MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 941/1997/1

Angela Cassar
Vs
J&C Farrugia Ltd. u CD Properties Ltd.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici ppremettiet u talbet hekk:

Peress illi skond il-kuntratt ta’ bejgh ricevut minn Nutar Dottor Joseph Brincat fid-29 ta’ Jannar 1990, li kopja tieghu hija annessa u mmarkata bhala dokument “A”, l-konvenuti kienu bieghu lill-attrici il-fond prezentement maghruf bl-isem ‘Rubang’, fi Triq Thomas Ashby f’Marsascala, gebel u saqaf, u ghal liema xoghol ta’ bini u kostruzzjoni kienu unikament responsabbli l-istess konvenuti;

Peress illi t-tarag tal-konkos jew materjal simili fuq l-estern li jaghti access ghall-fond imsemmi jirrizulta li ma kienx

sarx skond is-sengha u l-arti mill-konvenuti tant li beda jcedi u jinqala’ minn mal-hajt, u dan skond ic-certifikat tal-perit arkitett C. Mangion li ispezzjona l-fond in kwistjoni fuq inkarigu tal-attrici fil-21 ta’ Mejju 1996 (kopja tac-certifikat qed tigi annessa u mmarkata bhala dokument “B”);

Peress illi skond ic-certifikat tal-perit arkitett Ronald Muscat Azzopardi datat 17 ta’ Gunju 1996, dwar l-istat tat-tarag tal-konkos estern in kwistjoni, fuq inkarigu tal-konvenuti, jikkonferma li l-imsemmi tarag kien beda jcedi u jinqala’ minn mal-hajt (kopja tac-certifikat qed tigi annessa u mmarkata bhala dokument “C”);

Peress illi kif jirrizulta minn ittra datata 19 ta’ Awissu 1996 li kopja taghha hija anness u mmarkat bhala dokument “D”, l-konvenuti accettaw li jirrimedjaw is-sitwazzjoni billi jaghmlu t-tiswijiet mehtiega skond kif kien propost mill-perit arkitett Ronald Muscat Azzopardi fic-certifikat tieghu fuq citat (dokument “C”), imma mhux skond kif kien propost mill-perit arkitett C. Mangion fic-certifikat tieghu ukoll fuq citat (dokument “B”);

Peress illi l-attrici interpellat lill-konvenuti sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni kif kien propost biss mill-perit arkitett C. Mangion fic-certifikat tieghu (dokument “B”) u l-konvenuti baqghu nadempjenti;

Peress illi fil-fehma ta’ l-attrici, tali sitwazzjoni qed tikkrea perikolu ghaliha u ghal kull min juza’ l-istess tarag, ghaliex huwa l-uniku mod t’access ghall-fond in kwistjoni;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li x-xoghol konness mat-tarag in kwistjoni ma kienx sarx mill-konvenuti skond is-sengha u l-arti;

2. tikkundanna lill-konvenuti li fi zmien qasir u perentorju prefiggendo, jaghmlu x-xoghol necessarju konness mat-tarag fuq imsemmi kif tirrikjedi l-istess sengha u arti taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett nominand, u f’kaz li l-imsemmi xoghol ma jigix esegwit mill-konvenuti

fit-terminu illi jigi prefiss lilhom, tigi awtorizzata taghmel ix-xoghol hi stess a spejjes ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti mil-lum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-noti tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li fl-ewwel paragrafu eccepew hekk: [1] Illi t-talba attrici kif formulata hija improponibbli di fronte ghas-socjeta' eccepjenti stante li ma huwiex konsentit lill-attrici li tavvanza talbiet inerenti ghall-kuntratt ta' appalt meta in effetti r-rapport guridiku bejn il-kontendenti kien wiehed ta' bejgh fit-termini tal-kuntratt tad-29 ta' Jannar 1990;
Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-lista ax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dottor Reuben Farrugia mahlufa minnu fis-26 ta' Gunju 2002;
Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Marzu 2004, il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-ewwel eccezzjoni;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat

Illi mill-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Permezz ta' kuntratt[1] datat 29 ta' Jannar 1990 in atti Nutar Dottor Joseph Brincat, l-attrici kienet xtrat minghand is-socjetajiet konvenuti l-fond indikat fic-citazzjoni, fi stat gebel u saqaf u tale quale. Mill-istess att jirrizulta li fil-mument tal-bejgh kien ghad fadal jsir xi xoghol tal-hadid u r-rixtellu tad-drive in.

Illi fis-sena 1993 l-attrici innotat konsenturi fit-tarag estern li jghati access ghall-fond bir-rizultat li, kif sostnut minnha, it-tarag kien qed icedi u kien qed jinqala' minn mal-hajt. Il-konvenuti ghamlu xoghol ta' tiswija rimedjali f'dik l-istess sena, izda dan id-difett ma kienx gie eliminat, u l-attrici xehedet li l-konsenturi kibru bir-rizultat li l-hsara fit-tarag kibret. Saru trattattivi fis-sena 1996 fejn jidher li n-naha tal-konvenuti kienu lesti li jirrangaw il-hsara, izda mhux li jaqilghu it-tarag u jerga' jsir mill-gdid kif kien qed

[1] Dok.A Fol.6

jissugerixxi l-Perit tal-attrici. Ghalhekk ma ntlahaq ebda ftehim u saret il-kawza odjerna.

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hi fis-sens li l-azzjoni attrici hija improponibbli fit-termini maghmula stante li t-termini adoperati fic-citazzjoni huma dawk ta' inadempjenza fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet jew non-konformita' mas-sengha u l-arti. Ghalhekk, filwaqt li l-attrici tikkontendi li hija ghamlet kuntratt ta' appalt, jew ahjar appalt u bejgh bhala *contratto misto*[2], is-socjeta' konvenuta ssostni li dak li sar bejn il-kontendenti kien biss kuntatt ta' bejgh u xejn aktar; , fis-sens li l-attrici kienet xtrat il-fond de quo.

Dan l-aspett jinnecissita ezami tal-kwalita' tar-rapport guridiku li nholoq bejn il-partijiet meta l-attrici akkwistat il-fond de quo, wara li kienu saru xogholijiet fih u kien ghad fadal xi xoghol marginali xi jsir. Dan l-esercizju huwa mehtieg stante li *"il contratto di locazione d' opera sa di vendita, e' prossimo alla vendita, ma non e' vendita, neppure quando l' imprenditore somministra la materia" [Pacifici Mazzoni]*[3]

F' dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fil-kawza ***Anthony Marcel Pace Asciaq noe. et vs Joseph Camilleri et***[4] fejn giet ezaminata *pro funditus* id-distinzjoni fejn kuntratt ta' bejgh u dak ta' appalt, meta jkunu saru xi xogholijiet fl-oggett. F' dan il-kaz saret referenza ghall-kazistika Taljana in materja li giet adoperata ghas-soluzzjoni ta' dak il-kaz. Intqal f' dak il-kaz: "Giet allura koncepita t-teorija zviluppata fid-duttrina u l-gurisprudenza Taljana *' secondo il quale il contratto di vendita si distingue da quello di appalto per il diverso oggetto, consistente, rispettivament, in un' obbligazione di dare oppure in un obbligazione di dare e insieme de fare, con organizzazione di mezzi necessari e con gestione a rischio dell'appaltatore' [Kassazzjoni]*[5]. Din it-teorija ttendi biex tassenja importanza deciziva **lill-volonta' tal-**

---
[2] Nota tal-osservazzjonijiet attrici
[3] Locasione para 314
[4] Prim Awla **[PS]** deciza 28 ta' Jannar 2004 – sottolinear ta' din il-Qorti
[5] 9 ta' Jannar 1970

partijiet kontraenti. Teorija li wkoll sabet favur f' certa gurisprudenza taghna kif manifest mis-sentenzi fl-ismijiet *Neg.George Camilleri vs Joseph Mamo nomine,*[6] *George Vassallo vs Lawrence Fenech et nomine,*[7] *u John Debono vs Anthony Fenech noemine et.*[8]

F' dan il-kuntest giet ritenut, dejjem fil-gurisprudenza Taljana, illi *"si trattera' di vendita di cosa futura e non di appalto, quando il prodotto richiesto sia conforme ad un tipo o modello proprio dell' ordinaria produzione dell'assuntore [Kassazzjoni]*[9] Tali tibqa' s-sitwazzjoni anke fejn jintalbu modifiki fl-oggett, purche jkunu marginali jew sekondarji addottati biex jissodisfaw l-esigenzi tad-destinatarju tieghu. Minn naha l-ohra jekk il-modifiki *'siano tali da dare luogo ad un opus perfetum inteso come effettivo e voluto risultato della prestazione, si trattera invece di appalto [Kassazjoni]*[10]*.* Jekk imbaghad ukoll il-kuntratt ma jkunx jista' jigi kazellat taht it-tip wiehed jew l-iehor, jista' jigi kwalifikat bhala *contratto misto* [Kassazzjoni][11]"

Fil-kawza ***George Vassallo vs Lawrence Fenech et noe***. l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat li "ghalkemm hemm diversi teroiji fid-dottrina, tidher pero' prevalenti u aktar konvincenti t-teorija li wiehed ghandu jhares lejn **l-intenzjoni tal-kontraenti** u jekk dawn ikunu harsu principalment lejn l-obbligazzjoni *di fare*, allura l-kuntratt huwa ta' *locatio operis*, mentri jekk ikunu harsu principalment lejn l-obbligazzjoni *di dare*, il-kuntratt huwa ta' bejgh. Izzid din il-Qorti li huwa l-aktar konvincenti ghaliex wara kollox hija l-intenzjoni tal-partijiet li taghmel il-ftehim ta' bejniethom dak li fil-fatt hu …. *'Per modo che il contratto e' di vendita ove l'obbligazione di fare non sia che un mezzo per sodisfare quella di dare, ed e' locazione d' opera allorche l' obbligazione di dare si considera come mezzo per sodisfare quella di fare [Ricci]"*[12]

---

[6] Kum. 28 ta' Awissu 1951
[7] App.Kum. 26 ta' April 1988 – Vol.LXXII.II.501
[8] App.Kum. 15 ta' Jannar 1992
[9] Nru.4020 [1983]
[10] Nru.8445 [2000]
[11] Nru.83 [1972]
[12] Ibid.

Illi din il-Qorti ezaminat in-noti tal-osservazzjonijiet studjati tal-partijiet u, fid-dawl tal-provi mismugha u tal-principji legali fuq esposti, hija tal-fehma li t-tezi konvenuta ghandha fic-cirkostanzi tal-kaz tipprevali fuq dik attrici. Kif gie sottomess minn naha konvenuta *"Gara x' gara qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh, kienet biss bil-firma taghha fuq dak il-kuntratt li l-attrici akkwistat id-drittijiet fuq dan l-immobbli waqt li, fl-istess hin, irratifikat u kkonfermat il-validita' ta' dak kollu li gara jew sar qabel."* Fi kliem iehor, malli u fid-data li sar il-kuntratt fid-29 ta' Jannar 1990, inholoq ir-rapport guridiku bejn il-kontendenti li permezz tieghu l-attrici akkwistat u xtrat minghand il-konvenuti l-fond gebel u saqaf, kif minnha dikjarat fil-kuntratt, liema rapport guridiku jinsab espressament indikat fl-att tac-citazzjoni. B' dan il-kuntratt hija mmanifestat u ezegwiet il-volonta' taghha li "tixtri u takkwista" il-fond de quo. Di fatti l-affidavit tal-attrici jibda hekk: "Nghid li xtrajt il-post …."[13] Mill-provi jirrizulta bic-car li l-intenzjoni tal-attrici kienet li tixtri *opus conficiendum*, u l-obbligazzjoni prevalenti minn naha konvenuta kienet *di dare*.

Jinghad wkoll li x-xogholijit indikati fil-para.3 tal-kuntratt relattiv, li kellhom isiru wara il-bejgh, ma jimmilitawx kontra din il-konkluzjoni stante li dawn huma kjarament marginali u ta' natura sekondarja relattivament ghal dak li giet trasferit bl-istess Att.

Inoltre ghandu jigi osservat li l-inkluzjoni fil-kuntratt tax-xogholijiet specifici li *"il-vendituri [konvenuti] ghad iridu jaghmlu spejjez taghhom"* timmilita' kontra t-tezi li dan kien kaz ta' bejgh ta' haga futura. F' dan ir-rigward jigi osservat ukoll li l-attrici stess xehedet li *"meta gie ppubblikat il-kuntratt pubbliku u cioe' fid-29 ta' Jannar 1990, il-fond in kwistjoni kien* ***lest gebel u saqaf****, salv dak stipulat fil-paragrafu 3 tal-pattijiet fl-istess kuntratt."*[14] Inoltre, it-termini tal-kuntratt in propositu ma jhallu l-ebda ekwivoku u ghalhekk tapplika b' asserzjoni l-massima –

[13] Fol.38
[14] Deposizzjoni – 7 ta' Settembru 2001 – fol.85

contra scriptum non est argumentum. Ghalhekk it-tezi konvenuta bazata fuq bejgh ta’ haga futura ma treggix f’ dan il-kaz.

Illi fin-nota taghhom il-konvenuti avvanzaw it-tezi ta’ azzjoni bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1638 tal-Kap.16 li jikkontempla r-responsabbilita’ tal-appaltatur u ta’ l-arkitett fil-kaz ta’ bini jew xoghol iehor kbir ta’ gebel mibni b’ appalt, u jaghmlu referenza ghall-kaz ***Albert Mizzi et vs Peter Joseph Dimech***[15] fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat li huwa pacifiku li, fil-kaz li l-kommittent jaljena l-fond, l-azzjoni derivanti mill-artikolu precitat, kontra l-appaltatur u l-arkitett, tghaddi fuq l-akkwirent. Izda din tippresupponi l-ezistenza ta’ kuntratt ta’ appalt, ghax l-Artikolu 1638 espressament jirreferi ghal bini “mibni b’ appalt”.

Dik l-Onor.Qorti ezaminat wkoll il-kaz ta’ kostruttur-venditur, bhal fil-kaz in dizamina, fejn ma kienx hemm rapport ta’ appaltatur u kommittent, u jekk dan jistax jkun responsabbli lejn l-aventi kawza tieghu in bazi tal-Artikolu precitat. F’ dan ir-rigward, il-Qorti accettat il-veduta tar-Rubino li jeskludi *“che il compratore possa agire ex art.[1638] non come diretto contraente ma come semplice terzo danneggiato, e contro il venditore non come tale ma come puro e semplice costruttore”*[16] u kompliet tosserva li “Ma jidhirx li, apparti l-ipotesi tal-vendita tal-haga futura …. Norma specjali dettata ghal tip ta’ kuntratt [appalt] tista’ tigi applikata ghal tip divers ta’ kuntratt [bejgh] u di piu mhux biex tigi kolmata lakuna, imma biex prattikament tigi soppjantata norma appozita li fit-tieni tip [bejgh] tirregola l-istess punt [cioe’ in-norma tal-garanzija ghal vizzji fil-bejgh].”

Stabbilit li n-negozju guridiku li sar bejn l-kontendenti kien dak ta’ bejgh u mhux ta’ appalt, kif ukoll li l-bejgh kien attwali u mhux ta’ haga futura, il-vertenza li nqalghet bejn il-partijiet hija regolabbli bid-dispozizzjonijiet tal-istitut tal-

---

[15] Deiciz 26 ta’ Frar 1979
[16] L’Appalto [Rubino] – kwotat fis-sentenza citata

bejgh u mhux ta' appalt; u ghalhekk ir-relazzjoni bejn il-partijet hija regolata mill-Artikoli 1356 et seq.

Illi ghalhekk ir-rimedji li kellha l-attrici f' dan il-kaz huma dawk espressament moghtija lix-xerrej fl-artikolu precitat u f' dawk sussegwenti u senjatament dawk kontemplati fl-Artikoli 1390 u 1427 tal-Kap.16, u mhux dawk applikabbli ghall-kuntratt ta' appalt.

Illi kif osservat mill-Perit Legali, it-talbiet attrici li huma bazata fuq inadempjenza kontrattwali fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet jew non-konformita' mas-sengha u l-arti, huma rritwali, stante li "ma jikwadrawx f' wahda mill-azzjonijiet kontemplati fl-Artikolu 1390 u 1427 tal-Kodici Civili f' liema artikoli l-ligi tispecifika ezattament x' ghandu u x' jista' jitlob il-proponent tal-azzjoni"[17]

Fi kliem iehor, ir-rimedji mitluba mill-attrici mhumiex dawk kontemplati mill-ligi fil-kaz ta' bejgh, u permezz tal-azzjoni kif promossa u tat-talbiet kif maghmula l-attrici qed tittanta tapplika r-rimedji ta' *locatio operis*, li l-appaltant ghandu kontra l-appaltatur, ghall-kuntratt ta' komprovendita fejn il-ligi ma tipprospettax dawn l-istess rimedji *[App.Civ **Joseph Vassallo vs Antonia Borg**]* [18]

Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija fondata fil-fatt u fid-dritt, stante li l-azzjoni fit-termini maghmula hija improponibbli, u ghalhekk ghandha tigi milqugha.

Illi in fine jigi osservat li kif jirrizulta mix-xhieda[19] tal-istess attrici jirrizulta li dina kienet dahlet toqghod fil-post fis-sena 1991 u kien biss ftit xhur wara, li bdiet tosserva x-xquq fil-mosaic tat-tarag de quo. Fis-sena 1993 bdiet tara sinjali ta' konsenturi li bdew jikbru maz-zmien. Sar xi xoghol rimedjali minn naha tal-konvenuti, izda skond l-attrici il-hsara baqghet tikber[20]. Fit-28 ta' April 1997 pprezentat l-azzjoni odjerna. Il-Qorti tosserva li minn dan

[17] Ibid – Fol.135
[18]. Deciza 6 ta' Ottubru 2000
[19] Fol.86
[20] Affidavit Fol.38

il-kwadru ghandu jirrizulta manifest li t-terminu perentorju ta’ sena stipulat fl-Artikolu 1431 li fih l-attrici setghet tagixxi kontra l-konvenuti in bazi ghall-kuntratt ta’ komprovendita maghmul minnha, skada u ghalhekk l-azzjoni anki minn dan il-lat ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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