



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 1242/1991/1

David Darmanin

Versus

**Angelo Xuereb għan-nom u in rappreżentanza tas-
soċjetà *Angelo Xuereb Limited***

Din is-sentenza hija dwar l-effett ta' obligazzjoni kuntrattwali.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-15 ta' Frar 1990 l-attur xtara mingħand is-soċjetà konvenuta l-appartament numru 3 f'korp ta' erba' appartamenti u *garages* tañthom b'daħla komuni mill-bieb numru 19, Triq il-Vitorja, Ħal Qormi. Il-patt numru 6 tal-kuntratt igħid illi l-*garages* ma jistgħux jintużaw bħala *workshops* li joħolqu storbju, dħaħen jew ħmieg. Il-konvenuta, iżda, kienet għa bigħet wieħed minn dawn il-*garages* lil ċertu Alfred Sciberras u ma kinitx rabtju li ma jistax jinqeda bil-*garage* bħala

workshop; fil-fatt dan Sciberras qiegħed regolarment juża l-*garage* tiegħu bħala *workshop*.

L-attur, li dañal fil-kuntratt *in bona fide*, iħoss li kien ingannat u, minħabba l-fatt li taħtu hemm *workshop*, qiegħed iġarrab danni kbar, ukoll għax il-valur tal-proprjetà tiegħu naqset sew. Għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti (1) tgħid illi s-soċjetà konvenuta ingannat lill-attur meta nizzlet il-patt illi l-*garages* ma jistgħux jintużaw bħala *workshops* li joħolqu storbju, dħaħen u ħmieg, (2) tillikwida d-danni li ġarrab l-attur, u (3) tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas id-danni hekk likwidati flimkien ma' l-ispejjeż u l-impjgħax.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. "illi l-eċċipjent ma jistax jifhem kif qed jiġi allegat illi huwa inganna lill-konvenut meta, jekk qed jifhem iċ-ċitazzjoni sew għaliex mhux ċar għal liema fond qed tirreferi, il-garage sottostanti inbigħ b'att ippublikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-30 ta' Settembru 1988, fil-waqt illi l-attur xtara b'att ippublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fil-15 ta' Frar 1991" – din l-eċċezzjoni, li nġiebet hawn *verbatim*, kienet miċħuda b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fl-20 ta' Novembru 2008;

2. is-soċjetà konvenuta ma daħlet f'ebda obbligu mal-attur illi timponi l-kondizzjoni msemmija fis-sitt artikolu tal-kuntratt tal-15 ta' Frar 1990;

3. f'kull każ, is-soċjetà konvenuta ma twegħibx għall-għemil jew nuqqasijiet ta' terzi;

4. l-attur "ma identifika il-bażi tiegħu għall-pretensjoni tiegħu għal danni"; u

5. għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

B'nota tat-30 ta' Marzu 2000, wara li kien awtorizzat b'dikriet tal-10 ta' Marzu 2000, is-soċjetà konvenuta kompliet ressqet din l-eċċezzjoni ulterjuri:

6. l-attur ma għandux aktar interess għax bigħ il-proprjetà li dwarha saret il-kawża.

B'dikriet tad-29 ta' Jannar 1992 kienet saret ħatra ta' perit legali. Billi, sas-17 ta' Marzu 1997 ir-relazzjoni kienet għadha ma saritx, dakinhar il-ħatra tal-perit tħassret u nħatar perit ieħor minflok. Dan il-perit ukoll inbidel b'dikriet tad-29 ta' Mejju 1998 u saret ħatra oħra ta' perit legali. B'dikriet ieħor tat-2 ta' Ġunju 1999 inħatar ukoll

perit tekniku flimkien mal-perit legali. Eventwalment, fl-4 ta' Diċembru 2006, il-periti ġudizzjarji ħalfu r-rapporti tagħhom.

Il-fatti rilevanti huma dawn:

B'kuntratt tat-30 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt is-soċjetà konvenuta kienet bigħet lil terzi "l-*garage* li qiegħed f'Hal Qormi fi spazju (bitħa) privata komuni b'aċċess minn entratura komuni bin-numru dsatax (19) Victory Street, Qormi, sottopost għal beni tal-kumpannija". Għalkemm il-bejjigħa u x-xerrejja kienu ftiehmu illi fil-*garage* ma jistgħux jinħażnu ħwejjeġ, jew jinżammu annimali, li jhallu rwejjaħ, u lanqas jistgħu jinħażnu ċilindri tal-gass, ma jingħad xejn iżjed dwar x'użu seta' jew ma setax isir mill-*garage*.

Fil-15 ta' Frar 1990, imbagħad, l-attur xtara l-appartament tiegħu mingħand il-konvenuta. Dan l-appartament jiġi fuq il-*garage* li kien inbigħ fit-30 ta' Settembru 1998. Fil-kuntratt li bih xtara l-attur hemm dan il-ftehim:

Il-*garages* sottostanti ma jistgħux jintużaw bħala *workshop* li jinvolvu storbu, dħaħen jew ħmieġ.

Fil-fehma tal-qorti li hu rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża hu li bis-saħħa tal-ftehim bejn l-attur u s-soċjetà konvenuta din ta' l-aħħar intrabtet illi l-*garages* ma jintużawx bħala *workshop*; din hija l-obbligazzjoni li daħlet fiha l-konvenuta, u li rridu naraw hu jekk wettqithiex. Hija għal kollox irrelevanti t-tieni eċċezzjoni, għax il-ftehim ma kienx illi l-konvenuta timponi xi obbligazzjoni partikolari fuq terzi – intrabtet b'riżultat, u mhux bil-metodu kif tikseb dak ir-riżultat; u hija wkoll irrelevanti t-tielet eċċezzjoni għax il-konvenuta, ladarba daħlet għal dik l-obbligazzjoni, hija marbuta illi l-*garages* ma jintużawx bħala *workshop*, u tkun naqset minn dik l-obbligazzjoni jekk il-*garages* jintużaw bħala *workshop*, ikun min ikun li jagħmel dak l-użu.

Li rridu naraw, għalhekk, huwa jekk il-konvenuta wettqitx l-obbligazzjoni li daħlet għaliha, jew, fi kliem ieħor, jekk il-*garages* li hemm taħt l-appartament tal-attur jintużawx bħala *workshop*.

Mix-xieħda ħareġ illi f'*garage* wieħed – dak ta' ċertu Alfred Sciberras – minn dawk li hemm taħt l-appartament tal-attur sar xogħol ta' njam fuq medda ta' erba' xhur. Dan ix-xogħol issa waqaf u illum il-*garage* ma għadux jintuża

bħala *workshop* wara li l-attur fittex rimedju ġudizzjarju kontra Sciberras.

Fl-*affidavit* tagħha maħluf fid-9 t'April 1992 Alexandra Darmanin, mart l-attur, xehdet illi "ta' sikwit" kien isir użu minn xi *garage* għal xogħol ta' njam, u ipprezentat skeda li turi li dan ix-xogħol sar l-aktar fuq medda ta' xahrejn bejn Settembru u Ottubru tal-1991; sar darba oħra f'Novembru u darbtejn f'Diċembru tal-istess sena, u darba oħra fi Frar tal-1992.

L-attur ukoll xehdet quddiem il-periti ġudizzjarji fit-30 ta' Marzu 1992 u qal illi sema' lil Sciberras jaħdem fil-*garage* xi ħames darbiet. Fil-kontro-eżami stqarr illi "llum il-*garage* ta' taħti qed jintuża bħala *garage* u m'għadux jintuża bħala *workshop*". Kompla jgħid, iżda, illi "jienera ma għandix garanzija li dan il-*garage* ma jergax jintuża bħala *workshop* la ma hemmx klawsola bħal ma għandi jien fuq dan".

Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi, għalkemm tassew l-attur bata xi inkonvenjent għal ftit xhur li matulhom is-soċjetà konvenuta kienet formalment naqset mill-obbligazzjoni tagħha li ma jsirx użu mill-*garage* bħala *workshop*, dan l-inkonvenjent ingħeleb wara ftit xhur u ma huwiex il-każ illi l-fond tal-attur sar jiswa inqas minħabba f'dak li ġara matul dawk il-ftit xhur. Il-fatt li l-attur "ma għandux garanzija" li dan ma jergax iseħħ ma jibdel xejn, għax, kif rajna, l-obbligazzjoni tal-konvenuta hija tar-riżultat – li ma jkunx hemm użu ta' *workshop* – u mhux tal-mezz – li l-konvenuta timponi l-kondizzjoni fuq terzi.

Tassew illi l-konvenuta naqset – għalkemm, fil-fehma tal-qorti, b'*culpa* aktar milli b'*dolus* kif igħid l-attur – matul il-ftit jiem fuq medda ta' erba' xhur meta Sciberras ħadem fil-*garage* iżda fiċ-ċirkostanzi d-danni kienu minimi u ma hemm ebda tnaqqis permanenti fil-valur tal-proprietà tal-atturi. Għalhekk, billi *de minimis non curat praetor*, ma għandhiex issir likwidazzjoni ta' danni, u l-qorti taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet tal-attur.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

< **Sentenza Finali** >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----