzjoni sabiex l-appartament in kwistjoni jigi sanzjonat kif spjegat lilhom mix-xhieda kif ukoll mill-espert tekniku. Almenu li kieku sar hekk il-konvenuti seta' kellhom pretensjoni li jigbru l-ispejjez tal-istess izda kif inghad ma tressqet l-ebda prova dwar dawn l-ispejjez quddiem din il-Qorti. In oltre l-principju huwa li wiehed ghandu jimminimizza d-danni:

'*Issa in linea ta' massima generali hu pacifikament notorju illi d-danneggat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli biex inaqqas il-hsara. ("**John Xuereb –vs- James Edward Livick et**", Appell, Sede Inferjuri, 3 ta' Novembru 1956);*

*Dan ighodd kemm fir-rigward ta' danni ex-delicto kif ukoll dawk kontrattwali. Jibqa' dejjem "dmir tad-danneggat li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta' l-att illecitu ta' min ikkaguna l-hsara u ma jistax jirreklama in linea ta' danni kwalunkwe ammont li jkun dovut ghan-negligenza tieghu stess izda mhux obbligat jitghabba b'pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta' x'inhu ragjonevoli li jaghmel id-danneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta' fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari." ("**Joseph Aquilina –vs- Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta' Jannar 1969; **Vol. XXXVII P I p 478; Vol. XXXVIII P I p 249**).'*[14]

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-konvenuti ma jistghux jistriehu fuq nuqqas taghhom li almenu jippruvaw jissanzjonaw sabiex jippretendu danni allegati li kif jirrizulta mill-provi b'semplici applikazzjoni jistghu jigu evitati.

Illi minn analizi tal-bqija tal-provi kollha mressqa quddiem din il-Qorti, il-Qorti ma sabet l-ebda accenn ghal xi danni jew spejjez li setghu soffrew il-konvenuti rikonvenzjonanti konsegwenza tan-nuqqas ta' permess tal-bini tal-flat bin-numru 6. L-uniku referenza ghal xi spejjez li setghu kienu nvoluti hija x-xhieda ta' Carmen German a fol. 59 tal-process li skont hi xehdet li l-Perit Vincent Galea kien infurmaha li biex forsi johrog il-permess dan kien jinvolvi eluf ta' Liri. Ix-xhud ma prezentat xejn sabiex tikkorroborra din l-allegazzjoni. Jirrizulta wkoll li dan kollu sehh qabel il-promulgazzjoni tal-Avvizi Legali 52/13 u 121/13 tas-sena 2013 li jipprovdu metodu ferm aqsar u orhos sabiex jigi sanzjonat il-flat in kwistjoni izda l-konvenuti baqghu jinsistu sal-ahhar fil-prezenza tal-Qorti li hi ma kinitx disposta li tintavola l-applikazzjoni hi. Il-

[14] **Accountant General u d-Direttur tal-Kuntratti vs. Joseph Spiteri** (354/1998/1PS) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April, 2003.

konvenuta German fix-xhieda taghha fl-ebda hin ma ressqet xi prova li l-konvenuti hallsu xi flus in relazzjoni mal-problema tan-nuqqas ta’ permess tal-flat bin-numru 6.

Illi minn naha taghha l-konvenuta Silvana Vella xehdet li hija qed tippretendi li s-socjeta’ attrici ghandha tirregolarizza l-posizzjoni tal-flat in kwistjoni (ara fol. 84 tal-process) izda mkien fl-atti ma tressqet xi tracca ta’ prova ta’ kemm jiswa sabiex dan isir.

In oltre mkien mill-atti ma jirrizulta li l-proprjeta’ tal-konvenuti f’xi mument kienet mhedda. Sahansitra l-Avviz ta’ Twettieq li ssemma’ f’dawn il-procedura ma kienx indirizzat lil xi hadd minnhom izda lill-kjamat fil-kawza. Kif gia nghad llum il-gurnata l-izvilupp in kwisjtoni huwa sanzjonabbli u ghalhekk l-uniku mod kif din il-proprjeta’ tista’ tigi mhedda hija jekk il-konvenuti jibqghu jwebbsu rashom u ma jintavolawx l-applikazzjoni sanatorja u b’hekk jekk isofru xi danni minhabba f’hekk ikun unikament tort nuqqasijiet da parti taghhom u ta’ hadd aktar.

Illi mil-lat legali u in vista tas-suespost, f’dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismjiet **Henry Cachia vs. Emanuel Azzopardi (1615/200 PA)** deciza nhar is-16 ta’ Mejju, 2008 it-tnejn decizi mill-Onorevoli Prim’Awla tal-Qorti Civili fejn inghad kif isegwi:

‘*L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu wkoll fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku li kull venditur hu obbligat jaghti fuq kuntratt ta` bejgh. Skond l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni 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 twaqqa` 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 jitwaqqa` gie gia` determinat b`mod definittiv. L-attur, bir-ragun, ma setax jibqa` jghix bil-possibilita` ta` inkwiet u kwindi, ghandu jitqies li hu, effettivament, gie molestat 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 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 jirrikjedi 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 permessibbli 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 obbligat 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-responsabbilita` tal-venditur hija ndipendenti mill-mala fede o meno tieghu.

Fid-dawl tal-izviluppi li sehhew fil-mori tal-kawza, l-attur ma baqax jinsisti ghat-thassir tal-bejgh, u la sejjer izomm l-appartament m`ghandux jinghata lura l-prezz relattiv. Hu, pero`, baqa jinsisti ghal hlas tad-danni, izda ma indikax f'hiex jikkonsistu dawn id-danni. Veru li, milli jidher, fl-2000 tilef il-bejgh ta` dan l-appartament, pero`, dan l-istess appartament ghadu tieghu u jista` jirrealizzah fi kwalunkwe zmien. L-attur jista` jargumenta li tilef l- imghax fuq il-prezz tal-bejgh mill-2000, pero`, din il-Qorti tara li l-awment fil-valur tal-proprjeta` minn dak iz-zmien, zgur ghamel tajjeb ghat-telf ta` imghax bi 8% fuq il-prezz tieghu fl-2000. Il-Qorti tqies ukoll li, tajjeb jew hazin, l-attur gawda l-fond bla xkiel mill-1993 sa llum; f'dan il-perjodu kollu, l-attur baqa` jghix fil-fond bla inkwiet u bla theddid attwali (ghalkemm kien realment gia jezisti), u dan l-uzu ghandu valur li wkoll iwassal ghall-kompensazzjoni ta` kwalunkwe telf li seta` garrab l-attur minhabba l-problema li nqalghet. Ma kienx l-attur lanqas li hallas biex il-bini jigi regolarizzat mal-awtoritajiet kompetenti, u, ghalhekk, ma jidhirx li hemm xi "hsara" li tigi kompensata, hlief l-ispejjez ta` dawn il-proceduri.'

Illi applikati l-principji hawn fuq enuncjati minn dik l-Onorabbli Qorti ghall-kaz *de quo* jirrizulta li ghalkemm huwa minnu li s-socjeta' attrici rikonvenzjonata kellha l-obbligu li tiggarantixxi li l-fond huwa bil-permessi kollha u jirrizulta car li ma kienx hekk, dak il-fatt wahdu mhux neccessarjament ifisser li l-konvenuti rikonvenzjonanti sofrew xi danni. L-argument kien ikun divers li kieku l-konvenuti rikonvenzjonanti nsistew ghar-rexxissjoni tal-kuntratt, haga li ma ghamlux ghaliex huwa ovvju li ma jaqblilhomx in vista tal-valur tal-fond kemm fiz-zmien li nxtara kif ukoll illum. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-konvenuti rikonvenzjonanti ma rnexxilhomx jippruvaw li huma sofrew xi danni jew li hargu xi spejjez konsegwenza tal-fatt li l-appartament bin-numru 6 ghadu sal-lum mhux munit bil-permess ta' zvilupp u ghalhekk il-hames talba ghandha tigi respinta.

Stante li qed tigi respinta l-hames talba jsegwi li s-sitt u s-seba' talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ghandhom ukoll jigu michuda stante li huma konsegwenti u jiddependu fuq is-success tal-hames talba.

<u>Decizjoni</u>

Ghar-ragunijiet suesposti, l-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju salvi u mpregudikati kwalunkwe jeddijiet tas-socjeta' attrici fil-konfront tal-kjamati fil-kawza;
2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti limitatament ghall-appartament bin-numru 6 u tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata;
3. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tas-socjeta' rikonvenzjonata u b'hekk tichad ir-raba' talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti;
4. Tilqa' l-hames ecezzjoni tas-socjeta' rikonvenzjonata u b'hekk tichad il-hames, is-sitt u s-seba' talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Fic-cirkustanzi ghal ragunijiet moghtija f'din l-istess decizjoni fir-rigward tal-kjamati fil-kawza, kif ukoll in vista' li t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti gew milqugha in parte u michuda fil-bqija, kull parti f'dan il-gudizzju ghandha tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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