



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 1229/2012

Alan Francis Wells u Judith Carolyn Wells

vs

John u Maria Theresa Lowell

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-10 ta' Dicembru 2012, l-atturi ppremettew:-

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Frar 2005 (hawn anness bhala Dok. A), l-atturi xtraw minghand il-konvenuti id-duplex penthouse bin-numru 82 fi blokk ta' bini li ghandu numru 68 u isem "Waterfront Place", f' The Strand Tas-Sliema.

Illi ai termini tal-artikolu 2 tal-istess att publiku il-konvenuti ggarantew: "the peaceful possession, real enjoyment and good title of the property sold in terms of law by hypothecating all your property in general, present and future in favour of the Purchasers who accept."

Illi ai termini tal-artikolu 4 tal-istess kuntratt publiku il-konvenuti taw assigurazzjoni lill-kompraturi li l-fond in vendita kien mibni skond il-permessi necessarji. Fil-fatt din il-klawzola taqra' hekk: "the building permit and all necessary authorizations from the competent authorities for the construction of the block of buildings have been issued and are valid and in effect."

Illi recentement il-konvenuti gew biex ibieghu il-fond in kwestjoni lil terzi, izda gie skopert illi ma kien minnu xejn li l-fond mibjugh mill-konvenuti kien validament kopert minn permess tal-bini, kif jirrizulta wkoll mill-anness certifikat rilaxxat mill-Perit Daniel Scerri (vide Dok. B). Fil-fatt il-case officer report hawn anness bhala Dok. C, kien jghid car: "The Scheme for the area allows the construction of buildings on eight (8) floors plus penthouse, where with the proposed mezzanine floor, the building would be erected on 9 floors and a penthouse".

Illi il-fond in vendita ghandu s-sular ta' fuq li ma huwiex kopert minn permess validu, u ghandu wkoll id-distanzi mit-tarf tas-sular ta' taht li ma jirrispekkjawx dak permess mill-MEPA. Fil-fatt il-fond suppost ma hu duplex penthouse xejn.

Illi meta l-konvenuti bieghu id-duplex penthouse, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, kienu gia' jafu li kienet gia' inharget enforcement notice fuq l-istess binja – EC/00306/95.

Illi bhala resultat ta' dan in-nuqqas gravi tal-konvenuti, l-atturi gew pregudikata b'mod serju, u qed isofru danni serji, billi ma jistghux validament ibieghu il-fond in kwestjoni, jew jekk isibu l-bejgh tieghu iridu jbieghu l-istess bi prezz ferm ridott. Fil-fatt gia' waqaghlhom konvenju wiehed – meta gie skopert dan in-nuqqas. Anke l-valur tal-fond huwa ferm inferjuri minn kemm suppost ikun, kieku l-fond kien kopert b'permessi validi kif pattwit u obbligat fil-kuntratt publiku.

Illi l-atturi talbu lill-konvenuti sabiex jirmedjaw dan in-nuqqas taghhom, sia permezz ta' ittra bonarja datata 8 ta' Marzu 2011 (hawn annessa bhala Dok. D) u sia anke permezz ta' protest gudizzjarju datat 22 ta' Lulju 2011 (hawn anness bhala Dok. E, flimkien mar-risposta tal-konvenuti annessa bhala Dok. F), izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil din L-Onorabbli Qorti

(1) Tiddikjara li l-konvenuti responsabbli ta' ksur ta' kuntratt pubbliku ta' bejgh iffirmit bejn il-partijiet fil-15 ta' Frar 2005 quddiem in-Nutara Margaret Heywood; u

(2) Tiddikjara li l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru danni bhala resultat ta' dan il-ksur;

(3) Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi bhala resultat ta' dan il-ksur;

(4) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi id-danni hekk likwidati, kollox kif intqal 'l fuq u ghar-ragunijiet premissi.

Din hi sentenza parzjali li titratta l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari u l-ewwel talba (ara verbal tad-19 ta' Mejju 2014, fol. 132).

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

Konsiderazzjonijiet.

Il-kaz jitratta dwar duplex penthouse li hemm fil-blokk Waterfront Place, The Strand, Sliema u li l-atturi xtraw minghand il-konvenut permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Frar 2005. L-atturi qalu li wara li sar il-bejgh saru jafu li l-fond kien milqut minn Avviz tat-Twettiq numru EC/00306/95 peress li l-ahhar sular, li jiffirma parti mill-appartament taghhom, inbena minghajr permess ta' zvilupp. Fil-klawzola 4 tal-kuntratt ta' akkwist jinghad:-

"4. The Vendors do hereby declare that the building permit and all necessary authorizations from the competent authorities for the construction of the block of buildings have been issued and are valid and in effect" (fol. 8).

Fl-avviz ta' Infurzar u tat-Twettiq li harget il-MEPA jinghad li hemm ksur tal-ligijiet tal-ippjanar:

Kopja Informali ta' Sentenza

"Talli bnejt washrooms jew strutturi ohra fuq il-penthouse li ma jidhrux pjanti approvati tal-permess"(fol. 67).

L-atturi pprezentaw kopja tal-imsemmi Avviz. Dokument li jirrizulta li gie *downloaded* mis-sit tal-Awtorita. Fl-Avviz jinghad: *"Owner Complied/Structure Removed by Owner"* (fol. 67). Mill-provi ma rrizultax li t-tieni sular tal-penthouse kien tnehha. Tant hu hekk li l-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tal-15 ta' Frar 2005 kien:

*"The **duplex penthouse** internally numbered eighty-two (82), forming part of a block officially numbered sixty-eight (68) and named Waterfront Place, at the Strand, Sliema, being the duplex penthouse on the eighth floor of the block on the right hand side facing the block and overlying flat".*

Effettivament l-oghla sular fil-block huwa d-disa' sular, li jigi t-tieni sular tal-penthouse. Skond il-permess numru 3696/92/1755/91 (fol. 91), l-oghli tal-blokk kellu jkun ta' **".... 8 floors plus underlying basement. Total height must not exceed 32.25 m"**.

Mir-rapport tal-perit Albert Borg Costanzi (fol. 39) jirrizulta li t-tieni sular tal-penthouse jikkonsisti f'terrazzin, kamra li tintuza bhala kcina u ghat-television u utility room fuq wara. B'kollox il-bini f'dan is-sular ghandu kejl superficjali ta' cirka 30 metri kwadri¹.

F'dikjarazzjoni li ghamel il-perit Godwin Abela, datata 7 ta' Frar 2005², qal:

"I could not find a stamped and approved floor plan for the duplex penthouse top floor and I am doubtful whether this was in fact part of the original project. However all this was prior to 1992, in other word before the creation of MEPA as we know it today and at one point a blanket sanctioning was granted for all construction permits prior to the setting up of MEPA. I would, in view of all this, advise you to proceed with your purchase since over twelve years have passed and no enforcement notice was ever issued against this construction"(fol. 88).

L-atturi kienu nkarigaw lill-perit Abela sabiex jatihom parir dwar il-permessi tal-fond li kienu waslu biex jixtru. Jidher li a bazi tal-parir tal-perit Abela, l-atturi xtraw il-fond. M'hemm l-ebda prova li t-tieni sular tal-penthouse hu kopert mill-permess ta' zvilupp fuq imsemmi. Ghalkemm il-perit Abela ddikjara li l-izvilupp sar qabel l-introduzzjoni tal-ligi tal-Ippjanar, pero' ma tax dettalji meta suppost l-Awtorita rregularizzat bini illegali. Il-ligi tal-Ippjanar kienet minn dejjem cara li bini li sar minghajr permess ta' zvilupp qabel l-1 ta' Jannar 1993,

¹ Ara skizz a fol. 38.

² Granet qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

Kopja Informali ta' Sentenza

ma giex regolarizzat. Tant hu hekk li l-Awtorita' kellha l-istess poter fir-rigward ta' dak il-bini bhal daqslikieku sar wara d-data msemmija (ara Artikolu 51(2) tad-Development Planning Act, 1992³).

Xehed ukoll il-perit Daniel Scerri (fol. 61) li ddikjara li minn ricerki li ghamel irrizulta li:

- It-tieni sular tal-penthouse ma kienx inkluz fil-permess PAPB1755/1991;
- *"Il-pjanti jien rajthom personalment minghand il-MEPA. Nikkonferma li kien hemm ukoll notament tas-sanitary officer biex jitnehha l-oghla sular tal-penthouse".*

Verzjoni li l-konvenuti ma ghelbux bi provi.

Ghalkemm il-perit Joseph Ellul Vincenti, inkarigat mill-konvenuti, xehed:

"Illi fil-MEPA hemm il-procedura li biex wiehed jinghata s-servizz tad-dawl u ilma, il-binja ghandha tkun konformi mal-permessi tal-MEPA u ghandha tkun koperta minn Compliance Certificate mahruqa mill-istess MEPA. 'Il fatt li dan 'il fatt ilu zmien twil ipprovdut bid-dawl u ilma jikkonferma li din l-istruttura kienet giet spezzjonata minn ufficjali tal-MEPA, approvata u ccertifikata li tikkonforma ma' dak kollu li kienet qed titlob il-MEPA";

il-kaz in ezami jitratta dwar bini li sar qabel twaqqfet l-Awtorita. M'hemm l-ebda prova li l-MEPA ccertifikat il-bini li sar skond il-permess ta' zvilupp.

Meta xehed, il-konvenut qal li fl-oghla sular kien ghamel kamra tal-hgieg; *"there could have been one or two filati of stone, but not more. The glass we installed was special glass due to the rays of the sun. This applies also to the ceiling"* (fol. 133). Verzjoni li l-qorti ma temminix meta tqies li fil-kuntratt tal-15 ta' Frar 2005 publikat min-nutar Dr Margaret Heywood (fol. 5), il-fond gie deskritt bhala *duplex penthouse*. Appartamento li jkollu zewg sulari. Mill-kuntratt m'hemm xejn x'jikkorabora l-verzjoni tal-konvenut. Lanqas ma rrizulta li wara li xtraw l-appartement, l-atturi kienu bnew it-tieni sular.

³ Wara permezz tal-Att XX1 tal-2001 gie ntrodott l-Artikolu 55B li jipprovdli li fir-rigward ta' bini illegali li sar qabel l-1 ta' Dicembru 1993, it-twertiq ta' Enforcement Notice jigi sospiz jekk tinghata prova sodisfacenti li l-bini sar qabel id-data msemmija. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-bini jkun gie regolarizzat (illum Artikolu 91 tal-*Environment and Development Planning Act*, Kap. 504). Il-ligi taghmilha cara li l-bini llegali jista' jigi regolarizzat biss permezz ta' permess ta' zvilupp.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konkluzjoni tal-qorti hi li t-tieni sular tal-appartament tal-fond li xtraw l-atturi, sar minghajr **permess ta' zvilupp**. Ghalhekk hu bini illegali.

Permezz tal-ewwel eccezzjoni l-konvenuti qalu li t-talba hi preskritta skond l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili. Il-qorti ma taqbilx meta tqies li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi ddikjaraw li: -

"Illi l-azzjoni li qed javvanzaw l-atturi la hija l-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 1390, u lanqas ma hija l-azzjoni applikabbli jekk il-kwantita' ma kenitx dik pattwita, u allura ghandu jkun hemm diminuzzjoni fil-prezz.

Illi l-kawza li qed tigi avvanzata hija sempliciment kawza ghad-danni, bbazata fuq il-principji generali tal-kuntratt, fejn xi hadd jaghti garanzija u ma jonorax tali garanzija".

L-Artikolu 1407(1) tal-Kodici Civili⁴ m'ghandu x'jaqsam xejn mal-kawza li pproponew l-atturi li m'humiex jitolbu ghal tnaqqis fil-prezz jew li jergghu lura mill-kuntratt.

Il-kawza in ezami hi kawza ordinarja kuntrattwali. Wara d-digriet tad-19 ta' Novembru 2014, il-konvenuti taw eccezzjoni ulterjuri (fol. 184) fis-sens li l-azzjoni proposta mill-atturi ma tezistix bhala rimedju taht il-ligi Maltija⁵. Il-partijiet ipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet ohra. L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawzi:-

- i. **Baldassare Bugeja et vs George Muscat et**, deciza fid-29 ta' Mejju 2009;
- ii. **Franco Dipasquale vs Gaetano Abela**, deciza fit-30 ta' Mejju 2014;

Permezz tal-klawzola numru 4 tal-kuntratt ta' bejgh il-konvenuti ggarantew li l-blokk inbena skond il-permess ta' zvilupp. Ovvjament dan jikkompreni d-duplex penthouse oggett ta' dawn il-proceduri. Sahansitra fil-konvenju li sar fit-2 ta' Novembru 2004 (fol. 137), il-partijiet ftehemu: *"Vendors warrant that the above property has been built according to plans approved by the Planning Authority"*. Madankollu rrizulta kif il-permess ta' zvilupp ma jkoprix it-tieni sular tal-penthouse. Ghalkemm il-perit Abela iccertifika li ma sabx pjanta approvata fir-rigward tat-tieni sular u zied: *"I am doubtful whether this was in fact part of the original*

⁴ "L-azzjoni li tmiss lill-bejgiegh ghaz-zjeda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga' lura mill-kuntratt, tintilef eghluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt".

⁵ Fit-30 ta' Settembru 2014, il-konvenuti taw eccezzjoni ulterjuri li t-talba tal-atturi hi preskritta skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (fol. 166). Permezz ta' nota prezentata fis-16 ta' April 2015, irrinunzjaw ghal din l-eccezzjoni.

project”, bil-klawzola numru 4 l-konvenuti assumew fuq spallejhom l-obbligazzjoni li l-bini nbena skond permess ta’ zvilupp. Il-konvenuti ma jistghux jiehdu vantagg mid-dikjarazzjoni li ghamel il-perit Abela. Jekk jinghad mod iehor, allura jwassal biex jingieb fix-xejn dak li ftehemu l-partijiet fi klawzola numru 4 tal-kuntratt. Dan m’ghandux ikun. Lanqas mhu rilevanti jekk il-konvenuti kienux jafu jew le li t-tieni sular tal-penthouse inbena illegalment jew li meta sar in-negozju kienu jafu li l-fond kien milqut minn *Enforcement Notice*⁶.

Il-qorti lanqas m’ghandha ghalfejn toqghod tikkunsidra l-kuncett tal-*aliud pro alio* li nsibu fil-guriprudenza Taljana. Fil-kaz in ezami fil-kuntratt ta’ bejgh hemm klawzola *ad hoc* li titratta l-permess ta’ zvilupp. Il-principju hu *pacta sunt servanda*. Wara kollox kif jipprovdli l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili “(1) *Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom **sahha ta’ ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom***”.

Il-qorti ma tara xejn irregolari li l-atturi pproponew kawza bazata fuq l-inadempjenza kuntrattwali tal-konvenuti. Klawzola 4 hi obbligazzjoni tal-konvenuti. Fil-kawza **Bugeja et vs Muscat et**, il-Qorti tal-Appell accettat li xerrej jista’ jaghmel kawza bazata fuq inadempjenza kuntrattwali minhabba nuqqas ta’ permess ta’ zvilupp. Hu veru li dak il-kaz kien jirrelata ghall-uzu li seta’ jsir mill-fond oggett tal-bejgh. Il-qorti ma tarax li ghandha ssir xi distinzjoni bejn permess ta’ zvilupp ghall-bini tal-fond u permess ta’ zvilupp li jirregola l-uzu tal-fond. **Il-permess ta’ zvilupp hu wiehed**. Fl-imsemmija sentenza l-qorti ghamlet riferenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) bhala Qorti ta’ Gurisdizzjoni Superjuri⁷, li applikat l-istess insenjament fir-rigward ta’ fond li nbiegh u li kien inbena bla permess ta’ zvilupp.

Fl-ahharnett il-qorti hi tal-fehma li r-riferenza li ghamlu l-atturi ghall-klawzola numru 2 tal-kuntratt, m’hijiex rilevanti. Il-kawza li pproponew l-atturi m’hijiex dik tal-garanzija tal-pacifiku pussess kontemplata fl-Artikolu 1409 *et seq.* tal-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi billi:

- 1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
- 2. Tichad l-eccezzjoni ulterjuri.**
- 3. Tichad it-tieni eccezzjoni⁸.**

⁶ Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li ma kienux jafu bl-*Enforcement Notice*, il-qorti ssibha diffiци temmen din il-verzjoni meta tqies li (i) inhareg meta l-konvenuti kienu diga’ proprjetarji. Konkluzjoni li l-qorti waslet ghalha min-numru tal-Avviz (ii) Bhala parti interessata jissemma l-konvenut (ara fol. 89).

⁷ **Axiao vs Galea et**, deciza fit-2 ta’ Mejju 2008.

⁸ B’dan li fir-rigward tat-tezi tal-konvenuti li “... *it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti billi mhux minnu li l-konvenju tal-atturi*

- 4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara lill-konvenuti responsabbli talli bieghu lill-atturi d-duplex penthouse numru 82, Waterfront Place, The Strand, Sliema meta fir-rigward tas-sular ta' fuq m'hemmx permess ta' zvilupp, u b'hekk huma inadempjenti fir-rigward ta' dak li ftehemu l-partijiet fi klawzola numru 4 tal-kuntratt ta' bejgh tal-15 ta' Frar 2005.**

Spejjez ta' din is-sentenza karigu tal-konvenuti. Il-qorti tordna l-prosegwiment tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----