QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 28 ta' Lulju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 987/2019 AF

Josephine Cassar

vs

Monica Saliba

Carmelo Saliba

Robert Saliba

Romina Saliba

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Josephine Cassar, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-attrici iffirmat kuntratt t'akkwist ta' proprjetà mal-konvenuti Carmelo Saliba, Monica Saliba, Robert Saliba u Romina Saliba.

In effetti, kif jirrizulta mill-anness kuntratt iddatat 18/07/2000 bejn Carmelo Saliba, Monica Saliba, Robert Saliba u Romina Saliba minn parti, u Josephine Cassar mill-parti l-ohra, quddiem in-nutar Tonio Spiteri fit-18/07/2000 li qed jigi esebit bhala "Dok. A", l-attrici xtrat u akkwistat il-fond St. Joseph, 05, **third floor**, Triq Eldorado, Hamrun.

Kif se jirrizulta waqt is-smigh ta' din il-kawza, meta kien qed jigi redatt il-kuntratt *de quo*, sar zball peress li d-deskrizzjoni tal-fond li attrici akkwistat huwa fuq it-**tielet sular**, mhux it-tieni sular.

L-attrici ttantat bosta drabi tirrisolvi din il-vertenza mal-konvenuti Carmelo Saliba, Monica Saliba, Robert Saliba u Romina Saliba, izda inutilment, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi fil-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà ffirmat mill-konvenuti Carmelo u Monica Saliba minn naha, Robert u Romina Saliba minn naha l-ohra u l-attrici bhala t-tielet parti, hemm zball fis-sens illi l-appartament numru 5, bieb numru 40, Triq Eldorado, Hamrun jinsab fit-tielet sular u mhux fit-tieni sular.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-att korrettorju relattiv fejn il-fond minflok jibqa' deskritt bhala wiehed li jinstab fuq it-tieni sular, jigi deskritt bhala fond fit-tielet sular.

3. Tahtar u tinnomina deputat kuratur sabiex jirrapprezenta lill-konvenuti f'kaz ta' kontumacja li dawn jidhru fuq l-att relattiv; u

4. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-att relattiv, idealment lin-nutar Dr. Tonio Spiteri li kien inizjalment ippubblika dan l-att in kwestjoni.

Bl-ispejjez li ghadhom jigu ssopportati solament mill-konvenuti li minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat illi l-intimati, minkejja li debitament notifikati, ma ppreżentaw l-ebda risposta għat-talbiet miġjuba kontrihom.

Semgħet ix-xhud prodott.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għall-korrezzjoni ta' att pubbliku. L-attriċi tgħid illi fil-kuntratt pubbliku tat-18 ta' Lulju 2000, li permezz tiegħu hija akkwistat il-proprjetà 4, Saint Joseph, Flat 5, Triq Eldorado, Ħamrun, sar żball fis-sens illi l-appartament li hija akkwistat fil-fatt jinsab fit-tielet sular u mhux fit-tieni sular.

L-intimati, minkejja li debitament notifikat bl-atti tal-kawża, ma ppreżentaw l-ebda risposta għat-talbiet attriċi u lanqas għamlu sottomissjonijiet finali. Huwa stabbilit illi l-kontumaċja ma tfissirx u ma tistax tiġi ekwiparata ma ammissjoni. Infatti kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Blye Engineering Co. Ltd vs Philip Borg Bellanti et, deċiża fit-22 ta' Gunju 2005, mill-Qorti tal-Appell Inferjuri

> *"... huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35*."

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Dottor Tonio Fenech noe vs Interdrive Limited et, tat-30 ta' Novembru 2015, qalet hekk:

> "*L-istitut tal-kontumacja huwa mibni fuq il-presuppost li l-imharrek, bin-nuqqas tieghu li jwiegeb ghall-pretensjonijiet u ghat-talbiet tal-attur, ikun wera dispett lejn is-sejha tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-ligi thares lejh*

*bhala att li jisthoqqlu piena u cioe` dik li ma jkunx jista` jressaq provi (ara : App. Kumm. - 21.5.1993 – "**Vella pro et noe vs Vella**" (**Kollez. Vol. LXXVII.ii.170**). Min-naha l-ohra, minhabba l-effett irriversibbli li l-kontumacja ggib maghha, il-Qrati taghna hadu l-linja illi r-rigorosita` tal-procedura ghandha tigi applikata u mfissra b`mod restrittiv fis-sens li fejn il-Qorti tkun sodisfatta li ma kien hemm l-ebda nuqqas volut min-naha tal-persuna mharrka li jista` jammonta ghal htija, m`ghandu jkun hemm l-ebda diffikulta` li l-kontumacja titqies gustifikata (ara : P.A. - 4.7.1991 – "**Vella pro et noe vs Ellul**" (**Kollez. Vol. LXXV.iii.729**).*

*Dan premess, inghad ghal diversi drabi mill-qrati taghna illi l-kontumacja m`ghandhiex titqies bhala ammissjoni da parti ta` konvenut tat-talbiet tal-attur. (ara: **Kollez. Vol. XXIX.iii.35**). Ghall-kuntrarju, il-kontumacja dejjem tqieset bhala kontestazzjoni u hekk baqghet meqjusa anke wara l-emendi ghal-ligi tal-procedura li dahlu bl-Att XXIV tal-1995. Ghalhekk jispetta dejjem ghall-gudikant illi jezamina jekk it-talba hijiex gustifikata u dan indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut."*

Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-18 ta' Lulju 2001, l-attriċi akkwistat mingħand l-intimati:

"the flat, internally numbered (5), situate at second floor level, on the right hand side when facing the block, forming part of a block of six (6) apartments and underlying garages named Saint Joseph, having a common entrance from door number four (4), El Dorado Street, Hamrun..."

L-attriċi tikkontendi li hija fil-fatt akkwistat l-appartament 'third floor' u mhux 'second floor' kif jgħid il-kuntratt u allura qiegħda titlob lill-intimati jersqu sabiex isir att korrettorju f'dan is-sens.

Għal raġunijiet li tafhom hi biss, l-attriċi għażlet li ma tippreżenta l-ebda pjanta ffirmata minn perit sabiex turi f'liema livell jinsab l-appartament tagħha, lanqas imqar il-pjanta li hemm riferenza għaliha fil-kuntratt t'akkwist jew spjegat hi kemm-il sular hemm fil-blokka sabiex issaħħaħ l-argument tagħha. Hija xehdet biss

illi l-appartament tagħha qiegħed fit-tielet sular u ċioè dak ta' fuq nett. Mill-kuntratt jirriżulta biss li dan l-appartament qiegħed direttament sottopost għall-bejt u qiegħed fuq il-lemin tal-blokka, kif ukoll illi l-blokka hija sovrastanti għall-garaxxijiet.

Għalhekk, u anke fin-nuqqas ta' prova dokumentarja, il-Qorti hija sodisfatta li l-appartament tal-attriċi fil-fatt jinsab fit-'*third floor*' u mhux fis-'*second floor*' u allura għandu jsir att korrettorju f'dan is-sens. Għal kull buon fini, il-Qorti qiegħda tirrileva 'it-tielet sular' bil-Malti mhuwiex l-ekwivalenti għat-'*third floor*' bl-Ingliż in kwantu li bil-Malti, l-ewwel sular huwa fil-fatt il-pjan terran, fejn il-Qorti qiegħda tifhem li f'dan il-kaz hemm il-garaxxijiet. Mhijiex l-ewwel darba li dawn il-Qrati rriskontraw din id-diskrepanza minhabba l-lingwa uzata.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi u għal finijiet tat-tielet u raba' talba tinnomina lill-Avukat Dottor Josette Grech sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi u lin-Nutar Dottor Tonio Spiteri sabiex jippubbika l-att relattiv a spejjeż tal-attriċi. Il-kuntratt għandu jsir fil-bini tal-Qorti nhar il-Gimgha 7 ta' Awwissu 2020 fil-11:00 ta' filghodu.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG