MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 354/2005

Franco Dipasquale

Versus

Gaetano Abela

F'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex rimedju għax qiegħed igħid illi immobbli mibjugħ lilu mill-konvenut ma kellux il-permessi meħtieġa. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi l-liġi ma tagħtix azzjoni bħal dik imressqa mill-attur, u illi l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur kien kiseb mingħand il-konvenut għal skopijiet ta' abitazzjoni l-fond numru tmintax (18) fi Triq il-Bramel, is-Swieqi, b'kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler.
Fis-sena 2004 l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar innotifikat lill-attur b'Avviż ta' Twettiq li bih fost ħwejjeġ oħra għarrfitu illi l-fond kellu permess biss għal

basement u ma kellux permess għal skopijiet ta' abitazzjoni.
L-attur ikompli jgħid illi minħabba n-nuqqas tal-konvenut hu ġarrab danni għax il-proprjetà bil-permessi li għandha tiswa ferm inqas mill-proprjetà kif riedha hu meta xtraha għal skopijiet ta' abitazzjoni; barra minn hekk, bil-prezz li bih xtara mingħand il-konvenut, illum l-attur ma hux sejjer isib jixtri fond ta' abitazzjoni bħal dak li xtara mingħand il-konvenut.
L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:
1. tgħid illi minħabba n-nuqqas tal-konvenut, li bigħlu fond immobbli għall-abitazzjoni meta dak il-fond ma kellux il-permessi meħtieġa, l-attur ġarrab danni;
2. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni li ġarrab l-attur;
3. tillikwida dawn id-danni; u
4. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 2005.
Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:
1. l-azzjoni hija "irritwali u nulla" għax l-istitut tal-bejgħ jagħti biss "azzjonijijiet għal rexissjoni jew l-*actio æstimatoria* iżda mhux ta' sempliċi danni"; u
2. l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.
Din is-sentenza tallum hija dwar dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet.
Il-fatti li wasslu għal din il-kawża, safejn huma relevanti għall-għanijiet tas-sentenza tallum, seħħew hekk:
B'kuntratt ta' l-4 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, l-attur kiseb proprjetà immobbli mingħand il-konvenut, li tah ukoll garanzija "*of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the immovable property*". L-attur issa qiegħed igħid illi fl-2004 irċieva mingħand l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar avviż ta' twettiq għax il-proprjetà ma kellhiex il-permessi meħtieġa. Għalhekk qiegħed jitlob "danni" għax igħid illi l-proprjetà bla permessi tiswa anqas mill-istess proprjetà li kieku kellha l-permessi meħtieġa.
Il-konvenut qiegħed igħid illi azzjoni għal danni bħal dik tallum ma tingħatax fil-każ ta' kuntratt ta' bejgħ-u-xiri.

Il-qorti tosserva illi l-bejgħ sar bil-patt illi l-konvenut, bħala bejjigħ, jagħti garanzija "*of the peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the immovable property*". Billi r-regoli ta' interpretazzjoni tajba jridu illi kull kelma fil-ftehim ikollha tifsira, u ma titqiesx bħallikieku ma żżid xejn fil-ftehim[1], il-kliem "*peaceful possession*" u "*free and unrestricted enjoyment*" ma jistgħux ikunu jfissru l-istess ħaġa: fil-fatt, ta' l-ewwel hija garanzija ta' titolu tajjeb u ta' l-aħħar hija garanzija kontra kull ma jista' jfixkel jew ixekkel it-tgawdija tal-ħaġa.

Jekk tassew il-proprjetà mibjugħa ma għandhiex il-permessi meħtieġa – u din hija ħaġa li għad irridu narawha – dan in-nuqqas ċertament ikun wieħed li jnaqqas it-tgawdija u għalhekk il-konvenut ikun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu.

Il-liġi hija strument biex isir il-ħaqq u s-sewwa: la hi maħsuba biex tagħlaq il-bieb lil min jeħtieġ rimedju u lanqas biex taġevola lil min naqas li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu. Jekk tassew il-konvenut naqas mill-obbligazzjoni tiegħu li ma jkun hemm xejn li jfixkel it-tgawdija tal-ħaġa mibjugħa, l-attur ma għandux jitħalla mingħajr rimedju.

Fil-fatt il-liġi stess taħseb għall-każ meta fil-ħaġa mibjugħa tonqos xi kwalità miftiehma. L-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1390. Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda … … … ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti.

L-attur ma għażilx li jitlob li jinħall il-bejgħ iżda li jitħallas tad-danni. Tassew illi qiegħed jitlob "danni" u mhux tnaqqis fil-prezz kif tgħid il-liġi; madankollu l-liġi ma tinsistix fuq l-użu ta' kliem sagramentali, u li l-attur isejjaħ "danni" t-tnaqqis fil-prezz ma jwassalx għan-nullità ta' l-azzjoni. Wara kollox, il-liġi trid *ut magis res valeat quam pereat*, u ma tridx li bis-saħħa ta' formaliżmi sagramentali tiċħad is-sewwa, għax inkella tkun *summum ius summa iniuria*.

[1] Art. 1004, Kod. Ċiv.

Għal dawn ir-raġunijiet l-azzjoni mressqa mill-attur ma hijiex milquta b'nullità jew irritwalità, u l-ewwel eċċezzjoni hija miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni tgħid illi l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili:

2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn.

Din il-preskrizzjoni tolqot l-azzjoni għal danni *ex delicto vel quasi* u ma tolqotx azzjoni, bħal ma hi dik tallum, imsejsa fuq nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali. Huwa ovvju, għalhekk, li din il-preskrizzjoni ma tolqotx l-azzjoni tallum.

L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.

Il-qorti għalhekk tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut u tordna li jitkompla s-smigħ tal-kawża. L-ispejjeż ta' dan l-episodju tallum għandu jħallashom il-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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