MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 1655/2000/1

Adlor Limited

v.

Peter Wiosna u martu Maria Dolores Camilleri Wiosna

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Awwissu, 2000 is-socjeta` attrici ppremettiet Illi b'att tal-konvenju datat it-2 ta' Settembru, 1999 il-

konvenuti obbligaw 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 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'; 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 ta' April, 2000 (vide Dok. 'E'), tat-12 ta' Mejju, 2000 (vide Dok. 'F') u tal-14 ta' Gunju, 2000 (vide Dok. 'G'); 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; illi l-konvenuti gew debitament interpellati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-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;

Dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti m'ottemperawx ruhhom mar-rikjam ufficjali li sarilhom mis-socjeta` attrici u naqsu li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-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-Onorabbli Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv; u

3. tinnomina nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

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

B’nota pprezentata fit-23 ta’ Marzu, 2001 bil-lingwa Ingliza l-konvenuti 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 filed 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.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fil-5 ta’ Ottubru, 2007 billi, wara li kienu gew irtirati l-ewwel u t-tieni eccezzjoni sollevati mill-konvenuti, cahdet it-tielet eccezzjoni u pprovdiet hekk:
“Billi tilqa’ t-talbiet attrici u tichad it-tielet eccezzjoniji tal-konvenuti; tiddikjara illi l-konvenuti naqsu li jersqu ghall-publikazzjoni tal-att finali ai termini tal-konvenju tat-2 ta’ Settembru 1999 hekk kif estiz bi skritturi sussegwenti; tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien tlett xhur millum huma jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv u tinnomina lin-Nutar Abela ghall-pubikazzjoni tal-istess kuntratt u lil Dr.Tanya Sammut bhala kuratur deputat sabiex

tirrappezenta lill-eventwali kontumaci. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti waslet ghal din id-decizzjoni wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"**Fatti**

"Illi s-socjeta` attrici kienet iffirmat 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 taghhom kien vizzjat b'qerq imwettaq mis-socjeta` attrici a termini tal-artikolu 976 tal-Kodici Civili. Huma jsosstnu 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-xoghlijiet 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 permessibbli li ssir *in via d'eccezzione* izda kellha ssir azzjoni *ad hoc* biex jigi dikjarat li l-kunsens taghhom 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 tal-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-obligat 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 tal-att, u ghalhekk, meta l-kunsens huwa vizzjat, ikun il-kaz ta’ nullita` absoluta tal-att, u mhux ta’ semplici annullabilita’.

“Imbaghad skond l-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili hemm provvdut illi “l-eccezjoni 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` tal-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 tal-affarijiet ma hemmx raguni ta' annullament ta' kuntratt (ara **Frendo vs Chetcut**i fuq imsemmija).

"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-xoghlijiet 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 ghal 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 difficli 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 cioe` illi l-konvenuti fil-mori tal-estensjonijiet tal-konvenju rnexxilhom jbieghu l-appartament li kellhom fil-vicinanzi 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 investiment kif semmew il-konvenuti, kien jibqalhom interess fil-garage avolja r-rampa ma kienitx 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-xoghlijiet 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 cioe` 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-xoghlijiet 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-xoghlijiet 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.”

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b’rikors intavolat fil-25 ta’ Ottubru, 2007 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici billi tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta, in data 2 ta’ Novembru 2007, ghall-appell tal-konvenuti fejn filwaqt li ddikjarat li s-sentenza hija wahda gusta u timmerita konferma, talbet li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell tal-konvenuti jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom u bis-sanzjoni tal-*ispese doppie*.

L-aggravju tal-appellanti.

L-appellanti ressqu aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata billi qed jinghad illi l-apprezzament tal-provi tal-ewwel Qorti huwa kollu kontradett mill-provi prodotti mill-istess konvenuti quddiem l-istess Qorti.

Ikkunsidrat

F’dawn il-proceduri s-socjeta` attrici qed titlob l-ezekuzzjoni ta’ konvenju li gie iffirmat mill-kontendenti dwar l-akkwist, mill-istess konvenuti, ta’ garaxx internament immarkat bin-numru 10 situat ‘*at lower basement level’* formanti parti minn kumpless ta’ bini bla numru ufficjali bl-isem ‘Cosmopolitan’ fi Triq l-Istamnar, kantuniera ma’ Triq il-Majjiela fil-Qawra, limiti San Pawl il-Bahar.

Il-konvenuti kienu eccepew fl-ewwel lok li qatt ma kienet giet ipprezentata u qatt ma kienu gew notifikati b’ittra ufficjali a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kap 16. Dawn iz-zewg eccezzjonijiet kienu gew irtirati fl-udjenza tas-16 ta’ Jannar, 2002 in vista tal-fatt li giet ezebita mis-socjeta` attrici kopja tal-ittra ufficjali. Fil-mertu eccepew li l-kunsens taghhom kien vizzjat b’qerq imwettaq mis-socjeta` attrici.

L-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-vizzju tal-kunsens billi fl-ewwel lok osservat li l-konvenut naqsu li jressqu provi konvincenti dwar l-allegazzjonijiet li kienu qedin jaghmlu fir-rigward tad-difetti fir-rampa, ghalkemm l-konvenju kien gie estiz sitt darbiet. Inoltre l-ewwel Qorti, ezaminati l-atti, tat affidament ghall-verzjoni tas-socjeta` attrici dwar ir-raguni l-ghala l-konvenuti ma kienux aktar interessati jixtru u dan billi fil-mori tal-konvenju kienu dahlu f’arrangament ghal bejgh tal-appartament taghhom li kien

fil-vicinanza tal-garaxx, lil terzi. Konsegwentement l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuti u laqghet it-talbiet attrici.

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-aggravju mressaq mill-konvenuti appellanti ma hu xejn hlief kritika tal-apprezzament tal-provi maghmula mill-ewwel Qorti. Issa huwa risaput li din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni toqghod lura milli tiddisturba l-apprezzament li jkun sar mill-l-ewwel Qorti jekk ma jirrizultax li dan kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi kkreata ingustizzja.

Waqt is-smieh tal-provi, kif ukoll fir-rikors tal-appell, saret referenza kontinwa ghal fatt li l-konvenuti xtaqu jakkwistaw dan il-garaxx ghar-ragunijiet ta' spekulazzjoni ossia investiment. Kien ghalhekk, isostnu l-istess konvenuti, li huma ma kienux aktar interessati li jakkwistaw dan il-garaxx meta, skond huma rrizultaw difetti fir-rampa billi dawn id-difetti kienu jirrendu l-possibilita` li jergghu jbieghu l-istess garage ftit dghajfa. Din il-Qorti izda hija tal-fehma li kienet x'kienet ir-raguni l-ghala l-konvenuti riedu jakkwistaw l-imsemmi garaxx, din hija ghal kollox irrilevanti. Bejn il-kontendenti kien sehh konvenju ghall-bejgh u konsegwenti akkwist tal-imsemmi garage. F'dan il-konvenju ma jirrizulta li ma hemm xejn hazin fih, u lanqas ma qed jigi allegat dan. Tant hu hekk li l-istess partijiet estendew l-istess konvenju ghall-diversi drabi. Il-konvenju ghalhekk jorbot lill-konvenuti ghall-akkwist tal-proprjeta` hemm indikata u, f'kaz li jonqsu li jersqu ghall-kuntratt finali, l-istess konvenuti jkunu hekk marbuta, dment li l-atturi jkunu ottemperaw ruhhom mar-rekwiziti tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16.

Il-konvenuti izda eccepew li kien hemm vizzju tal-kunsens meta huma iffirmaw il-konvenju u dana billi jsostnu li kien hemm difetti fir-rampa li taghmel il-garaxx mhux accessibbli komodament. Din il-Qorti izda tosserva li, tali vizzju tal-kunsens ghandu jkun prezenti meta gie iffirmat il-konvenju u mhux inholoq wara. Izda f'dan il-kaz jirrizulta li l-garaxx kien ghadu mhux lest u kellu jigi kompletat sa zmien tlett xhur mid-data tal-konvenju. Ghalhekk kif

jistghu l-konvenuti jghidu li fid-data tal-iffirmar tal-konvenju u cioe` fit-2 ta' Settembru, 1999 il-kunsens taghhom kien ivvizzjat? Inoltre wara din id-data l-istess konvenuti accettaw li jestendu l-istess konvenju diversi drabi. Isegwi li jekk is-socjeta` attrici naqset li tikkompleta l-garaxx u r-rampa a soddisfazzjon tal-konvenuti ir-rimedju tal-konvenuti kien jkun li jgieghlu lill-istess socjeta` taghmel x-xoghlijiet rimedjali u mhux li jigi dikarat null il-konvenju. Irrizulta pero`, kif sewwa konstatat mill-ewwel Qorti, li kwalunkwe xoghlijiet necessarji kienu saru u jidher li l-istess konvenuti kienu sodisfatti bix-xoghol tant hu hekk li, wara spezzjoni tal-garaxx u tar-rampa huma regghu estendew il-konvenju sa l-ahhar ta' Lulju tas-sena 2000. L-aggravju tal-konvenuti appellanti ghalhekk ma jirrizultax gustifikat u qed jigi michud.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha hlief li flok in-"Nutar Abela" qed tigi nominata n-Nutar Christina Saydon, bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-konvenuti appellanti solidament bejniethom. Tordna wkoll li t-terminu ta' tlett xhur moghti ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jibda jiddekorri millum. F'kaz li t-terminu jghaddi inutilment, il-Qorti tiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni fuq rikors tal-parti interessata jew tal-istess Nutar.

< Sentenza Finali >

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