MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 1100/1999/1

Felix Mifsud u martu Nicolina Mifsud b]ala komparte`ipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti
versus
Anthony u Priscilla konju[i Cuschieri

Din il-kaw\a hija dwar ftehim *facio ut des*.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba privata tat-23 ta' Frar 1995 il-konvenuti kienu ntrabtu li jag]tu b'enfitewsi temporanja g]al]amsin (50) sena lill-attur l-arja bejn l-erbg]a u g]oxrin (24) filata u s-sitta u tletin (36) filata, li ji[i s-sitt sular, fuq il-bini numru mija u sitta u tletin (136), *Empire Flats*, Triq it-Torri, tas-Sliema, mag]duda wkoll parti minn sittax (^{1}/16) ta' l-a``ess u tal-partijiet komuni, u d-dritt ta' l-u\u tal-*washroom*, i\da ming]ajr l-arja tal-bejt, u b'``ens ta']amsa u g]oxrin lira (Lm25) fis-sena. Dan l-utli dominju kellu jing]ata bi tpattija g]as-servizzi kollha li l-attur kien ta lill-konvenuti, kif muri fil-kitba.

Ix-xog]ol kollu ta' bini ta' erba' sulari u *washrooms* fuq il-bini li kien hemm tlesta, u saret ukoll l-estensjoni tal-

partijiet komuni u tal-*lift*, skond il-ftehim mi[jub fil-kitba, u bix-xog]ol kien sodisfatt l-A.I.~. Joseph Sapienza.
B’ittra uffi`jali tad-19 ta’ Frar 1999 l-atturi sej]u lill-konvenuti biex jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntrat ta’ enfitewsi min-Nutar Anthony Abela. Wara, il-partijiet ftiehmu illi j[eddu fis-se]] sas-17 t’April 1999 il-kitba tat-23 ta’ Frar 1995, i\da, g]alkemm b’ittra uffi`jali o]ra, tat-12 t’April 1999, l-atturi sej]u lill-konvenuti biex sas-17 t’April 1999 jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt, il-konvenuti ma resqux, u baqg]u ma resqux sallum.
L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:
1. tikkundanna lill-konvenuti jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ enfitewsi kif imfisser fuq, kif intrabtu li jag]mlu bil-kitba privata tat-23 ta’ Frar 1995; u
2. tiffissa l-jum il-]in u l-post g]all-pubblikazzjoni ta’ l-att, ta]tar nutar pubbliku biex jippubblika l-att, u ta]tar kuraturi biex jidhru f’isem min ma jersaqx g]all-pubblikazzjoni.
Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta\-\ew[ittri uffi`jali.
Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:
1. skond ir-raba’ klawsola tal-kitba privata it-trasferiment kellu jsir jekk, u wara li, jitlesta x-xog]ol kif miftiehem, i\da dan ix-xog]ol qatt ma tlesta g]as-sodisfazzjon tal-konvenuti;
2. saret kaw\a fl-ismijiet **Kevin Zammit *et versus* Priscilla Cuschieri *et*** (`itaz. nru 3232/1996) kontra l-konvenuti Cuschieri dwar danni li proprjetarju ta’ appartament fl-istess blokk ig]id li [arrab min]abba fix-xog]ol li sar fil-blokk; u
3. f’ittra mibg]uta minnu bid-data tal-5 t’Ottubru 1997, l-attur Felix Mifsud kien stqarr illi `-*chimney flues* — li kienu parti mix-xog]lijiet miftiehma — ma kinux tlestew; fil-fatt dawn g]adhom sallum ma tlestewx, u g]alhekk l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma [ietx fis-se]] g]ax l-attur g]adu ma spi``ax ix-xog]lijiet kollha miftiehma.
Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:
B’kitba privata tat-23 ta’ Frar 1995[1] l-attur Felix Mifsud kien intrabat illi “jie]u l-appalt tal-pro[ett ta’ bini g]all-i\vilupp ta’ erba’ sulari u *washrooms*, kif ukoll l-estensjoni

1 *Foll.* 6 *et seqq.*

tal-partijiet komuni u l-*lift* fuq il-bini e\istenti" tal-konvenuti; intrabat ukoll illi "jag]ti s-servizzi kollha, b]ala kuntrattur, in konnesjoni mal-bini u tlestija ta' dan il-pro[ett, sa l-istat li l-imsemmija erba' *flats* ikunu *shell form* waqt li l-*washrooms* u *common parts* ikunu *finished*".

Il-kitba tkompli tg]id illi l-ispejje\ tal-pro[ett kellhom jinqasmu hekk: parti minn erbg]a (¼) j]allasha l-attur u tliet partijiet minn erbg]a (¾) j]allsuhom il-konvenuti.

G]alkemm fl-ewwel paragrafu tal-kitba jing]ad illi l-konvenut kellu jag]ti s-servizzi tieg]u "ming]ajr kumpens", it-tielet u r-raba' paragrafi jkomplu jg]idu hekk:

(3) Cuschieri jobbligaw ru]hom li jittrasferixxu b'titolu ta' `ens temporanju g]al]amsin (50) sena l-arja minn *circa* l-erbg]a u g]oxrin (24) filata 'l fuq mill-bini e\istenti sa *circa* s-sitta u tletin (36) filata, u *cioè* (*sixth floor*) tal-bini li j[ib in-numru mija u sitta u tletin (136), *Empire Flats*, Tower Road, Sliema, inklu\ parti wa]da minn sittax (^{1}/16) ta' l-a``ess u tal-partijiet komuni, u d-dritt ta' l-u\u tal-*washroom* … … … esklu\a l-arja tal-bejt, ta' l-istess blokk ta' bini, bi`-`ens ta']amsa u g]oxrin lira (Lm25) fis-sena, u dana b]ala tpattija g]as-servizzi kollha in konnessjoni mal-bini, u xi *finishes* fuq deskritti.

(4) Dan it-trasferiment g]andu jsir jekk u wara li jitlesta x-xog]ol kollu ta' erba' sulari u *washrooms*, kif miftiehem, inklu\ l-estensjoni tal-partijiet komuni u l-*lift*, i\da fl-ebda ka\ mhux qabel erba' snin millum, u *cioè* sat-23-2-99.

L-attur qieg]ed ig]id illi lesta x-xog]lijiet kollha. Ressaq ukoll biex jixhed lill-A.I.~. Joseph Sapienza, il-perit imqabbad mill-konvenuti biex jie]u]sieb ix-xog]lijiet, u dan xehed illi x-xog]lijiet kollha li kellu jag]mel l-attur saru u saru sew[2].

Il-konvenuti qeg]din ig]idu illi ma hux minnu illi x-xog]lijiet tlestew. L-ilment ewlieni tag]hom huwa dwar i`-`mieni tal-*fireplaces* li hemm f'kull wie]ed mill-appartamenti.

Qabel ma saru x-xog]lijiet imsemmija fil-kaw\a tallum, il-bini kien fuq erba' sulari. Rokna tal-bini, g]all-g]oli kollu tieg]u, kienet mag]luqa forma ta' *shaft* li minnha tg]addi katusa li sservi b]ala `umnija g]all-*fireplaces* li kien hemm

[2] Ara x-xhieda ta' l-A.I.~. Joseph Sapienza fis-seduta tat-8 ta' Frar 2001, *foll*. 114 *et seq*.; ara wkoll i`-`ertifikat ma]ru[mill-istess A.I.~. Joseph Sapienza fid-19 ta' Frar 1999, *fol*. 10.

f’kull wie]ed mill-appartamenti. Id-du]]an u l-[mied minn kull *fireplace* kien jitfa’ f’ferg]a ta’ l-istess katusa u kollox kien jo]ro[minn `umnija wa]da fuq il-bejt.
Hekk kif saru x-xog]lijiet tal-kaw\a tallum, wie]ed mis-sidien ta’ l-appartamenti l-qodma beda jilmenta illi l-*fireplace* tieg]u ma baqax ja]dem sew, u l-konvenuti qeg]din ig]idu illi dan sar bi]tija ta’ l-attur g]ax, skond parir li l-konvenuti ng]ataw wara minn]addiema tas-so`jetà *Medistone Ltd*, l-attur ma kienx imissu kompla tawwal il-katusa wa]da li kien hemm i\da kien imissu g]amel katusa wa]da g]al kull appartament.
G]al din ir-ra[uni qeg]din ig]idu l-konvenuti illi x-xog]lijiet ma sarux sew.
Xehed ukoll Mario Manara, impjegat ta’ *Medistone Limited*, u xehed illi l-*fireplaces* ma kinux qeg]din ja]dmu sew g]ax is-sistema fil-*flats* il-qodma ma kienx tajjeb billi wie]ed mill-*fireplaces* f’dawk il-*flats*, flok jitfa’ fil-katusa li kienet g]addejja mix-*shaft*, kien qieg]ed jitfa’ direttament fix-*shaft*[3], u dan ix-*shaft* kien imblokkat fil-parti l-qadima tal-bini[4].
Ma jistax g]alhekk jing]ad illi kien l-attur li ja]ti talli l-*fireplaces* fl-appartamenti l-qodma ma]admux sew.
Barra minn hekk, il-qorti hija sodisfatta illi ma kienx il-]sieb tal-partijiet illi ssir katusa g]al kull *fireplace*, flok wa]da g]al kollha kif, wara kollox, kien is-sistema l-qadim. Il-Perit Sapienza ikkonferma fix-xhieda tieg]u illi ma kienx hemm dan il-]sieb[5].
Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, l-attur ma ja]tix g]all-episodju ta`-`mieni.
Il-konvenuti esebew ukoll `ertifikat tas-17 ta’ Frar 2000, ma]ru[mill-A.I.~. Paul Camilleri[6], li jsemmi xi difetti fil-bini. Dan il-perit, i\da, ma tressaqx biex jixhed bil-[urament, u l-qorti hija tal-fehma illi aktar tista’ toqg]od fuq l-A.I.~. Joseph Sapienza, perit imqabbad mill-konvenuti stess u li

---

3 Ara x-xhieda ta’ Mario Manara fis-seduta tat-8 ta’ Frar 2001, *fol*. 143.

4 *Ibid*. *foll*. 151 *et seq.*

5 Ara x-xhieda ta’ l-A.I.~. Joseph Sapienza fis-seduta tat-8 ta’ Frar 2001, *foll*. 116 *et seq*. u *foll*. 121 *et seq*.; ara wkoll i`-`ertifikat ma]ru[mill-istess A.I.~. Joseph Sapienza fl-4 t’Awissu 1998, *fol*. 91.

6 *Foll*. 198 *et seq.*

kien il-perit responsabbli mill-bini, li qal illi x-xog]ol tlesta sew u hu sodisfatt bih.

Ma hux ukoll irrelevanti l-fatt illi l-konvenuti, wara li l-Perit Sapienza, imqabbad minnhom,]are[`ertifikat li ma g]o[obhomx, qabbdu floku lill-A.I.~. Albert Borg Costanzi; dan ukoll ma ressquhx biex jixhed, i\da l-attri`i stess qalet li ma riedx jo]ro[`ertifikat kif riedu huma[7]; kien wara li ma qdihomx, fis-sens li ma ]ar[ilhomx `ertifikat li setg]u jinqdew bih g]all-g]anijiet tal-kaw\a, li daru fuq perit ie]or. Lil dan it-tielet perit, i\da, ma ressquhx biex jikkonferma `-`ertifikat bil-[urament tieg]u. Din ukoll hija ra[uni g]ala l-qorti hija tal-fehma illi aktar tista' toqg]od fuq dak li xehed il-Perit Sapienza.

Il-konvenuti qeg]din jilmentaw ukoll illi waqt ix-xog]lijiet tal-bini saret]sara lil terzi u dawn qeg]din ifittxuhom g]ad-danni.

Dik il-kaw\a g]adha ma nqatg]etx, i\da l-konvenuti ma jistg]ux jinqdew b'dik il-kaw\a (li jistg]u jirb]uha jew jitilfuha) biex i\ommu l-]las li jmiss lill-attur, aktar u aktar meta tqis illi kemm huma kif ukoll l-attur huma koperti b'polza ta' assikurazzjoni kontra responsabbiltà lejn terzi[8].

Ta' min ukoll ner[g]u nqisu sew il-kliem tar-raba' paragrafu tal-kitba privata bejn il-partijiet:

(4) Dan it-trasferiment g]andu jsir jekk u wara li jitlesta x-xog]ol kollu ta' erba' sulari u *washrooms*, kif miftiehem, inklu\ l-estensjoni tal-partijiet komuni u l-*lift*, i\da fl-ebda ka\ mhux qabel erba' snin millum, u *cioè* sat-23-2-99.

Jekk, biex dan il-paragrafu jiftehem a]jar, inne]]u d-*double negative* fl-a]]ar linja, il-paragrafu ji[i hekk:

(4) Dan it-trasferiment g]andu jsir jekk u wara li jitlesta x-xog]ol kollu ta' erba' sulari u *washrooms*, kif miftiehem, inklu\ l-estensjoni tal-partijiet komuni u l-*lift*, i\da f'kull [flok *ebda*] ka\ qabel [flok *mhux qabel*] erba' snin millum, u *cioè* sat-23-2-99.

u ji[i jfisser illi l-kuntratt kellu jsir f'kull ka\ *qabel* it-23 ta' Frar 1999, u ma kellux ji[i posti`ipat lanqas jekk il-bini ma jkunx lest.

---

7 Ara para. 16 ta' l-*affidavit* ma]luf mill-attri`i Priscilla Cuschieri fil-15 t'Ottubru 2002, *fol*. 188.

8 *Foll*. 42 *et seqq*.

Din hija konsiderazzjoni sekondarja, u l-qorti ma hix qieg]da tqisha b]ala determinanti, g]ax ma hix g]al kollox sodisfatta li dan kien il-]sieb tal-partijiet, jew illi dan il-patt fehmuh kif qieg]da tifhmu l-qorti, billi l-kitba ma saritx wisq sewwa, u xejn ma hi pre`i\a. Il-konsiderazzjoni ewlenija li twassal lill-qorti g]all-konklu\joni tag]ha hi illi ma ntwera li kien hemm ebda nuqqas mill-attur li jwassal biex il-konvenuti jkollhom jedd illi ma j]arsux il-parti tag]hom tal-ftehim.

Waqt is-smig] tal-kaw\a]are[punt ie]or, g]alkemm ma kienx tqajjem fin-nota ta' e``ezzjonijiet. Il-punt hu illi l-konvenuta g]andha biss in-*nuda proprietas*, mhux il-proprjetà s]i]a, tal-bini, u g]alhekk ma tistax tag]ti l-proprjetà b'`ens jekk mhux so[[etta g]all-u\ufrutt ta' terzi.

Dan il-fatt, i\da, ma je]lisx lill-konvenuti mill-obbligazzjonijiet tag]hom. Intrabtu li jag]tu l-*utile dominium* lill-attur, u l-*utile dominium* ikollhom jag]tuh, ukoll jekk biex jag]mlu hekk ikollhom jiksbu kunsens ming]and terzi. Jekk ma jse]]ilhomx li jiksbu dak il-kunsens, ikollu jedd, min]abba f'dan in-nuqqas tag]hom, illi jin]all l-attur, i\da mhux huma, g]ax]add ma jista' jinqeda b'nuqqas tieg]u stess biex je]les mill-obbligazzjonijiet tieg]u. Jekk l-attur jag]\el li ma j]ollx il-ftehim, u l-konvenuti ma jkunux jistg]u jag]tuh l-*utile dominium*]ieles mill-u\ufrutt, u l-attur ikun molestat qabel ma tkun se]]et il-konsolidazzjoni tal-proprjetà, il-konsegwenza tkun mhux li l-konvenuti jie]du l-benefi``ju li jin]elsu mill-obbligazzjonijiet tag]hom, i\da li jkollhom jag]mlu tajjeb ta]t il-garanzija tal-pussess pa`ifiku.

Billi g]alhekk hija tal-fehma illi ma hemm ebda ra[uni li tag]ti lill-konvenuti jedd illi ma j]arsux il-ftehim tat-23 ta' Frar 1995, il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, u tikkundannahom jo]olqu favur l-atturi l-jeddijiet kollha msemmija fil-kitba tat-23 ta' Frar 1995, bil-kondizzjonijiet u l-pattijiet imsemmija fl-istess kitba. Il-kuntratt g]andu ji[i pubblikat fil-bini tal-qorti nhar il-{img]a 26 ta' Settembru 2003 fl-10.00 *a.m.*; ta]tar lin-Nutar William Azzopardi biex jir`ievi u jippubblika l-att relativ, u ta]tar lill-Avukat Francesco Depasquale b]ala kuratur biex jidher f'isem min ma jersaqx g]all-pubblikazzjoni ta' l-att.

L-ispejje\ tal-kuntratt u d-dritt tan-nutar ikunu regolati skond il-ftehim tat-23 ta' Frar 1995; l-ispejje\ [udizzjarji u d-drittijiet tal-kurtatur i]allsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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