MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 58/1994/1

Carmelo Delia

v.

Perit Randolph Bartoli u Joseph Portelli bhala Diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Nahla Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc fid-19 ta' Jannar 1994, l-attur ippremetta illi permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Dottor Pierre Cassar tad-29 ta' Jannar 1990, liema kuntratt gie korrett b'kuntratt iehor fl-atti ta' l-imsemmi Nutar tal-11 ta' Jannar 1991, l-attur xtara minghand is-socjeta` konvenuta zewg porzjonijiet divizi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-art imsejjha “Ta' Nahla”, fil-kontrada tal-Biccieni, f'Haz-Zabbar, kif deskritti fil-kuntratti hawn fuq riferiti; illi l-art li nxtrat mill-attur kif jinghad hawn fuq giet trasferita mill-konvenuti nomine bi dritt ta' liberu access bir-rigel u vetturi; illi fil-fatt l-attur m'ghandux l-access liberu, kif pattwit fl-istess kuntratti hawn riferiti, ghall-wahda miz-zewg porzjonijiet art li huwa xtara kif fuq jinghad, u cioe' l-plot numru sitta u erbghin ittra “A” (46A) markata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt precitat datat id-29 ta' Jannar, 1990; illi l-attur talab lill-konvenuti nomine sabiex jipprovdu l-access liberu hawn fuq imsemmi ghall-art minnu akkwistata kif spjegat, pero' huma baqghu inadempjenti; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

"1) Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti huma jipprovdu lill-attur b'access liberu bir-rigel u bil-vetturi ghall-porzjon art hawn fuq indikata u trasferita minnhom lill-attur kif spjegat, ai termini tal-kuntratti hawn fuq riferiti; u

"2) Fil-kaz illi l-istess konvenuti nomine jibqghu inadempjenti fiz-zmien li jkun gie hekk lilhom prefiss ghall-iskop imsemmi, tordna li jigu applikati fil-konfront taghhom dawk il-komminazzjonijiet li din il-Qorti tistabilixxi;

"Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 21 ta' Lulju, 1993, u b'riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-attur senjatament ghad-danni li huwa sofra u dawk li ghad jista' jsofri, kontra l-konvenuti nomine ngunti in subizzjoni."

B'nota pprezentata fil-21 ta' Marzu, 1994 il-konvenuti nomine eccepew:

"1. Illi l-eccipjenti jaqblu ma' l-ewwel zewg premessi fic-citazzjoni, pero` ma jaqblux mat-tielet premessa billi l-attur ghandu l-access dikjarat fil-kuntratt minn fuq proprjeta` ohra ta' l-eccepjenti.

"2. Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, in kwantu l-attur qed jilmenta minn nuqqas ta' kwalita` pattwita ta' l-art mibjugha u kunsinnata lilu, ir-rimedju li kellu kien li jew jitlob ir-rexxissjoni tal-bejgh jew tnaqqis fil-prezz, liema azzjonijiet illum jinsabu preskritti.

"3. Konsegwentement it-talbiet kif proposti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

Is-sentenzi appellati.

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti giet determinata b'zewg sentenzi, li minnhom qed jigi intavolat appell. Infatti b'sentenza moghtija minn dik il-Qorti fis-16 ta' Dicembru 2003, a fol.109 et seq. tal-process, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine gew michuda u filwaqt li giet milqugha l-ewwel talba attrici, dik il-Qorti kkundannat lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien tliet xhur mid-data tas-sentenza jipprovdu lill-attur access liberu bir-rigel u bil-vetturi ghall-Plot numru 46A trasferit minnhom lill-attur, *ai termini* tal-kuntratti surreferiti.

Fis-sentenza msemmija dik il-Qorti irrizervat li tipprovdi dwar it-tieni talba attrici u dwar il-kap ta' l-ispejjez fi stadju ulterjuri.

Sussegwentement b'sentenza moghtija fl-14 ta' Dicembru 2005, il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet mit-tieni talba attrici u l-ispejjez tal-kawza bil-mod segwenti:

"Ghal dawn il-motivi tilqa' t-tieni talba attrici u, fit-termini tal-paragrafu precedenti, tawtorizza lill-attur, jiehu l-misuri necessarji u opportuni, inkluz l-akkwist ta' art, sabiex dana jottjeni l-liberu access bir-rigel u bil-vetturi ghall-plot numru 46A, wara li b'rikors ikun talab u kiseb l-approvazzjoni tal-Qorti ghat-transazzjoni prosepttata; u minn issa

tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas il-prezz u l-ispejjez kollha relattivi.

L-ispejjez tal-proceduri odjerni jkunu kollha a kariku tas-socjeta’ konvenuta.”

Fis-sentenza preliminari tas-**16 ta’ Dicembru, 2003** l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“L-attur kien xtara minghand is-socjeta` konvenuta zewg plots f'Haz-Zabbar formanti parti minn bicca art imsejha "Ta' Nahla", fil-kontrada tal-Biccieni, u mmarkati numri 46A u 49A u dan permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Jannar 1990, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok. A2). Permezz ta' kuntratt sussegwenti tal-11 ta' Jannar 1991 (Dok. A3) fl-atti ta' l-istess Nutar, saret korrezzjoni tal-kejl tal-plot numru 49A. Fiz-zewg kuntratti jinghad li l-bejgh sar "bi dritt ta' liberu access ghall-imsemmija plots bir-rigel u vetturi".

“L-attur qieghed jilmenta li, nonostante tali kondizzjoni, huwa m'ghandux access liberu ghall-plot numru 46A u ghalhekk ma jistax jizviluppa l-imsemmi plot.

“Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku josserva kif gej:

"07) Jirrizulta mill-access illi zamm l-esponent illi l-faccata progettata skond il-marki illi jinsabu fuq il-post tinsab metru u nofs biss il-boghod mill-hajt tas-sejjiegh illi jissepara l-art tal-konvenuti illi minnhom huma bieghu l-plots lill-attur minn proprjeta’ ta’ terzi.

“08)   L-attur xehed illi meta xtara l-konvenuti kienu qalulu illi huwa seta’ jidhol minn fuq access li kien jinzel ma’ linja A-B illi dina l-linja tinsab indikata fuq il-pjanta Dokument “A1” illi esebixxa l-attur. Dina l-linja kienet tiffacilita l-access sa kwazi nofs il-wisgha tal-faccata tal-plot numru sitta w erbghin A (46A). L-attur kompla jispjega illi pero` sid l-art kontigwa ghalaq il-hajt tas-sejjiegh u dana f’punt illi huwa mmarka bl-ittra “C” fuq l-istess pjanta Dokument “A1” b’mod illi allura ma setax jasal sa fejn lil-plot tieghu kif kellu jaghmel. L-attur kompla jispjega illi anke qabel

ma tela’ l-hajt, kull darba illi pprova jidhol sia bir-rigel kif ukoll b’xi vettura, dana s-sid ta’ l-art kien jilqghu. Huwa spjega illi li kieku seta’ jidhol kien jasal b’vettura sa fejn il-plot pero` mhux jidhol biha ghaliex kellu biss hames piedi (5`) faccata accessibbli. |Huwa kien dejjem jitkellem mal-konvenut Perit Bartoli fuq dina l-kwistjoni u dana kien dejjem ighidlu illi kienu ser jirrangaw u jipprovdulu l-access. Huwa kkonferma illi dwar il-plot numru disgha w erbghin A (49A) ma kellux problemi ghaliex dina kellha access liberu.

“09) Il-konvenut xehed illi fl-1989 il-kumpanija konvenuta kienet xtrat terz ta’ bicca art zghira illi kienet tmiss mal-Lbic mal-proprjeta` tal-kumpanija. Dina l-parti, cioe` t-terz diviz ta’ dina l-art kienet tmiss mal-plots numru sebgha w erbghin A (47A), tmienja w erbghin A (48A) u disgha w erbghin A (49A) u parti mill-plot sitta w erbghina A (46A) u nxtrat mill-kumpanija qabel ma' l-attur kien xtara l-proprjeta` tieghu. Fiz-zmien illi huma xtraw il-porzjon taghhom l-art li taghmel minnha kienet accessibbli minn passagg minn fuq ir-raba ghaliex ma kellhiex zbokk fuq xi triq pubblika. L-attur kien staqsih jekk kellux xi plots ghall-bejgh f’dawk l-inhawi anke billi hu kien diga` xtara xi plots ohra minn ghandhom u hu kien urih dawn il-plots in kwistjoni. Meta tkellmu dwar l-access qabel ma xtara huwa kien indikalu illi seta’ huma kienu bi hsiebhom illi jifthu triq mill-punt “A” fuq il-pjanta ghaliex hemm kienet art taghhom u jghaddu triq minn fuq l-ewwel terz billi kellhom diga` permess minn sid dina l-porzjoni u hekk jidhlu ghal fuq il-plots taghhom. Huwa, cioe` l-attur, imbaghad xtara l-plots numru sitta w erbghin A (46A) u disgha w erbghin A (49A) skond l-kuntratti u huma fethu l-access kif spjega. L-attur kien staqsih jekk sidien l-ahhar bicca li kien kunjomhom Vella kienux ser isibu oggezzjoni illi jiftah minn naha taghhom ukoll u kien talbu illi jkellimhom billi hu kien jafhom. Xi granet wara kien kelmu t-tifel ta’ sid l-art, Vella, u qallu illi l-attur kien kellmu u talbu biex jara l-pjanta halli jkun jaf kif kienu behsiebhom ighaddu t-triq illi l-konvenut spjega illi kienu behsiebhom ighadduha skond il-linja tal-Pjan Regolatur. Il-konvenut kompla qal illi hu kien hajru illi jaslu ghall-ftehim ma’ l-attur.

“10) Il-konvenut kompla jixhed illi wara illi kienu ghaddew xi sentejn kien kellmu l-attur u qallu illi ma kienux ftiehmu ma’ Vella u li t-triq kienet ghadha ma nfethitx u kien talbu biex jerga’ jkellem lil ta’ Vella. Hu kien ghamel dan u ta’ Vella qalulu illi ma kienux ftiehmu ma’ l-attur ghaliex hu, cioe` l-attur kien qabad u dahal bil-gaffa u qalbilhom il-hajt u kellhom xi jghidu mieghu. Huwa mbaghad kellem lill-attur u minn dak illi tkellem mieghu, kif ukoll ma’ ta’ Vella nduna illi kien hemm kwistjoni u qalulu ta’ Vella wkoll illi kienu lesti illi jirrangaw ma’ kulhadd hlief ma’ l-attur stess. L-affarijiet baqghu hekk u mbaghad infethet il-kawza odjerna.

“11) Il-konvenut cahad illi hu qatt kien iggarantixxa lill-attur illi kien ser ikun jista’ jghaddi minn fuq l-art ta’ Vella. Hu kien fetah il-passagg u skond il-ftehim li kien ghamel hekk kif sar il-kuntratt ma’ l-attur, tant illi dina tissemma' fl-istess kuntratt. Il-konvenut qabel illi kien hemm kundizzjoni cara dwar l-access liberu pero` qal illi dina kienet sa fejn setghu jidhlu bl-access bhala kumpanija u kif kien spjega diga`. Huwa ma setax ighid ghaliex dan il-punt ma giex specifikat fil-kuntratt pero` hu kien spjegah lill-attur fuq il-post.

“12) Il-konvenut esebixxa kopja tal-kuntratt datat 1 ta’ Lulju 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cilia illi permezz tieghu l-kumpanija kienet akkwistat dan it-terz diviz illi kien spjega dwaru. Skond dan il-kuntratt dan it-terz diviz kellu access, ossia dritt ta’ access minn mghodija fuq in-naha tal-Lvant ta’ l-istess ghalqa. Il-kuntratt Dokument “A2” u cioe’ l-ewwel wiehed illi kien sar bejn il-partijiet jispecifika illi l-plots kellhom id-dritt ta’ liberu access bir-rigel u bil-vetturi. Fit-tieni att, cioe` dak korrettorju illi kien sar sena wara u li jinsab esebit bhala Dokument “A3” dina l-kondizzjoni terga’ tissemma u kien qed jerga’ jigi kkonfermat illi l-plots kellhom il-liberu access sia bir-rigel kif ukoll bil-vetturi.

“13) F’dina s-sena gia` kien hemm indikazzjonijiet illi l-attur ma kellux access liberu u pero` nonostante dan ma saret l-ebda korrezzjoni f’dina l-kondizzjoni.

“14) Is-sitwazzjoni reali hi illi anke li kieku t-terza persuna halliet l-access liberu lill-attur dana seta’ jidhol biss bir-rigel u bil-vettura sa parti zghira mill-faccata tal-plot tieghu u dina l-parti tal-faccata kienet tant zghira illi skond kif qal huwa stess ma kienx ikun jista’ jidhol b’vettura ghal gewwa l-plot tieghu.

“15) L-esponent jispjega illi skond il-Pjan Regolatur il-linja tal-faccata kellha titfassal b’mod illi l-posta tal-faccata kellha tghaddi kif huwa indika illi sab waqt l-access u cioe` cirka metru u nofs il-boghod mill-hajt tas-sejjiegh konfinanti mill-proprjeta` tal-konvenuti minn dik ta’ terzi. L-angolatura illi kienet tghaddi dina l-linja progettata minn mal-hajt tas-sejjiegh kien jirrizulta illi l-attur ma kellux nofs il-wiesgha illi tistabilixxi l-ligi tal-bini sabiex huwa jkun jista’ jizviluppa u jlesti t-triq quddiem il-plot tieghu meta jigi biex jibniha.

“16) Ghalhekk kien diga` evidenti meta sar il-kuntratt tad-29 ta’ Jannar tal-1990, illi l-attur ma kienx ser ikollu l-access liberu ghall-vetturi jew bir-rigel skond kif kien gie mwieghed fl-istess att. Dana jfisser illi diga` kien hemm difett fil-kundizzjonijiet tal-kuntratt illi kien qed jigi mwieghed dak illi ma setax isehh verament fuq il-post. Bl-gheluq tal-hajt da parti ta’ terzi s-sitwazzjoni giet ghall-aghar ghaliex issa lanqas bir-rigel jew limitatament anke bil-vetturi ma seta’ jaccedi l-attur ghal fuq il-proprjeta` tieghu plot numru sitta w erbghin A (46A)."

“Konsegwentement il-perit tekniku kkonkluda li l-attur ghandu ragun jattakka l-kuntratt peress li gie mwieghed il-liberu access bir-rigel u bil-vetturi meta dan ma setax jinghata.

“Minn ezami li l-Qorti ghamlet tal-provi li tressqu quddiem il-perit tekniku, waslet ghall-istess konkluzjoni tal-perit tekniku. Il-kliem tal-kuntratt ta' akkwist, ripetut fl-att korrettorju, huwa inekwivoku, u cioe` li l-plots kienu qeghdin jinbieghu bi dritt ta' liberu access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vetturi. U ghalkemm fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti nomine jghidu li l-attur ghandu access minn fuq proprjeta` ohra taghhom, ma ngabet l-ebda prova

ghal-liema proprjeta` qeghdin jirreferu. Jekk hija referenza ghal dik il-porzjoni zghira quddiem parti mill-plot numru 46A mill-art li jghidu li akkwistaw b'kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia (Dok. K1), il-perit tekniku ddetermina li dik il-porzjoni ma tirrendix l-access ghall-imsemmi plot "liberu".

“Kwantu ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti nomine, huwa ovvju li l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili m'ghandu x'jaqsam xejn mac-citazzjoni hawn proposta u ghalhekk dik l-eccezzjoni ma hi bl-ebda mod fondata.”

Fis-sentenza tal-**14 ta’ Dicembru, 2005** l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi dan il-gudizzju jikkoncerna t-tieni talba attrici konsegwenti ghall-ewwel talba, li tipprospetta l-kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti ghal-ordni tal-Qorti kontenuta fis-sentenza preliminari.

“Fis-sentenza moghtija fis-16 ta’ Dicembru 2003, din il-Qorti laqghet l-ewwel talba ta’ l-attur u ordnat lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien tlett xhur millum jipprovdu l-access liberu bir-rigel u bil-vetturi ghall-plot numru 46A trasferita minnhom lill-attur permezz tal-kuntratt publikat minn Nutar Dottor Pierre Cassar fid-29 ta’ Jannar 1990 [fol.63], kif korrett bl-att sussegwenti ta’ l-istess nutar fil-11 ta’ Jannar 1991 [fol.67].

"Illi mill-provi rrizulta li sad-data ta’ dan il-gudizzju l-konvenuti ghadhom ma ottemperawx ruhhom ma' l-ordni tal-Qorti fis-sens li l-perijodu ta’ tlett xhur thalla jghaddi inutilment u sal-lum l-attur ghadu minghajr l-liberu access bir-rigel u bil-vetturi.

“Illi anke f’dan l-istadju ghandha rilevanza l-osservazzjoni tal-perit tekniku l-AIC David Pace, citata wkoll fis-sentenza preliminari, li “.. kien diga` evidenti meta sar il-kuntratt tad-29 ta’ Jannar 1990, illi l-attur ma kienx ser ikollu l-access liberu ghall-vetturi jew bir-rigel skond kif kien gie mwieghed fl-istess att. Dan ifisser illi diga` kien hemm difett fil-kundizzjonijiet tal-kuntratt illi kien qed jigi

mwieghed dak li ma setax isehh verament fuq il-post." [fol.59]

"Illi fil-paragrafu konkluzjonali l-perit tekniku osserva li "l-unika soluzzjoni tkun illi, fin-nuqqas ta' possibbilita` ta' ftehim bejn dawn Vella u l-attur, hi illi l-kumpanija [konvenuta] takkwista dina l-art sabiex hi stess tkun tista' taghti l-access liberu skond kif kienet weghdet fil-kuntratt."

"Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hi tal-fehma li, stante li l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruhhom ma' l-ordni tal-Qorti kontenuta fis-sentenza preliminari, l-attur ghandu jkun awtorizzat jiehu l-misuri necessarji u opportuni sabiex tigi attwata minnu s-soluzzjoni kontenuta fil-paragrafu precedenti; u dan a spejjez tas-socjeta' konvenuta u wara li jkun ottjena l-approvazzjoni ta' din il-Qorti dwar it-transazzjoni specifika li jkun ser jaghmel biex jakkwista l-liberu access bir-rigel u bil-vetturi ghall-imsemmija plot."

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata kemm bis-sentenza tas-16 ta' Dicembru 2003, kif ukoll b'dik tal-14 ta' Dicembru 2005, u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-23 ta' Dicembru 2005, interponiet appell minnhom lil din il-Qorti fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenzi imsemmija li bihom gew milqugha t-talbiet attrici u michuda l-eccezzjonijiet taghha u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet taghha u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

L-attur ipprezenta risposta ghar-rikors tas-socjeta` konvenuta, fejn b'mod inciziv, irribatta l-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti u talab li dawn jigu respinti.

L-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti.

Is-socjeta` konvenuta resqet bazikament tlett aggravji fir-rikors ta' l-appell taghha, l-ewwel tnejn indirizzati lejn is-sentenza preliminari tas-16 ta' Dicembru, 2003, u l-ahhar

aggravju referibbilment ghas-sentenza tal-14 ta' Dicembru, 2005. Dawn huma s-segwenti:-
a) Li meta gie ppubblikat il-kuntratt tad-29 ta' Jannar, 1990, l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-Plots 46A u 49A kienu jinkludu d-dritt ta' access li diga kienu qed juzufruwixxu minnu u ebda dritt iehor.

b) Illi meta l-oggett tal-kuntratt ma jkunx skond il-kwalita` pattwita ir-rimedji huma indikati b'mod tassattiv fl-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili. U fi kwalunkwe kaz dawn ir-rimedji ma ghadhomx ghad-disposizzjoni ta' l-attur billi ghadda l-perjodu preskrittiv.

c) Illi r-rimedju ta' "specific performance" mhux kontemplat fil-ligi.

Ikkunsidrat:

Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma esposti b'mod car fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti tas-16 ta' Dicembru, 2003. Infatti hemm jinghad hekk:
"L-attur kien xtara minghand is-socjeta` konvenuta zewg plots f'Haz-Zabbar formanti parti minn bicca art imsejha "Ta' Nahla", fil-kontrada tal-Biccieni, u mmarkati numri 46A u 49A u dan permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok. A2). Permezz ta' kuntratt sussegwenti tal-11 ta' Jannar 1991 (Dok. A3) fl-atti ta' l-istess Nutar, saret korrezzjoni tal-kejl tal-plot numru 49A. Fiz-zewg kuntratti jinghad li l-bejgh sar "bi dritt ta' liberu access ghall-imsemmija plots bir-rigel u vetturi".

"L-attur qieghed jilmenta li, nonostante tali kondizzjoni, huwa m'gandux access liberu ghall-plot numru 46A u ghalhekk ma jistax jizviluppa l-imsemmi plot."

Ikkunsidrat:

Dwar l-intenzjoni tal-partijiet.

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tad-29 ta' Jannar 1990, l-attur xtara minghand is-socjeta` konvenuta

zewg porzjonijiet divizi ta’ art fabbrikabbli f’Haz-Zabbar markati fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt bhala Plots 46A u 49A. Fl-imsemmi kuntratt jinghad li dan it-trasferiment kien qed isir *“bid-dritt ta’ liberu access … bir-rigel u bil-vetturi.”* Jinghad ukoll li l-*plot* numru 46A ghandha faccata ta’ “*fuq triq gdida progettata bla isem*”. Irrizulta, pero`, li t-triq progettata qatt ma giet iffurmata u filwaqt li l-*plot* numru 49A kellha access liberu shih bir-rigel u l-vetturi, il-*plot* numru 46A kellha tali access tul parti biss mill-faccata taghha.

Is-socjeta` appellanti qed tissottometti li l-ftehim bejn il-kontraenti kien li l-attur jakkwista l-plots bl-access li kellhom dakinhar tal-kuntratt u in sostenn ta’ dan jressaq l-argument li l-istess attur kien fittex il-parir ta’ Joseph Portelli, direttur tas-socjeta` konvenuta, dwar jekk Vella, is-sidien tat-tielet porzjoni diviza adjacenti …. “*kienux lesti jikkoncedulu dritt ta’ access …. ghal bqija tal-wisgha tal-plot 46A*”.

L-attur jikkontesta din l-asserzjoni billi jiccita dak li qalet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha tas-16 ta’ Dicembru, 2003 u cioe` “*il-kliem tal-kuntratt ta’ akkwist, ripetut fl-att korrettorju, huwa inekwivoku, u cioe` li l-plots kienu qeghdin jinbieghu bi dritt ta’ liberu access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vetturi*” u jkompli jghid li “*l-intenzjoni tal-partijiet hija dik li temergi cara mill-kliem tal-kuntratt, u mhux xi intenzjoni diversa li tixtieq tinterpreta s-socjeta` appellanti.*”

Din il-Qorti, ezaminati l-kuntratti in kwistjoni, hija tal-fehma li dak li irriteniet l-ewwel Qorti kien korrett u dan b’rispett lejn il-principju enuncjat fl-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili u cioe` “*Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni.*” Il-kliem uzat huwa car u ghalhekk ma hemm ebda lok ta’ interpretazzjoni u l-Qorti hija prekluza milli taghmel dan u ghandha tigi rispettata l-volonta` espressa tal-kontraenti.

Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud billi mhux gustifikat.

Dwar l-Artikolu 1390 tal-Kap 16.

Qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta skartat it-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta billi rriteniet li l-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 ma japplikax ghal kaz u dan billi, skond is-socjeta` appellanti, f'dak l-artikolu, jinsabu provduti r-rimedji li wiehed jista' jinqeda bihom meta jallega li l-akkwist ma jkunx skond il-kwalita` pattwita. Is-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti hi fis-sens li persuna aggravata minhabba n-nuqqas ta' kwalita` pattwita ghandha biss ix-xelta li jew tirrifjuta l-haga u titlob id-danni jew li tircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' perit u mhux, bhal ma gara fil-kaz in ezami, li titlob "*specific performance*" billi tinsisti li tinghata l-access mwieghed. Inoltre s-socjeta` appellanti ssostni li r-rimedju skond l-artikolu citat illum ma ghadux miftuh ghall-attur billi l-azzjoni hija perenta.

Fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru 2003, l-ewwel Qorti kellha hekk xi tghid dwar din l-eccezzjoni "*Kwantu ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti nomine, huwa ovvju li l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili m'ghandu x'jaqsam xejn mac-citazzjoni hawn proposta u ghalhekk dik l-eccezzjoni ma hi bl-ebda mod fondata.*" Din il-Qorti tosserva li l-oggett mertu tal-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Jannar 1990, kien unikament l-akkwist ta' zewg bicciet art ossia l-Plots 46A u 49A. L-attur ma ghandu ebda ilment dwar l-*plots* minnu akkwistati; kull ma qed jghid hu li dak li s-socjeta` konvenuta weghditu fuq il-kuntratt ta' trasferiment u cioe` li l-*plots* jkollhom "*liberu access …. bir-rigel u veturi*" dan ma sehhx – ghal anqas fir-rigward tal-plot *numru 46A*. Dan l-access huwa konsiderazzjoni sekondarja ghall-iskop tal-kuntratt li kien proprjament it-trasferiment ta' zewg bicciet art. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti billi ma tarax kif l-Artikolu 1390 jista' jinkwadra fir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet. L-attur la qed jirrifjuta l-haga lilu mibjugha u lanqas qed jinsisti fuq prezz ridott. Kull ma qed jghid hu li s-socjeta` konvenuta naqset li tikkonsenjalu haga mwieghedha u b'dawn il-proceduri qed jitlob li din

tinghatalu. Dan hu r-rimedju mitlub. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehema li dan l-aggravju ma huwiex gustifikat.

Dwar ir-rimedju mitlub.

Dan l-aggravju jerga' jaghmel referenza ghar-rimedji kontemplati fl-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 u qed jinghad li fic-citazzjoni l-attur esprima ruhu b'mod generiku biex il-Qorti teskogita rimedju hi u mhux wiehed minn dawk kontemplati fl-Artikolu 1390.

Minn qari tat-talbiet kontenuti fic-citazzjoni din l-asserzjoni tas-socjeta` appellanti tidher li ma ghandhiex mis-sewwa. Infatti, wara li fic-citazzjoni gew premessi l-fatti tal-kaz, l-attur talab li dik il-Qorti "*tikkundannhom* [cioe` lill-konvenuti noe] *sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti huma jipprovdu lill-attur b'access liberu bir-rigel u bil-vetturi ghal porzjoni art hawn fuq indikata u trasferita minnhom lill-attur kif spjegat, ai termini tal-kuntratti hawn fuq riferiti*". Din it-talba, fil-fehma ta' din il-Qorti ma ghandha xejn mill-generiku; ghal kuntrarju tesprimi b'mod car u preciz dak li qed jintalab u tali rimedju hu permess mil-ligi. Dan l-aggravju, ghalhekk, qed jigi mwarrab billi mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenzi tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Dicembru, 2003 u ta' l-14 ta' Dicembru, 2005 qed jigu kkonfermati. Ma hemmx lok li din il-Qorti tipprovdi dwar id-dekorrenza tal-perjodu ta' tlett xhur peress li dan il-perijodu diga` ddekorra inutilment, skond ma jirrizulta mill-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2004. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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