MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 1037/2011

Ronald u martu Maria Violetta Abela

Vs

Maple Leaf Construction & Development Limited

F’din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu r-rexxisjoni tal-kuntratt ta’ xiri li gie ffirmat fit-8 ta’ Lulju 1983 fl-atti tan-nutar Dr Pierre Cassar u li kien jirrelata ghax-xiri tal-fond Grosvenor, Flat 1, Triq Saghtar, Mellieha. L-atturi qeghdin isostnu li kienu saru jafu li l-fond ma kienx mibni skond il-ligijiet sanitarji, u inoltre skond il-permess ta’ zvilupp fejn jinsab l-appartament kellu jkun garaxx. L-atturi qeghdin

isostnu li l-kunsens taghhom kien vizjat bi zball u b'qerq u mirapprezentazzjoni min-naha tal-konvenuti. L-atturi qeghdin jiolbu wkoll d-danni. It-talbiet jaqraw hekk:-

"Ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din il-Qorti joghgobha, prevja dikjarazzjoni li l-ambjenti in kwistjoni ma humiex koperti bil-permessi necessarji biex ikunu abitabbli, u li l-kuntratti in ezami hu null u li konsegwentement ir-rikorrenti sofrew u qed isofru hsara a bazi tal-istess,

1. Tiddikjara li l-kuntratt Dokument A huwa null ghar-ragunijiet fuq premessi jew ghal xi wahda mill-istess ragunijiet, u tordna r-rexxissjoni tal-istess kuntratt, bin-nomina ta kuraturi ghall-evnetwali assenti fuq l-istess att ta' rexxisjoni,
2. Tillikwida l-hsara li sofrew, qed isofru u jistghu isofru l-istess rikorrenti, okkorrendo ad opera ta' periti nominandi u
3. *Tikkundanna lill-istess socjeta intimata li thallas lir-rikorrenti l-ammont li jigi hekk likwidat, bl-interessi u l-ispejjes relattivi inkluzi dawk tas-sekwestru kontra s-socjeta intimatata pprezentat fis-7 ta' Ottubru 2011."*.

L-eccezzjonijiet tal-konvenuta[1] jinkludu l-eccezzjoni li t-talba ghall-hlas tad-danni hi preskritta skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, u li ser tinghata sentenza dwarha.

F'rapport *ex parte* li pprezentaw l-atturi maghmul mill-perit Joseph Attard, jinghad:-

"1) The client's property has been built in the area marked in red on the plan attached at Annex III, which overlaps in part on an area which should have accomodated part of the ground floor garage and in part in area behind the said garages which had no specific use, but surely not a habitable one.
2) The ground floor should have never been fit for habitation in light that the approved floor to a ceiling height was that of eight (8) feet, whilst the minimum height

[1] Fol. 29.

of a habitable room is nine (9) feet as per Sanitary Law, forming part of Chapter 10 of the Malta Police Laws.
3) The Client's apartment has no apertures directly on a public/private road/space and the (recte, this) *thus runs counter to the minimum frontage of a dwelling on a public road as specified in the sanitary laws."*.

Minn qari tar-rikors guramentat hu evidenti li l-atturi ghazlu li jaghmlu kawza ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh minhabba li jsostnu li l-kunsens taghhom kien vizjat bi zball (Artikolu 976 tal-Kodici Civili) u minhabba eghmil doluz da parti tal-bejjiegh. Fil-fatt huma ppremettew li:- *"Illi s-socjeta intimata kienet taf illi r-rikorrenti xtraw l-istess fond biex jabitaw fih waqt li l-istess socjeta kienet taf ili tali abitazzjoni kienet illegali. Illi il-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kuntratt kien vizjat bi zball ta' fatt fuq is-sustanza nnifisha tal-kuntratt u kwindi a tenur tal-artikolu 976 tal-Kapitolu 16 tali kuntratt huwa null. Dan peress illi huma dejjem hasbu li tali ambjenti kienu idonei ghall-abitazzjoni b'mod korrett u regolari. Illi inoltre l-istess kuntratt sar b'dolo u b'misaproprijazzjoni u kwindi tali kuntratt hu null ab initio."*. Ghalhekk ma jidhirx li l-kawza li saret hi bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha.

L-attur xehed: *"Illi meta ahna xtrajna, min kien jidher ghas-socjeta li bieghetilna l-post kien jaf illi ahna ridna nixtru l-istess fond biex noqghodu fih. Fil-fatt meta morna naraw il-post qabel xtrajnieh, dan l-istess post kien diga jinkera. Meta ghamilna l-kuntratt ahna konna minghalina li kollox kien skond il-permess biex nabitaw fl-istess fond u kieku konna nafu li ma kienx hemm dan ix-xorta ta' permess zgur li ma konniex nixtru, ghax ahna ridna fond fejn nabitaw u nrabbu l-familja taghna."*. Ghalhekk il-qorti qeghda tifhem li t-tezi tal-atturi hi li l-eghmil doluz min-naha tal-konvenuta hu ghaliex qabel il-bejgh ma gewx infurmati mill-venditur li l-fond ma kienx mibni skond il-permess ta' zvilupp u li ma kienx konformi mal-ligijiet sanitarji u ghalhekk mhux tajjeb biex jintuza bhala abitazzjoni, meta l-venditur kien jaf li l-atturi qeghdin jixtru l-fond ghal skop ta' residenza. Fir-rikors ziedu wkoll il-kawzali tan-nullita tal-kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens minhabba zball.

Skond l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili, azzjoni ta' rexxissjoni minhabba zball jew eghmil doluz, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq ta' sentejn. L-Artikolu 1223 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"(1) Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, ***minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.****"*.

Fit-tielet eccezzjoni l-konvenuti qeghdin isostnu li t-talba ghad-danni hi preskritta bit-trapass ta' hames (5) snin mid-data tal-kuntratt skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. Min-naha tal-atturi jsostnu li f'dan il-kaz ghandu japplika l-Artikolu 2154 tal-Kodici Civili, li jipprovdi li *'….l-azzjoni civili ghall-hlas tal-hsarat ikkagunati b'reat, ghandhom jitharsu r-regoli li hemm fil-Kodici Kriminali, ghall-preskrizzjoni tal-azzjoni kriminali.'*.

L-Artikolu 1209 tal-Kodici Civili jipprovdi x'inhuma l-effetti ta' rexxissjoni. M'hemmx dubju li kull talba li taqa' fil-parametri ta' dak il-provvediment, inkluz il-hlas li jista' jintalab mill-attur skond dan l-Artikolu, tapplika ghaliha l-preskrizzjoni li nsibu fl-Artikoli 1222-1224.

Mill-atti[2] hu evidenti li bhala danni l-atturi jippretendu:-

i. Hlas ghall-spejjez li jallegaw li ghamlu fil-fond oggett tal-kawza u jsemmu c-cifra ta' €190,000 (ara prospett anness mal-affidavit tal-attur);
ii. Hlas li jrid isir biex jinxtara fond simili. Skond stima tal-perit Joseph Attard, xhud *ex parte*, il-valur ta' fond simili hu ta' €340,000 (ara fol. 34).

Il-qorti ma tarax li dan hu kaz ta' danni minhabba inadempjenza kuntrattwali. L-azzjoni m'hijiex ghal talba ghal dikjarazzjoni tad-danni minhabba inadempjenza fl-obbligu kuntrattwali tal-bejjiegh li jittrasferixxi fond mibni skond il-permessi u l-ligijiet sanitarji u ghalhekk adattat

[2] Ara affidavit tal-attur u rapport tal-perit Joseph Attard.

biex jintuza bhala residenza. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu wkoll ir-rexxissjoni tal-kuntratt, bl-ghan li l-partijiet jergghu jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-ftehim. Inoltre fir-rikors guramentat l-atturi jippremettu li *'......bhala rizultat ta' tali zball kif ukoll tad-dolo u misrapprezentazzjoni da parti tas-socjeta intimata, l-esponenti sofrew u qed isofru hsara sostanzjali.....'*. Hu altru milli evidenti li b'dan il-kliem qeghdin jallegaw htija tal-konvenuta u mhux inadempjenza kuntrattwali. Il-qorti m'ghandix dubju li bil-mod kif ipproponew it-tieni u tielet talba, l-atturi qeghdin jippretendu li l-konvenuti kkomettew att illecitu li hu indipendenti mir-rapport kuntrattwali li jkun hemm bejn bejjiegh u xerrej. Meta wiehed jigi biex jiddetermina liema terminu ta' preskrizzjoni ghandu japplika, id-decizjoni tkun tiddependi mit-tip ta' azzjoni li jaghmel l-attur. Fil-fehma tal-qorti bil-mod kif giet proposta l-kawza, it-talbiet relatati mad-danni m'humiex bazati fuq inadempjenza kuntrattwali imma fuq agir illecitu min-naha tal-bejjiegh, li sehh qabel gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh. Il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana esprimiet ruhha fil-kaz 20260/2006 fis-sens li: *'Il contraente, il cui consenso risulti viziato da dolo, può richiedere il risarcimento del danno conseguente all'illecito della controparte, lesivo della libertà negoziale, sulla base della generalissima previsione in tema di responsabilità aquiliana, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., anche senza proporre contemporaneamente domanda di annullamento del contratto ai sensi dell'art. 1439 cod. civ.'*. Interessanti hi l-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Busuttil vs Emmanuele Schembri** deciza fid-19 ta' Frar 1954 (Volum XXXVIII.i.292): *"L-Ewwel Qorti ttraccjat wiehed mill-kriterji sabiex jigi deciz jekk il-fatt hux kolpa kontrattwali jew akwiljana, vwoldiri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun akwiljana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali. Dan hu kriterju korrett, kif tista' turi l-ezemplifikazzjoni ta' xi kazijiet. Hekk bejn l-inkwilin u s-sid ikun hemm rapport kontrattwali; imma jekk l-inkwilin jincendja l-post, hemm certament ir-rapport delittwuz, ghax dan huwa fatt indipendenti u awtonomu. Hekk ukoll, il-frodi kommessa mill-venditur ghad-dannu tal-kompratur – fatt indipendenti mir-relazzjoni ta' bejjiegh u xerrej bhala rapport merament*

kontrattwali. Hekk ukoll l-omicidju involontarju fit-trasporti.".

Il-kuntratt jorbot lill-partijiet ghall-esekuzzjoni ta' dak li jkun gie pattwit, imma ma jezonerahomx mill-obbligu generali tan-*neminem laedere* li jinkombi fuq kullhadd. Il-qorti hi tal-fehma li l-bazi tal-azzjoni tal-atturi in kwantu jirreferu ghat-talbiet relatati mad-danni m'hijiex l-inadempjenza kuntrattwali, imma att illecitu min-naha tal-bejjiegh li jikkonsisti f'allegat eghmil doluz.

Il-qorti ma tqiesx li f'dan l-istadju hemm htiega li tippronunzja ruhha dwar jekk l-Artikolu 2154 tal-Kodici Civili japplikax, gialadarba l-eccezzjoni hi li t-talbiet relatati mad-danni huma preskritti skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjez kontra taghha, u tordna li jitkompla s-smiegh tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

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