

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 58/1994/2

Carmelo Delia

vs

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

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-19 ta' Jannar 1994 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

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, xtara minghand is-socjeta konvenuta zewg porzjonijiet divizi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-art

Pagna 1 minn 8

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

imsejja "Ta' Nahla", fil-kontrada tal-Biccieni, f'Haz-Zabbar, kif deskritti fil-kuntratti hawn fuq riferiti;

Illi l-art li nixtrat 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;

Talab li din il-Qorti:

1. Tikkundannahom sabiex 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;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fejn qalu:

1. Illi l-eccipjenti jaqblu ma l-ewwel zewg premissi ficcitazzjoni, pero' ma jaqblux mat-tielet premessa billi l-attur

Kopja Informali ta' Sentenza

ghandu l-access dikjarat fil-kuntratt minn fuq proprjeta' ohra tal-eccepjenti.

2. Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, in kwantu l-attur qed jilmenta minn nuqqas ta' kwalita' pattwita tal-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.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-13 ta' Gunju 1994 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fl-10 ta' Mejju 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat id-digriet tal-15 ta' Mejju 2001 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel talba attrici;

Ikkunsidrat illi:-

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 qiegħed jilmenta li, nonostante tali kondizzjoni, huwa m'gandux access liberu għall-plot numru 46A u għalhekk ma jistax jizviluppa l-imsemmi plot.

Fir-relazzjoni tiegħu l-perit tekniku josserva kif geġ:

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-bogħod mill-hajt tas-sejjeġħ 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' jifhol 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-wiesgħa tal-faccata tal-plot numru sitta w erbghin A (46A). L-attur kompli jispjega illi pero' sid l-art kontigwa għalaq il-hajt tas-sejjeġħ 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 tiegħu kif kellu jagħmel. L-attur kompli 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 jilqgħu. Huwa spjega illi li kieku seta' jidhol kien jasal b'vettura sa fejn il-plot pero' mhux jidhol biha għaliex 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 disgħa w erbghin A (49A) ma kellux problemi għaliex 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 disgħa w erbghin A (49A) u parti mill-plot sitta w erbghina A (46A) u n-xtrat mill-kumpanija qabel ma l-attur kien xtara l-proprjeta' tiegħu. Fiz-zmien illi huma xtraw il-porzjon tagħhom l-art li tagħmel minnha kienet accessibbli minn passagg minn fuq ir-raba għaliex ma kellhiex zbokk fuq xi

triq pubblika. L-attur kien staqsih jekk kellux xi plots għall-bejgh f'dawk l-inhawi anke billi hu kien diga' xtara xi plots oħra minn għandhom 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 għaliex hemm kienet art tagħhom u jghaddu triq minn fuq l-ewwel terz billi kellhom diga' permess minn sid dina l-porzjoni u hekk jidhlu għal fuq il-plots tagħhom. Huwa, cioe' l-attur, imbagħad 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-aħhar bicca li kien kunjomhom Vella kienux ser isibu oggezzjoni illi jiftah minn naha tagħhom 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 kompli qal illi hu kien hajru illi jaslu għall-ftehim ma' l-attur.

10) Il-konvenut kompli jixhed illi wara illi kienu għaddew xi sentejn kien kellmu l-attur u qallu illi ma kienux ftiehm ma' Vella u li t-triq kienet għadha ma nfethitx u kien talbu biex jerga' jkellem lil ta' Vella. Hu kien għamel dan u ta' Vella qalulu illi ma kienux ftiehm ma' l-attur għaliex hu, cioe' l-attur kien qabad u dahal bil-gaffa u qalbilhom il-hajt u kellhom xi jghidu mieghu. Huwa mbagħad 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 mbagħad infethet il-kawza odjerna.

11) Il-konvenut caħad 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 għamel 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 bħala kumpanija u kif kien spjega diga' Huwa ma setax ighid għaliex dan il-

punt ma giex specificat 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 jispecifica 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 haliet 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 jisplega illi skond il-Pjan Regolatur il-linja tal-faccata kellha tiffassal b'mod illi l-posta tal-faccata kellha tghaddi kif huwa ndika illi sab waqt l-access u cioe' cirka metru u nofs il-boghod mill-hajt tas-sejjeigh konfinanti mill-proprjeta' tal-konvenuti minn dik ta' terzi. L-angolatura illi kienet tghaddi dina l-linja progettata minn mal-hajt tas-sejjeigh 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-ahar ghaliex issa lanqas bir-rigel jew limitament anke bil-vetturi ma seta' jaccedi l-attur ghal fuq il-proprijeta' 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.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine, tilqa' l-ewwel talba attrici u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien tliet xhur millum jipprovdu lill-attur access liberu bir-rigel u bil-vetturi ghall-plot numru 46A trasferit minnhom lill-attur, ai termini tal-kuntratti suriferiti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Tirrizerva li ttiprovdi dwar it-tieni talba u dwar il-kap ta' l-ispejjez fi stadju ulterjuri.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----