MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 173/2000/1

Citaz Nru: 173/00 JA.

Rudolph Marmara.

-vs-

Silvana armla ta' Carmelo Callus f' isimha proprju u bhala legittima rapprezentanti ta' uliedha minuri Christian u Annelise ahwa Callus.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-31 ta' Jannar, 2000 li permezz tieghu l-attur ippremetta:

Illi l-attur permezz ta’ kuntratt datat 6 ta’ Marzu, 1998, atti nutar Anthony Grech Trapani, akkwista minhand il-konvenuta *proprio et nomine*, l-fond flat 1, Lucy Flats, 32 gia 14, fi Triq il-Kubrit, Gzira bil-prezz ta’ sbatax il-elf u hames mit lira Maltin (Lm17,500) (Dok A).

Illi *ai termini* tal-imsemmi kuntratt, il-konvenuta *proprio et nomine* iddikjarat li l-fond imsemmi kien mibni skond l-arti u s-sengha u skond permessi tal-bini validi u igarantiet dan il-bejgh skond il-ligi b’ ipoteka generali tal-beni presenti u futuri kollha kemm taghha kif ukoll tal-minuri minnha rapprezentanti favur l-attur.

Illi fi Frar tal-1999 l-attur sab avviz mahrug mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar li kien hemm ksur tal-kontroll ta’ l-ippjanar fil-fond in kwistjoni, stante li effettivament parti mill-fond in kwistjoni huwa mibni minghajr permessi u ghalhekk ghandhu jitwaqqa (Dok B).

Illi l-konvenuta ghalkemm kienet a konoxxenza ta’ dan il-fatt fuq premess, u dan anki qabel il-pubblikazzjoni tal-att fuq msemmi, xorta wahda ma nfurmatx lill-attur b’ dawn il-fatti.

Illi ghalhekk, inoltre, l-kunsens tal-attur fuq l-att tal-akkwist kien ivvizzjat minhabba frodi dapparti tal-konvenuta *proprio et nomine*.

Illi l-attur sabiex jkun jista’ jakkwista l-fond in kwistjoni ssellef mill-Lohombus Bank Limited is-somma ta’ ghaxart elef u hames mitt lira Maltin (Lm10,500), fuq liema self qed jiddekori l-imghax kummercjali u bankarji.

Illi l-attur hallas l-ispejjez kollha u l-bolol relattivi mal-kuntratt ta’ akkwist fuq citat.

Illi l-attur wetaq diversi xogholijiet ta' miljorament fil-fond in kwistjoni, fosthom tikhil u fis-sistema tal-elettriku tal-istess fond.

Illi ghalkemm interpellata permezz ta' itra ufficjali datata 27 ta' Lulju 1999, sabiex tersaq bonarjament ghar-rexxissjoni tal-imsemmi att ta' vendita u ghall-hlas lura tal-prezz ta' trasferiment flimkien ma' l-ispejjez l-ohra kollha nkorsi mill-attur in konnessjoni ma' l-akkwist dapparti tieghu tal-fond in kwistjoni u d-danni kollha preskritti mill-ligi li sofra l-attur b' konsegwenza tad-dikjarazzjoni inveritiera maghmula fl-istess kuntratt, il-konvenuta *proprio et nomine* baqghet inadempjenti.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m' ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-kunsens tal-attu fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-fond fuq riferit iffirmat fis-6 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani kien vizzjat minhabba frodi ezercitat mill-konvenuta *proprio et nomine.*

2. Konsegwentement tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt fuq riferit.

3. Alternattivament, tiddikjara li l-fond fuq riferit huwa affett minn difett latenti li jintitola lill-attur li jitlob r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' akkwist tal-istess immobbli u tiddikjara wkoll li l-istess difett latenti kien a konoxxenza tal-konvenuta *proprio et nomine* sa minn qabel il-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

4. Tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportune ta' rexxissjoni, tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt notarili relattiv u tinnomina kuraturi sabiex jiraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att.

5. Tikkundanna l-konvenuta *proprio et nomine* tirrifondi lill-attur is-somma ta' sbatax il-elf u hames mitt lira Maltin (Lm17,500) flimkien ma dik is-somma li tigi likwidata, occorendo bl-opera ta' periti nominandi, rappresentanti l-ispejjez sborsati mill-attur minhabba l-akkwist in kwistjoni.

6. Tikkundanna l-kovenuta *proprio et nomine* sabiex ukoll thallas lill-attur dik is-somma li tigi wkoll likwidata, occorendo bl-opera ta' periti nominandi, rappresentanti d-danni li sofra l-attur minhabba l-frodi pratikata mill-konvenuta jew minhabba li l-konvenuta kienet a konjizzjoni tad-difett latenti sa minn qabel il-kuntratt ta' bejgh.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tas-27 ta' Lulju, 1999, kontra l-konvenuta *poprio et nomine* minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta proprio et noe, ipprezentata fis-6 ta' Gunju, 2000 li permezz taghha eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti.

2. Illi m'huwhiex minnu illi l-konvenuta kienet a konoxxenza tal-fatt allegat mill-attur, u cioe' li parti mill-fond kien mibni minghajr permessi.

3. Illi r-ragel tal-konvenuta kien xtara l-fond fl-istess stat li nbiegh lill-attur fit-12 ta' Jannar, 1994, u huwa qatt ma ghamel alterazzjonijiet strutturali lill-istess fond. Ghalhekk, il-fond li nbiegh lill-attur mill-konvenuta, huwa l-istess wiehed li nxtara mir-ragel taghha.

4. Illi l-konvenuta fl-ebda him ma sar il-kunratt ta' bejgh lill-attur, ma kienet taf dwar id-difett allegat mill-attur u ghalhekk hija ma ezercitat l-ebda frodi fil-konfront ta' l-attur.

5. Illi in kwantu ghall-allegazzjoni ta' l-attur, illi l-fond ibaghti minn difett latenti haliex mhux kompletament kopert mill-permess, dan m' huwiex difett illi ghalih il-venditur huwa responsabbli (Artikolu 1425 tal-Kap 16), stante li l-attur seta' jivverifika dan qabel ma' sar il-kuntratt, billi jmur ghand l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

6. Illi minghajr pregudizzju, it-talba attrici hija preskritta a terminu ta' l-Artikolu 1431 (1) tal-Kap 16, stante li l-azzjoni saret wara l-gheluq ta' sena mid-data tal-kuntratt u d-difett allegat kien verifikabbli ghax-xerrej;

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali, kompriz ix-xhieda prodotti mill-partijiet fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw din l-eccezzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi kif gia inghad il-Qorti trid tiddeciedi jekk l-azzjoni redhibitoria tal-attur hijiex preskritta bid-dekorriment tal-perjodu ta' sena ai termini tal-Artiklu 1431 tal-Kodici Civili.

L-attur xtara l-fond fl-1998 u kwindi dak li gara qabel dak in-nhar rilevanti fir-rigward ta' din l-eccezzjoni ghas-semplici

raguni illi kif issottometta l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, fuq il-kuntratt il-konvenuta ggarantitlu li l-fond mibjugh kien kopert bil-permessi kollha tal-bini. Dan qed jinghad haliex il-konvenuta, fin-nota taghha qed tghid li l-attur kien messhu induna qabel il-kuntratt li l-fond ma kienx kopert bil-permessi ghaliex il-Perit Camilleri li kien gie nkarigat mill-attur biex jispezzjona l-fond anke ghal beneficcju ta' Lohombus Bank kien induna mill-ewwel li l-fond ma kienx kopert. Madankollu ghalkemm dan hu minnu, fl-ebda hin il-Perit Camilleri ma informa lill-attur b' dan u anke jekk ir-rapport li l-fond ma kienx kopert bil-permessi. Billi indika li l-bitha fiha hames piedi hadd m' ghandu jippresumi illi b' daqshekk l-attur seta' jinduna li dan kien ifisser li kien hemm bini bla permessi.

Hu fatt accertat illi f' Novembru 1998 l-Awtorita' ta' l-Ippjanar wahhlet l-hekk imsejjha *enforcement notice* mal-bieb ta' barra tal-fond in kwistjoni. Il-konvenuta allura qed tghid illi ghall-inqas dak inhar l-attur messu induna bil-problema u jekk wiehed jaccetta dan l-argument l-eccezzjoni tigi akkolta ghaliex l-azzjoni bdiet fil-31 ta' Jannar, 2000 u dan hu perjodu ta' dekadenza u mhux ezattament ta' preskrizzjoni u kwindi ma setax jigi imgedded permezz ta' atti gudizzjarji. L-attur isostni li f' dak il-perjodu ma resaqx lejn il-flat u kien fil-bidu tas-sena 1999 u ezattament fi Frar ta' l-istess sena. Dwar dan kull ma hemm fil-process hija d-deposizzjoni tieghu ghaliex hadd mix-xhieda l-ohra ma' setghu jindikaw bi precizjoni anke approssimattiva iz-zmien.

Fic-cirkostanzi, ghalkemm jidher ftit stramb li ghal perjodu ta' kwazi tlett xhur l-attur ma resaqx lejn il-fond in kwistjoni, din il-Qorti kollha taccetta din il-versjoni u ghalhekk qed tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u tordna

li l-kawza titkompla fuq it-talbiet kollha tal-attur, spejjez riservati ghal-gudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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