MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 665/2004/1

Mario Grech

vs

Emanuela *sive* Lilian u Edward konjugi Micallef, Carmen u Nazzareno konjugi Mifsud, John u Margaret konjugi Vella

Il-Qorti,

Fit-3 ta’ Ottubru, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-26 ta’ Novembru tas-sena 2004 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m’ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Jirrifondu s-somma komplessiva ta’ tlett elef u hames mitt Lira Maltin, (LM3,500.00,0), kwantu tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0), rapprezentanti akkont mghoddi lill-konvenuti a bazi ta’ konvenju datat is-17 ta’ April, liema konvenju skada, flimkien ma hames mitt Lira Maltin, (LM500.00,0), spejjez u drittijiet notarili u legali;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-28 ta’ Jannar tas-sena 2005 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti;

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghax huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi ghandu jinghad li skond il-klawsola numru hdax (11) tal-konvenju mertu ta’ din il-kwistjoni hemm predispost illi f’kaz li x-xerrej ossia l-attur odjern ma jersaqx ghall-att finali ghal raguni mhux valida fil-ligi, s-somma depozitata ta’ tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0), tintilef a favur il-vendituri ossia l-konvenuti odjerni;

3. Illi ghandu jinghad illi l-attur naqas milli jiddivjeni ghall-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi u kwindi huwa ma jistax jirriklama lura d-depozitu;

4. Illi ghal kull buon fini wkoll ghandu jinghad li tant il-konvenuti kien disposti min-naha taghhom li jersqu ghall-kuntratt li pprezentaw ittra ufficcjali f’dan is-sens fis-17 ta’ Awissu tas-sena 2004;

5. Illi ghal dak li jikkoncerna t-talba ghal hames mitt Lira Maltin, (LM500.00,0), spejjez u drittijiet notarili ghandu jinghad li din ma hijiex guridikament sostenibbli anke ghaliex kif intqal qabel l-att finali ma sarx tort unikament ta’ l-attur;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-konvenut informa lill-qorti fix-xhieda tieghu tat-12 ta' April tas-sena 2005 li hu kien ikkonkluda konvenju in atti tan-Nutar Dottor Fiona Farrugia fis-17 ta' April tas-sena 2004 li permezz tieghu kien intrabat li jixtri l-appartament numru 1, Triq il-Ward, Santa Venera, bl-arja b'kollox minghand il-konvenuti;

2. Illi f'dan is-sens l-attur kien ukoll iddepozita tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0);

3. Illi pero' meta gew konkluzi d-debiti ricerki rrizulta li l-arja pattwita fl-imsemmi konvenju ma kinitx esklussiva ghall-appartament numru wiehed (1) fuq indikat izda kienet f'komproprjeta' ma' l-appartament numru tnejn, (2), ta' l-istess blokk;

4. Illi in vista ta' dan, il-bank li kien gie nvolut fit-transazzjoni in dizamina kien talab lill-attur jirregola l-pozizzjoni tieghu;

5. Illi din il-kwistjoni ta' l-arja tal-fond in dizamina kienet fegget anke waqt il-konvenju fejn saru diversi stqarrijiet fir-rigward - anke skritti, li finalment kollha jirrizultaw bla ebda bazi legali;

6. Illi stante li din il-kwistjoni ta' l-arja qatt ma giet kjarifikata legalment mill-konvenuti, allura l-att finali ta' kompravendita qatt ma sehh ghaliex il-konvenut ma hassx li l-pozizzjoni tieghu kienet tutelata;

Ikkunsidrat:

Illi l-iskop li bih l-attur kien xprunat biex jikkonkludi l-konvenju fuq indikat kien li bil-kuntratt de quo hu kien ser ikun il-proprjetarju esklussiv ta' l-appartament fuq indikat flimkien ma' l-arja sovrastanti;

Illi r-ricerki relattivi pero' wrew li dan qatt ma seta' jsehh stante li l-arja in dizamina ma kinitx tappartjeni lill-konvenuti vendituri;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-talba tieghu relattiva ghall-ispejjez u drittijiet kif indikata fl-avviz promotur, l-attur naqas li jissostanzjaha b'xi tip ta' prova;

Ghaldaqstant, din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati bl-eccezzjoni ta' dik koncernanti l-ispejjez u drittijiet notarili li qed takkoljiha, takkolji wkoll it-talba principali ta' l-attur fl-interezza taghha u takkolji parzjalment it-talba sussidjarja rigwardanti l-imsemmija spejjez kif se jinghad u allura:

1. Tikkundanna lill-konvenuti fuq indikati biex ihallsu lill-attur Mario Grech l-ammont ta' tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0), rapprezentanti akkont gia' mghoddi lilhom fil-konvenju datat is-17 ta' April tas-sena 2004 in atti tan-Nutar Dottor Fiona Farrugia;

2. Tikkundanna wkoll lill-istess konvenuti biex ihallsu l-ammont ta' mija u hamsin Lira Maltin, (LM150.00,0), ghall-ispejjez u drittijiet relattivi liema ammont qed jigi stabbilit arbitrio boni viri;

3. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u bl-imghaxijiet relattivi skond il-ligi mid-data tas-26 ta' Novembru tas-sena 2004, id-data tal-prezentazzjoni ta' l-avviz promotur.**"**

Mill-appell introdott mill-konvenuti kontra din is-sentenza huma jissottomettu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta ddeterminat li kienet tezisti raguni valida biex l-attur ma jersaqx ghal kuntratt finali relattiv. Huma jibbazaw dan fuq il-motiv illi huma kienu l-proprjetarji ta' l-arja tal-blokk fejn kien sitwat l-appartament intiz li jkun vendut lill-attur u li, fl-interpretazzjoni taghha, is-sid ta' l-appartament l-

iehor, anterjorment vendut lilu minnhom, ma kellux hlief id-dritt ta’ l-uzu ta’ dik l-istess arja;

Huwa opportun qabel kunsiderazzjoni ta’ dan l-aggravju illi jigu ri-prodotti l-fatti saljenti li taw lok ghall-vertenza:-

(1) B’ konvenju tas-17 ta’ April 2004 gie miftiehem illi l-konvenuti appellanti, *qua* vendituri, kienu qed iweghdu li jbieghu lill-attur appellat l-appartament Numru 1 minn blokk ta’ zewg flats f’ Santa Venera, sottopost ghall-appartament Numru 2. Inkluz f’ din l-istess weghda kien hemm il-proprjeta` ta’ l-arja libera u intiera ta’ l-istess blokk, b’ dan li sid il-flat numru 2 kellu d-dritt li jqieghed tank ta’ l-ilma, *air conditioning unit*, *satellite dish* u *aerial* tat-*television*. Fuq dan il-konvenju l-attur iddepozita s-somma ta’ tlett elef lira (Lm3000);

(2) Fl-istess jum tal-konvenju gie redatt Affidavit, sottoskritt mill-konvenuti, li permezz tieghu, filwaqt li rrikonoxxew l-ezistenza ta’ kontradizzjoni fl-att tal-bejgh ta’ l-appartament Numru 2, ikkonfermaw li huma kienu ghadhom il-proprjetarji ta’ l-arja tal-blokk;

(3) Il-kontradizzjoni rilevata minnhom hi dovuta ghall-fatt illi f’ dak il-kuntratt (27 ta’ Awissu 1991), ghalkemm jinsab deskritt li l-bejgh ta’ dak l-appartament kien qed isir “minghajr l-arja tieghu”, fl-istess waqt jinghad ukoll fih illi dak it-trasferiment kien jinkludi l-kommunanza ta’ entrata, entratura, tarag, indani u l-bejt;

(4) In-Nutar Dottor Fiona Farrugia, li rredigiet il-konvenju *de qua*, tghid li l-vendituri talbuha li taghmel l-att korrettorju tal-kuntratt imsemmi izda hi ma accettatx. Tispjega wkoll illi l-attur ried li jkun hemm l-Affidavit billi hu kien ser jixtri l-proprjeta` ta’ l-arja flimkien ma’ l-appartament. Taggungi inoltre li l-konvenuti kienu offrew li jaghtu garanzija ulterjuri ghat-tishih tal-pacifiku pussess minnhom imweghda fil-konvenju;

(5) Jinsab ikkonfermat mill-konvenut Edward Micallef illi l-attur kien talabhom biex jirrisolvu, permezz ta’

korrezzjoni, l-att ta’ vendita ta’ l-appartament Numru 2. Dan anke ghaliex skond l-attur kien hemm insistenza dwar dan mill-Bank, li minghandu kien ser jissellef biex jixtri l-fond. Ara wkoll xhieda ta’ Dottor Brian Said, konsulent legali mal-HSBC;

(6) Il-kuntratt finali baqa’ ma sarx u l-konvenuti ma riedux jirrilaxxjaw id-depozitu li sarilhom;

Fermi dawn il-fatti, il-kontroversja li kellha tigi deciza f’ dan il-kaz hi dik jekk l-attur kellux raguni valida, meta ufficcjalment interpellat, li jonqos milli jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Akkopjat ma’ dan ghandu jigi ezaminat ukoll jekk il-konvenuti appellanti kellhomx raguni li jinvokaw is-sanzjoni penali prevvista fi klawsola 7 tal-konvenju. Dik, jigifieri, illi fl-assenza ta’ raguni validu, id-depozitu hekk maghmul mill-attur jintilef favurihom “bhala danni prelikwidati”. Jinsab ritenut illi f’ kazijiet ta’ din ix-xorta fejn it-telfien tad-depozitu jimplika sanzjoni u allura penali, “il-Qorti ghandha b’ necessita tanalizza x’ kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista’ tiggustifika l-imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depozitu”. Ara “**Nazzareno Vella *nomine* -vs- Joseph Abela *nomine***”, Appell, 14 ta’ Jannar 2002;

Huwa, indiskuss, mill-interpretazzjoni tar-rizultanzi processwali, illi l-attur appellat kien a konoxxenza minn qabel is-sottoskrizzjoni minnu tal-konvenju illi fil-kuntratt relattiv tal-bejgh lil terzi ta’ l-appartament Numru 2 kien hemm kontradizzjoni. Kien ghalhekk li hu talab li din l-iskoperta ta’ l-ezistenza ta’ ambigwita` f’ dak il-kuntratt tigi ri-affermata wkoll mill-vendituri permezz ta’ Affidavit guramentat. Presumibilment, dan ghalih ma kienx bizzejjed. Hu talab ukoll illi l-vendituri ghandhom jaghmlu l-att korrettorju opportun biex il-qaghda ko-involgenti l-arja tal-fond li hu kien ser jakkwista tigi ccarata u kwalunkwe zball rettifikat. In-Nutar Farrugia tikkonferma li hi giet mitluba mill-konvenuti biex taghmel att bhal dan pero` hi ma setghetx taghmlu. Hu espress ukoll minn wiehed mill-

konvenuti illi ma kienx possibbli li jirrangaw l-kuntratt mat-terz ghaliex dan kien dejjem imsiefer;

Fil-fehma tal-Qorti johrog mill-kwadru tal-fatti appena registrati, u mill-kumpless tac-cirkostanzi l-ohra attendibbi, illi l-volonta` komuni tal-kontraenti, kif esterjorizzata wkoll mill-kondotta persegwita, kienet dik li, qabel l-iffinalizzar tal-kuntratt, il-vendituri jirrendu b' mod kjarifikatorju l-kuntratt li huma kienu ghamlu mat-terz fir-rigward ta' l-arja, li l-attur-kompratur kellu jakkwista bi proprjeta` minghandhom. Dan baqa' ma sarx, anke ghaliex, skond il-konvenuti, l-Affidavit li ghamlu kellu jibbasta bhala manifestazzjoni li huma kienu ghadhom is-sidien effettivi ta' l-arja;

L-appellanti jippretendu illi l-interpretazzjoni li huma jaghtu lil dak il-kuntratt l-iehor (27 ta' Awissu 1991) bl-enfasi fuq il-kliem "minghajr l-arja tieghu" kienet bizzejjed biex isservi ghas-serhan tal-mohh ta' l-attur. Apparti li kif taraha din il-Qorti tezisti f' dak il-kuntratt l-ipotesi ta' pluralita` ta' sinjifikati produttivi ta' certi effetti guridici, ghandu dejjem jigi mfakkar illi skond il-kanoni ta' l-ermenewtika interpretattiva ma huwiex is-sens divers li kontraenti wiehed joghgbu jaghti lill-ftehim li jiswa, imma l-mod kif il-gudikant oggettivament jasal ghall-espressjoni ta' dik il-volonta` komuni fil-konvenzjoni. Forsi jista' jizdied, fl-ahjar ipotesi ghall-appellanti, illi ankorke kellha tigi accettata dik l-interpretazzjoni taghhom, din mhux bilfors kellha, ghal daqshekk, tinduci lill-attur biex ihossu hekk salvagwardat mir-riskju potenzjali ta' molestja fil-godiment pjen ta' l-arja lilu rinfaccjata mis-sid ta' l-appartament Numru 2. Dan anke ghal kaz fejn ikun jitratta minn reklam ta' dritt ta' servitu ta' uzu tal-bejt, bhala kontraddistint minn dak ta' proprjeta`. Fl-istat ta' l-affarijiet, kull dubbju fl-interpretazzjoni li jaghmel dak il-kuntratt l-iehor ghandu, se mai, fil-kumpless tac-cirkostanzi, jimmilita` favur l-attur xerrej ghax dan kien gustifikat jahseb illi fl-assenza ta' att korrettorju l-ezistenza ta' ambigwita` jew kontraddizzjoni f' dak il-kuntratt kienet potenzjalment ser tikkrejalu problemi

‘il quddiem. Qaghda din li kull xerrej ghaqli jaghmel sew li jassikura li tigi evitata lilu;

F’ sitwazzjoni konsimili jinsab pacifikament akkollt illi “l-promittent ma jistax jigi kostrett jaffronta perikolu - ikun kemm ikun imbieghed - ta’ evizzjoni jew molestja u lanqas ma jista’ jigi kostrett li jezegwixxi, bl-effettwazzjoni tal-bejgh jew tal-kuntratt li jkun il-promessa tieghu” (**Kollez. Vol. XL P I p 187**). Ma jistax ghaldaqstant ma jigix accettat f’ din il-prospettiva illi tezisti dik il-kawza vera u gusta li tinficja l-weghda maghmula u dan igib biex ir-rigur tas-sanzjoni appattwita jitlef l-effetti tieghu. Jikkonsegwi minn dan illi l-pagament akkont tal-prezz jikkostitwixxi fic-cirkustanzi pervenuti hlas mhux dovut u hu ghalkekk repitibbli. L-aggravju allura ma jistax jitqies sostenibbli.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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