



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1655/2000/1

**Adlor Limited
vs
Peter Wiosna u martu Dolores Camilleri Wiosna**

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet Illi:

Peress illi b'att tal-konvenju datat it-2 ta' Settembru, 1999 il-konvenuti obligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand is-socjeta' attrici l-*'garage'* internament immarkat bin-numru ghaxra (10) sitwat *'at lower basement level'* formanti parti minn kumpless ta' bini bla numru ufficjali bl-isem *'Cosmopolitan'*, liema kumpless ta' bini

Kopja Informali ta' Sentenza

jinsab fi Triq l-Istamnar kantuniera ma' Triq il-Majjiela fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u dan versu l-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha kontenuti fl-imsemmi konvenju, li vera kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A';

Peress illi l-imsemmi konvenju gie debitament imgedded permezz ta' skritturi tal-1 ta' Dicembru, 1999 (vide Dok. 'B'), tal-31 ta' Jannar, 2000 (vide Dok. 'C'), tal-10 ta' Marzu, 2000 (vide Dok. 'D'), tas-7 t' April, 2000 (vide Dok. 'E'), tat-12 ta' Mejju, 2000 (vide Dok. 'F') u tal-14 ta' Gunju, 2000 (vide Dok. 'G');

Peress illi d-data ta' gheluq tal-konvenju '*de quo*' kif imgedded skadiet fit-30 ta' Lulju, 2000 (ara Dok. 'G'); izda l-kuntratt finali ma giex pubblikat u dan bi htija tal-konvenuti;

Peress illi l-konvenuti gew debitament interpellati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali permezz ta' ittra ufficjali tat-28 ta' Lulju, 2000 (vide Doks. 'H' u 'I') izda nonostante dan ir-rikjam ufficjali biex huma jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti m'ottemporawx ruhhom mar-rikjam ufficjali li sarilhom mis-socjeta' attrici u naqsu li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ai termini tal-konvenju tat-2 ta' Settembru, 1999 kif debitament estiz bi skritturi ohra, kif fuq espost;
2. tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabli Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv; u
3. tinnomina nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Lulju, 2000 kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 24 tal-process fejn eccepew:

1. *That plaintiffs' requests are unfounded both at law and in fact and should be rejected by this Honorable Court because no judicial letter was filled by plaintiffs before the expiration of the period of the promise of sale in accordance with subsection (2) of section 1357 of the Civil Code (Cap. 16).*

2. *That without prejudice to the first plea, plaintiff's requests are unfounded both at law and in fact and should be rejected by this Honorable Court because defendants were not notified with a judicial letter in accordance with subsection (2) of section 1357 of the Civil Code (Cap. 16).*

3. *That without prejudice to the first plea, the consent of defendants with regard to the promise of sale of the 2nd September 1999, as extended, was vitiated by error of fact in accordance with section 976 of the Civil Code (Cap. 16).*

4. *Saving other pleas.*

Rat il-verbali a fol. 28 u 69;

Billi ma hemmx opposizzjoni mill-partijiet, dina s-sentenza qed tinghata bil-Malti.

Rat il-verbal a fol. 35 li bih gew irtirati l-ewwel u tieni eccezzjoni tal-konvenuti;

Rat is-sentenza preliminari a fol. 70 tal-process;

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

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

Fatti

Illi s-socjeta' attrici kienet iffirmit konvenju fit-2 ta' Novembru 1999 mal-konvenuti ghal bejgh ta' *garage* formanti parti minn binja imsejha Cosmopolitan Court, fil-Qawra. Il-konvenju gie mgedded ghal sitt darbiet fuq talba tal-konvenuti u billi mbaghad il-konvenuti naqsu li jersqu ghall kuntratt finali s-socjeta' attrici pprezentat l-ittra ufficjali a termini tal-ligi u wara ghamlet dina l-kawza biex tenforza l-konvenju in kwistjoni.

Eccezzjonijiet

Illi l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti gew irtirati minnhom kif jirrizulta mill-verbal a fol. 35 tal-process billi l-ittra ufficjali kienet giet ipprezentata qabel ma' skada l-konvenju in kwistjoni.

Jifdal it-tielet eccezzjoni fejn l-konvenuti qed jeccepixxu li l-kunsens taghom kien vizzjat b'qerq imwettaq mis-socjeta' attrici a termini tal-artikolu 976 tal-Kodici Civili. Huma jsostnu li kienu nfurmaw lill George Muscat li huma ma' riedux jersqu ghall-att finali ta' bejgh minhabba l-fatt illi r-rampa kienet difettuza u anke billi l-konvenju kellu jigi estiz diversi drabi ghaliex ix-xogholijiet kienu mexjin bil-mod hafna. Skond il-konvenuti ghalhekk il-*garage* ma kienx baqa' *a useful and safe garage and did not satisfy our desires*.

Konsiderazzjonijiet

Per via d'eccezzjoni

Is-socjeta' attrici qed tissottometti illi l-kontestazzjoni tal-konvenuti mhiex permessibli li ssir *in via d'eccezione* izda kellha ssir azzjoni *ad hoc* biex jigi dikjarat li l-kunsens taghom kien vizzjat (ara nota tas-socjeta' attrici a fol. 59 u l-gurisprudenza hemm ikkwotata u risposta tal-konvenuti a fol. 54).

Illi l-konvenuti ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-15 ta' Jannar 1952 fl-ismijiet P.L. E. Frendo vs A. Chetcuti et fejn jinghad li meta tigi mitluba l-esekuzzjoni ta' obligazzjoni kontemplata fi skrittura li l-obbligat ma jkunx irid jezegwixxi billi jallega n-nullita' ta' din l-obbligazzjoni minhabba vizzju tal-kunsens bazat fuq zball dwar is-sustanza tal-haga, jew fuq frodi adoperata ghad-dannu tieghu, dina l-allegazzjoni tista' tingieb 'il quddiem fl-istess kawza b'eccezzjoni u mhux bilfors b'azzjoni separata. Dan ghaliex il-kunsens huwa element mehtieg ghall-ezistenza ta' l-att, u ghalhekk, meta l-kunsens huwa vizzjat, ikun il-kaz ta' nullita' assoluta ta' l-att, u mhux ta' semplici annullabilita'.

Imbaghad skond l-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili hemm provvdut illi "l-eccezzjoni ta' nullita' tista', f'kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-kazijiet kollha li fihom huwa innifsu seta' jagixxi ghar-rexxissjoni." Illi fil-kaz in ezami l-eccezzjoni tal-konvenuti hija bbazzata fuq izball ta' fatt u ghalhekk l-eccezzjoni ta' nullita' tista' tinghata ghaliex il-konvenuti gew imharrka ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt.

Zball ta' fatt

Hu accettat fid-dottrina illi "*l'errore di fatto*" ma' jgibx in-nullita' ta' l-obbligazzjoni u tal-konvenzjoni "*se non quando cade sulla sostanza stessa della cosa che ne e' l'oggetto. L'errore annulla la convenzione quando cade sulla qualita' della cosa che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di quella cosa. L'errore sulla sostanza e' dunque un errore sulla qualita', ma' non ogni errore sulla qualita' principale ed e' l'intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita' e' o no principale; bisogna vedere quello che hanno avuto di mira le parti contraenti..*" (ara Anthony P. Camilleri vs Emmanuel Bezzina deciza 30 ta' April 1992 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili). Inoltre l-izball irid ikun invincibili u li jkun ukoll skuzabbili. Meta l-kontraent seta' facilment jivverifika l-istat ta' l-affarijiet ma hemmx raguni ta'

annullament ta' kuntratt. (Ara Frendo vs Chetcuti fuq insemija).

Fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li ma kienx hemm zball ta' fatt da parti tal-konvenuti. Ghalkemm il-konvenuti qeghdin jallegaw illi x-xogholijiet kienu mexjin bil-mod u li r-rampa ma' kienetx mibnija tajjeb skond il-ligi u jallegaw illi *"Obviously the angle between the ramp and the upper level basement was not correct. Therefore it was impossible to make use of the ramp with a car without risking to damage the car"* (affidavit tal-konvenut Peter Wiosna a fol. 49 tal-process) huma ma' pproducew l-ebda prova sufficjenti (la talba ghall perizja jew ipprezentaw rapport ta' perit) li tissodisfa lil din l-Qorti illi r-rampa in kwistjoni kienet difettuza jew li ma setghetx titranga kieku saret xi talba lill atturi. Ma jirrizultax li l-izball allegat mill-konvenuti kien xi wiehed invincibbli.

Illi l-konvenuti ffirmaw mhux estensjoni wahda tal-konvenju izda sitt estensjonijiet u ghalhekk wiehed kien jistenna li fil-mori ta' dawn is-sitt estensjonijiet il-konvenuti jippruvaw ir-rampa in kwistjoni jew jinkarigaw perit sabiex jivverifika jekk din ir-rampa kienetx mibnija skond il-pjanti u skond il-ligi. Ghalhekk dina l-Qorti thossha ferm difficili illi taccetta l-verzjoni tal-konvenuti.

Minn naha l-ohra, il-Qorti, wara li semghet ix-xhieda u l-provi dokumentarji kollha, hi aktar propensa illi taccetta bhala kredibbli r-raguni moghtija mis-socjeta' attrici ghaliex il-konvenuti tilfu l-interess f'dana l-garage u cjoe' illi l-konvenuti fil-mori ta' l-estensjonijiet tal-konvenju rnexxilhom jbieghu l-appartament li kellhom fil-vicinanze tal-garaxx il-Qawra u ma' kienx fadalhom aktar interess fl-akkwist tal-garaxx in kwistjoni. Inoltre kieku verament il-konvenuti riedu l-garage bhala investment kif semmew il-konvenuti, kien jibqalhom interess fil-garage avolja r-rampa ma kienetx ezattament, skond huma, kif suppost jew minhabba xi xoghol li ma kienx lest. Lanqas jista' jinghad li minhabba f'dawn l-allegati nuqqasijiet l-post ma setghax jintuza bhala garage.

Fil-fatt jirrizulta li s-socjeta' attrici ppruvat sufficjentement illi x-xogholijiet kollha kienu saru fil-garaxx in kwistjoni, inkluz fir-rampa li taghti ghall-garaxx in kwistjoni u pproduciet lill-haddiem taghha li kien inkarigat mill-kumpless kollu, u cjoe' lil Victor Cortis li kkonferma illi *"kellu l-bieb tal-garaxx stallat, il-madum tal-art imqieghed u bid-dawl u l-ilma kollu lest kemm tal-komun u kif ukoll bil-meters lesti, imwassla u stallati..... Dwar l-ilment illi l-karozza kienet qed tahbat mal-qiegh, jiena nghid illi din kienet problema ta' natura minima u kienu saru x-xogholijiet rimedjali mehtiega fir-rampa u qatt ma' kelli ebda complaints dwar din il-kwistjoni."* Ix-xhud jghid li hu telaq minn fuq il-post meta kollox kien lest u dan kien ghal habta meta l-konvenuti kienu fuq il-konvenju.

Is-socjeta' attrici pproduciet ukoll lir-rapprezentant tas-socjeta' attrici George Muscat u lil ibnu Adrian Muscat li ikkonfermaw illi x-xogholijiet kienu saru fil-perjodu li fih kienu qeghdin isiru l-estensjonijiet u anke ikkonfermaw u ezebew ricerki illi jindikaw illi kienu saru diversi kuntratti ta' bejgh ta' garaxxijiet fil-kumpless u li fl-ebda mument ma' kellhom lmenti dwar ir-rampa li taghti ghall-kumpess ta' garaxxijiet.

Illi meta tkun saret l-interpellazzjoni fit-terminu tal-ligi, min ipprometta li jixtri mhux mehlus mill-obbligu li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Biex il-parti ma tersaqx, meta nterpellata, tkun trid turi li tezisti raguni valida, jew ostakolu mpeditiv jew motiv gust ta' resliment. Illi fil-kaz in ezami l-konvenuti ma kellhomx raguni valida ghaliex ma jersqux ghall att finali.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi;

Billi tilqa' t-talbiet attrici u tichad it-tielet eccezzjoniji tal-konvenuti;

Tiddikjara illi l-konvenuti naqsu li jersqu ghall-publikazzjoni ta' l-att finali ai termini tal-konvenju tat-2 ta' Settembru 1999 hekk kif estiz bi skritturi sussegwenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien tlett xhur millum huma jersqu għall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv u tinnomina lin-Nutar Abela għall-publikazzjoni tal-istess kuntratt u lil Dr.Tanya Sammut bhala kuratur deputat sabiex tirrappezenta lill-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----