MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 35/2002/1

Carmelo Barbara

vs

Joseph u Alexandra konjugi Camenzuli

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fil-15 ta’ Jannar, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

Permezz ta’ kuntratt datat 4 ta’ Marzu, 1999 pubblikat minn-Nutar Tonio Spiteri il-konvenuti bieghu u assenjaw lill-attur li xtara u akkwista l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5), li jinsab fir-raba’ sular (*third floor*) ta’ *block* bini bla numru konsistenti f’sitt appartamenti, imsemmi *Michelou Flats*, fi Triq il-Bilbel, Qawra, soggett ghar-rata tieghu ta’ sitt liri (Lm6) cens

annwu u perpetwu, liema appartament huwa deskritt aktar dettaljatament fl-istess att.

Recentement irrizulta li dana l-appartament ma huwiex kopert bil-permessi mehtiega tal-bini, senjatament dawk tal-Awtorita' tal-Ippjanar, gja' l-PAPB.

Ghalhekk l-attur ippresta l-kunsens tieghu ghat-trasferiment fuq imsemmi bi zball li affettwa f'mod essenzjali s-sustanza tal-oggett minnu akkwistat.

Bhala konsegwenza ta' dan l-attur inkorra danni sostanzjali, hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

L-attur interpella diversi drabi lill-konvenuti sabiex dana l-kuntratt jigi rexiss u sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u ghall-hlas ta' danni inkorsi minnu, izda dawna dejjem wiegbu negattivament.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-attur ippresta l-kunsens tieghu ghat-trasferiment fuq imsemmi bi zball u b'tali mod li affettwa f'mod essenzjali s-sustanza tal-oggett minnu akkwistat, u li bhala konsegwenza tal-istess l-attur inkorra danni;

2. tordna ir-rexissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi pubblikat minn-Nutar Tonio Spiteri fl-4 ta' Marzu, tas-sena 1999, u tappunta jum u hin li fih l-att ta' rexissjoni relativ ghandu jigi ffirmat quddiem Nutar Pubbliku nominat minnha ghal dan l-iskop, bin-nomina ulterjuri ta' kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-istess att *in rapprezentanza* tal-eventwali kontumaci;

3. tikkundanna lill-konvenuti jirrestitwixxu lill-attur il-kunsiderazzjoni kollha imhallsa minnu ghal dana t-trasferiment, l-ispejjes imhallsa sabiex dana jsehh u c-cens kollu mhallas minnu sad-data tas-sentenza, bl-imghax skond il-ligi;

4. tordna lill-konvenuti jhallsu lill-attur dawk id-danni li ghandhom jigu likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri bonarji datati 7 ta' Mejju, 2001, 25 ta' Mejju, 2001 u tad-29 ta' Novembru, 2001, u bl-imghax legali, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha ecepew illi:

1. It-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-azzjoni *de quo* huwa preskritt *a tenur* ta' l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili;

2. Bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni *de quo* hija intempestiva, *stante* illi l-attur seta' ha l-azzjoni amministrattiv sabiex l-bini kif inhu *in kwistjoni* jigi sanzjonat mill-Awtorita' l-Ippjanar;

3. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti bieghu l-fond *in kwistjoni in bona fede* u *di piu'* ma kienux involuti u l-anqas responsabbli ghall-bini tal-fond u *se mai* ghandu jigi kjamat *in kwazi* l-avanti kawza tieghu, Michael Spiteri;

4. Il-konvenut ma ghamlu l-ebda tibdiel strutturali fil-fond *in kwistjoni*, li ghandu jew kellu bzonn xi permessi minn xi awtorita';

5. L-attur huwa unikament responsabbli tad-danni hekk allegati, *stante* li naqas li jaghmel dawk ir-ricerki u verifiki li s-soltu jsiru;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat in-nota tal-konvenuti ippresentata fil-21 ta' Marzu, 2002, li in forza taghha huwa irtira l-ewwel eccezzjoni;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-4 ta' Marzu, 1999, l-attur xtara minghand il-konvenuti l-appartament internament immarkat bin-numru 5, li jinsab fir-raba' sular ta' blokk bini maghruf bl-isem ta' *"Michelou Flats"* fi triq il-Bilbel, Qawra, soggett ghar-rata tieghu ta' Lm6 cens annwu u perpetwu. Skond il-kuntratt, il-prezz tal-vendita' kien ta' Lm14,000 (ghal-fini ta' din il-kawza, il-Qorti se tinjora l-allegazzjoni tal-attur li l-prezz reali kien ta' Lm18,300). L-attur kien se jiehu *loan* biex jiffinanzja dan il-bejgh, izda wara ftiehmu mal-konvenuti biex, flok jiehu *loan*, ihallas Lm5,000 akkont fuq l-att, u l-bilanc ihallsu b'pagamenti mensili ta' Lm80 il-wiehed. Sakemm infethu dawn il-proceduri, l-attur hallas Lm2,480 f'pagamenti ohra akkont tal-prezz. L-attur hallas ukoll Lm490 bhala taxxa fuq dokumenti u trasferimenti, Lm190 drittijiet lin-Nutar, u Lm230 ohra lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, wara rivalutazzjoni tal-valur tal-appartament. Flus ohra li setghu thallsu bla ma inharget ricevuta bi skop li jigi evitat hlas ulterjuri lill-fisku ma jistghux jigu kkunsidrati mill-Qorti. Hekk ukoll, kemm u jekk thallsu rati tac-cens mill-attur, ma giex muri lill-Qorti.

Wara li sar il-kuntratt, darba minnhom l-attur mar fl-ufficcju tal-Awtorita' ghall-Ambjent u l-Ippjanar biex jiccekkja jekk lukanda li kienet qed tinbena wara l-blokk tal-appartamenti fejn kien qed jirrisjedi, kienetx koperta bil-permess jew le. Meta kien qed jaghmel din il-verifika, skopra li kien l-appartament tieghu li kien skopert mill-permess. Irrizultallu li waqt li permess kien jezisti, u kien inhareg fis-16 ta' Ottubru, 1991, dan kien ghal-blokk bi tlett sulari, b'appartament wiehed f'kull sular, u *penthouse*, mentri fil-fatt, kien hemm tlett sulari <u>b'zewg appartamenti kull sular</u>, u *penthouse*. Meta l-attur ra hekk, hu ried ihassar il-

bejgh, izda peress li ma wasalx fi ftehim mal-konvenuti, fetah din il-kawza li *in forza* taghha qed jitlob ir-rexissjoni tal-bejgh peress li l-kunsens tieghu kien vizjat bi zball li waqa' fuq is-sustanza tal-oggett.

Il-konvenuti qed jikkontestaw it-talba fuq il-bazi li l-attur kien messu applika mal-Awtorita' biex jissanzjona d-differenzi, u li, f'kull kaz, huma bieghu *in bona fede* u bieghu l-post hekk kif xtrawh minghajr ma ghamlu xi bidla strutturali fl-appartament.

Bhal ma qalet din il-Qorti fil-kawza "Zammit noe vs Fenech et", decisa fl-4 ta' Marzu, 2004, *"ghar-rigward ta' l-allegat zball ta' fatt, l-artikolu 976(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li l-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sentenza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim. Skond il-gurisprudenza, l-izball fuq is-sustanza ghandu jkun determinanti, soggettiv, unilaterali u, fuq kollox, skuzabbli".* Studju dettaljat fuq dan il-vizzju tal-kunsens kien sar mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Petroni", decisa fil-15 ta' Lulju, 1969. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti ezaminat id-duttrina *in subjecta* materja, u waslet ghal-konkluzzjoni li *"il-kriterju biex jigi stabbilit jekk kienx hemm dan l-izball ghandu jkun soggettiv, jigifieri li wiehed ghandu jhares lejn il-mod li bih il-kontraent li tqarraq kien qieghed jikkunsidra l-oggett tal-konvenzjoni"*. Kompla jinghad f'dik il-kawza li *"l-izball bizzejjed li jkun unilaterali, basta jkun determinanti u skuzabbli"*. Dawn il-principji kienu gew abbracjati f'diversi sentenzi ohra, fosthom "Camilleri vs Bugeja", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-18 ta' Frar, 1976, u "Cassar vs Pace", decisa minn din il-Qorti fit-28 ta' Novembru, 1986. Fil-kawza "Micallef vs Dimech", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru, 1990, intqal li l-izball jaqa' fuq is-sustanza tal-haga meta persuna ma kienetx tikkuntratta li kieku ma kienx ghal dak l-izball.

F'dan il-kaz, l-attur wera, fil-fehma tal-Qorti, li hu ma kienx jixtri l-appartament li kieku kien jaf li ma kienx kopert b'permess, u *kwindi* soggett li jkun milqut b'*Enforcement Notice* mahrug mill-awtorita' kompetenti. Ghalkemm il-

konvenuti jindikaw li huma kienu taw kopja tal-permess lill-attur, dan mhux biss gie michud mill-attur, imma wkoll ma jindikawx jekk mal-permess kienx hemm pjanta kif approvata mill-awtorita'. Il-permess innifsu, li hu allegat li nghata lix-xerrej, jirreferi ghal-bini ta' appartamenti fuq is-sit partikolari, izda ma jindakax – almenu il-kopja li giet esebita mill-ufficcjal tal-MEPA – in-numru tal-*flats*. Apparti l-fatt li ma gietx sollevata eccezzjoni fis-sens li l-attur kien jaf bl'allegat difett, ma jirizzultax li l-attur, fil-fatt, kien jaf li l-appartament li hu kien se jixtri ma kienx kopert bil-permess li tieghu allegatament inghata kopja. Fil-fehma tal-Qorti, l-attur wera li kien wara l-kuntratt li hu sar jaf bil-problema tal-appartment tieghu, u dan meta mar jivverifika fuq bini li kien tiela warajh.

Interessanti hija l-kawza <u>"Vella vs Fenech"</u>, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Awissu, 1990. Fiha inghad b'mod esplicitu li meta fond ma jkunx kopert bil-permessi relattivi ghal-kostruzzjoni tieghu, mhux biss dak il-fond ma jistax ikun oggett ta' obbligazzjoni (peress li l-oggett tal-ftehim irid ikun haga lecita), izda l-akkwirent li ma jkunx jaf b'dan fil-mument tal-komprovendita, jista' jitlob li jhassar il-kuntrat fuq il-bazi li l-kunsens tieghu kien vizjat bi zball li jolqot is-sustanza tal-haga. Dan hu principju li mieghu din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel. Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza <u>"Zarb vs Xuereb"</u>, decisa fit-13 ta' Ottubru, 1998, fejn wara li ikkonfermat il-principju li x'inhu zball fuq is-sustanza ghandu jigi determinat b'mod soggettiv, osservat li zball dwar l-ezistenza ta' pjan regolatur fejn kien ser isir twessigh ta' toroq illi kien jolqot parti mill-fond, ghandu jitqies bhala zball fuq is-sostanza tal-oggett.

Il-Qorti tqies ukoll li dan l-izball hu skuzabbli, ghax min jixtri fondi ghandu jistenna li l-istess hu mibni skond il-ligi. Min jixtri oggett, m'ghandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oggett huwiex konformi mal-ligi; la qed jigi offrut ghal-bejgh, kull xerrej ghandu jassumi li dak l-oggett jista' jinxtara minghajr xkiel u problemi 'l quddiem. Kull min jixtri oggett, ghandu dritt jippretendi li dak l-oggett hu tajjeb ghal-uzu, u li *kwindi*

konformi mal-ligi. Fil-kawza "Cassar vs Pace", aktar qabel kwotata, gie osservat li min jixtri vettura, mhux mistenni jivverifika mal-Kummissarju tal-Pulizija jekk l-istess vettura, fl-istat li hi, setghetx tinstaq fit-triq, ghax min ibiegh vettura jaghmel hekk biex ix-xerrej juzha fit-triq, u hu dover tal-venditur jara li hi *"tajba"* ghal dak l-iskop. F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kosstruttur, li jara li l-bini jkun *"tajjeb"* ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u *in regola* hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru *ictu ocoli* ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett. Il-fatt li dan ukoll ikun *in bona fede*, ma jaffettwax l-azjoni li hi bazata fuq il-kunsens tal-kontraenti li qed jagixxi ghar-rexissjoni, u mhux fuq xi agir jew fatt tal-kontraent 'l iehor. Il-Qorti mhux qed titfa' xi htija fuq il-vendituri (ghax dan ma jinkwadrax ruhu f'azjoni bazata fuq zball), izda qed tghid li ma hux mistenni li xerrej, qabel ma jixtri, jiccekkja jekk il-fond hux mibni skond il-permessi jew le. *Kwindi*, l-izball tal-attur kien, fic-cirkustanzi, skuzabbli.

Kwindi, l-attur ghandu dritt jhassar il-bejgh u ghandu jinghata lura l-flejjes li hareg *in konnessjoni* mal-akkwist – b'kollox Lm8,390.

L-attur qed jitlob ukoll id-danni. M jidhirx, *pero'*, li dan hu kontemplat fil-ligi. L-artikolu 1209(2) jghid biss li f'kaz li kuntratt jigi rexiss, *"kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irceviet jew dahlet b'effett jew bis-sahha tal-kuntratt"*; ma jinghad xejn dwar danni. Il-Qorti tara wkoll li, fil-kuncett ta' zball, il-kuntratt jithassar ghax il-kontraent innifsu jkun waqa' fi zball, u ma jkunx hemm attribuzzjonijiet ta' agir doluz, qarrieqa jew vjolenti tal-parti l-ohra. Fi kliem iehor, mhux qed nitkellmu fuq *"an induced error"*, ghax il-kuncett ta' zball fl-ordinament guridiku Malti huwa soggettiv u unilaterali, u jekk kontraent kien fi zball, ghandu dritt li jirrexxendi l-ftehim, indipendement mill-istat d'animu tal-parti l-ohra. F'din is-sitwazzjoni, fejn ir-rimedju jinghata minghajr riferenza ghal xi haga li seta' ghamel jew m'ghamilx il-parti l-ohra, ma jistax ikun hemm responsabilita' ghad-danni. L-attur ibaza l-azjoni tieghu fuq il-fatt tieghu stess, zball fuq is-sostanza, u xejn ma hu

attribwit lill-parti l-ohra. Huwa l-attur li jghazel l-azjoni, u la darba hu ibbaza t-talba tieghu fuq il-fatt li hu kien fi zball – u inghata ragun – ebda responsabilita' ma tista' tigi adebitata lill-parti l-ohra.

La darba, allura, ir-raba' talba tal-attur sejra tigi michuda, mhux lok li jigi imsejjah fil-kawza l-awtur tal-konvenuti, kif minnhom mitlub fil-kuntest ta' dik it-talba.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel tlett talbiet tal-attur, u tahtar lin-Nutar Dottor Tonio Spiteri sabiex jippubblika l-att ta' rexissjoni tal-kuntratt minnu stess ippubblikat fl-4 ta' Marzu, 1999, bejn il-partijiet fil-kawza, u tahtar lil Dr. Daniela Chetcuti bhala kuratur sabiex tidher fuq l-att *in rappresentanza* ta' kull eventwali kontumaci; il-kuntratt ghandu jigi pubblikat fl-edificcju tal-Qrati ta' Malta, gewwa l-Belt Valletta, nhar il-gimgha, 18 ta' Novembru, 2005, fil-11.00am, jew f'jum u hin alternattiv li tista' tiffissa din il-Qorti wara rikors ippresentat minn min hu interessat; tordna lill-konvenuti jirrifondu lill-attur is-somma ta' Lm8,390 (tmien t'elef, tlett mija u disghin liri Maltin) bl-imghax legali mill-15 ta' Jannar, 2002, sal-pagament effettiv; tichad ir-raba' talba attrici.

L-ispejjez tal-kawza, kif ukoll dawk konnessi mal-pubblikazzjoni tal-kuntatt ta' rexissjoni, jithallsu kwart (1/4) mill-attur, u tlett kwarti (3/4) mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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