PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 22 ta' Mejju 2002

Numru 12

Citaz. numru 2337/96 DS

Anthony Borg Inguanez

vs

(1) Vincent Spiteri u Mary Spiteri

(2) Mid-Med Bank Limited, u b'nota tat-23 ta' Frar 1998 ingab a formali konjizzjoni tal-Qorti li l-isem din is-socjeta` nbidel ghal Mid-Med Bank

p.l.c., u b'nota tas-7 ta' Dicembru 1999 ingab a formali konjizzjoni tal-Qorti li isem din is-socjeta` nbidel ghal HSBC Bank Malta p.l.c.

Illum, 22 ta' Mejju 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-10 ta' Lulju 1996 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa tat-8 ta' Novembru 1995 (Dokument "A") l-attur xtara minghand il-konvenut garage internament immarkat bin-numru 1 imsemmi Yvette f'kumpless ta' sitt garages li ghandhom dhul komuni numru 155 sqaq 2, Triq il-Kbira, Zabbar, kif indikat fid-Dokument "A".

Illi dan il-bejgh sar versu l-prezz ta' Lm6000 li l-vendituri ddikjaraw li rcevew u hallew id-debita ricevuta;

Illi l-konvenuti ggarantew il-pacifiku pussess b'ipoteka generali tal-propjeta' taghhom in generali prezenti u futuri;

Illi bi klawsola 9 il-konvenuti iddikjaraw li "the said garage is built according to all building permits necessary at law";

Illi bi klawsola 10 il-konvenuti ddikjaraw li "the water and electricity bills of the said garage are all paid up until today";

Illi rrizulta li dawn id-dikjarazzjonijiet kienu invertieri u ghalhekk il-kunsens tal-attur kien vizzjat b'qerq u ghamel doluz maghmul mill-konvenuti u bi zball fuq is-sustanza tal-haga oggett tal-bejgh u minghajr tali ghemil doluz l-attur ma kienx jikkontratta;

Illi bl-istess kuntratt il-Bank konvenut silef lill-attur Lm4000 ghax-xiri ta' l-imsemmi garage;

Illi ghalhekk il-konvenuti qarrqu bl-attur meta ddikjaraw dak li mhux minnu;

Illi l-garage mibjugh lill-attur ma kienx tal-kwalita' pattwita cioe' ma kienx mibni kif imwieghed "according to all building permits necessary at law""- u dan kif anke jirrizulta minn Dokument "B";

talab li din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenuti qarrqu bl-attur meta ddikjaraw illi “the said garage is built according to all building permits necessary at law” u tiddikjara li l-kunsens tal-attur kien vizzjat b’qerq u ghemil doluz maghmul mill-konvenuti u li bi zball fuq is-sustanza tal-haga oggett tal-bejgh;
2. tiddikjara li l-fond mibjugh bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa tat-8 ta’ Novembru 1995 mhux tal-kwalita’ pattwita stante li mhux mibni skond il-permessi kollha necessarji fil-ligi;
3. tordna li l-kuntratt jigi rexxiss u li l-vendituri jhallsu lura lill-attur kull ammont li rcevew in linea ta’ prezz ta’ bejgh;
4. tappunta Nutar u tiffissa data, lok u hin biex jigi pubblikat l-att ta’ rexxissjoni tal-kuntratt Dokument “A” – tappunta kuraturi biex jidhru ghall-assenti u ghall-kontumaci.

Bl-ispejjez u bl-interessi

Il-konvenuti ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Mid-Med Bank Limited fejn qalet:

1. Illi hu kien biss silef il-flus lill-attur biex isir l-akkwist in kwistjoni u ghalhekk it-talbiet in kwantu diretti kontra l-esponent ghandhom jigu michuda.
2. Illi hu jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' din l-Onorevoli Qorti in kwantu ghall-validita' o meno tal-akkwist in kwistjoni.
3. Illi s-security li ghandu l-eccipjent ghall-flus li hareg m'ghandiex tigi pregudikata .
4. Illi l-eccipjent m'ghandu jbati ebda spejjes gudizzjarji jew xort'ohra.
5. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Vincent Spiteri u Mary Spiteri fejn qalu:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u m'hemmx lok li l-kuntratt ippublikat min-Nutar Dr. Carmel

   Gafa tat-8 ta' Novembru 1995 jigi xjolt, stante li l-eccipjenti ma ezercitaw l-ebda qerq u ghemil doluz fuq l-attur fl-akkwist tal-garaxx meritu tal-vertenza.

   Hekk ukoll il-kunsens ta' l-attur ma kienx vizzjat billi ma nghatax bi zball sostanzjali u skuzabbli, ghaliex kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni

tal-kawza l-attur kien qabel l-akkwist ben konsapevoli li l-garaxx in vendita ma kellux il-permessi tal-bini.

2. Illi t-tieni talba attrici hija nsostenibbli stante li l-attur ma jistax fl-istess citazzjoni jressaq zewg azzjonijiet differenti, cioe' dik bazata fuq il-vizzju tal-kunsens u ohra ta' kwalita mhux pattwita.
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess anke fil-mertu t-tieni talba ghandu tigi michuda stante li l-eccipjenti qatt ma weghdu l-bejgh ta' garaxx skond il-permessi necessarji fil-ligi.
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess fi kwalsiasi eventwalita, jinghad ukoll li sal-lum l-attur ghadu debitur ta' l-eccipjenti fl-ammont ta' elfejn lira Maltija (Lm2,000) fir-rigward tal-bejgh in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriat tal-5 ta' Gunju 1997 fejn giet nominata l-assistenta gudizzjarja Dr. Mariella Gonzi sabiex tigbor il-provi;

Rat il-verbali kollha tax-xhieda, l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat in-nota ta' l-attur ipprezentata fit-18 ta' Mejju 2001 li permezz taghha ceda t-talbiet kollha tal-kawza izda zamm ferm il-kap ta' l-ispejjez;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat illi:-

Din is-sentenza tirrigwarda biss il-kap ta' l-ispejjez peress li t-talbiet kollha dwar il-mertu tal-kaz gew ceduti mill-attur permezz tan-nota tieghu citata tat-18 ta' Mejju 2001.

Il-konvenuti Spiteri jippretendu li m'ghandhomx ibatu spejjez ghax jirritjenu li c-citazzjoni kif proposta hija nulla. Dan johrog car min-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u r-riferenza li jaghmlu ghal xi gurisprudenza peress li fl-eccezzjonijet taghhom ma jeccepux in-nullita` tac-citazzjoni izda semplicement li *"t-tieni talba attrici hija insostenibbli stante li l-attur ma jistax fl-istess citazzjoni jressaq zewg azzjonijiet differenti"*.

B'din l-eccezzjoni kif formulata ma jistax ghalhekk jinghad li l-konvenuti Spiteri qeghdin jeccepixxu n-nullita` tac-citazzjoni. Barra minn hekk it-talbiet kollha attrici gew ceduti fil-mori tal-kawza u ghalhekk l-unika kwistjoni pendenti hi dik ta' l-ispejjez. L-iktar li jista' jinghad dwar it-tieni talba attrici hu

li tidher li hija talba zejda. Certament f'azzjoni proposta minhabba nuqqas ta' kunsinna ta' oggett tal-kwalita` pattwita, l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili jitkellem car dwar x'toroq ghandu x-xerrej: *"jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti"*. L-attur fil-kaz in ezami ma huwa qieghed jaghmel xejn minn dan. Ic-citazzjoni tippernja fuq il-principji generali tal-kunsens in materja ta' kuntratti; difatti l-attur isostni li l-kunsens tieghu kien vizzjat b'qerq u ghemil doluz maghmul mill-konvenuti u bi zball fuq is-sustanza tal-haga oggett tal-bejgh.

L-attur jirreferi ghall-klawzola numru disgha (9) fil-kuntratt ta' akkwist tat-8 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa` li jghid testwalment: *"Vendors declare that the said garage is built according to all building permits necessary at law"* u jsostni li ma kienx infurmat mill-konvenut Spiteri li ma kienx hemm permessi. Fil-fatt jirrizulta li fuq l-imsemmi garaxx ma kien hemm l-ebda permessi, kif jidher mid-dikjarazzjoni rilaxxata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar (Dok. B a fol. 5 tal-process). Ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li d-dikjarazzjoni fil-klawzola numru disgha (9) fuq imsemmija kienet wahda falsa.

Il-konvenut Vincent Spiteri mill-banda l-ohra jsostni li lill-attur kien qallu li m'hemmx permessi fuq il-garaxx, anke quddiem in-Nutar Gafa`. Fl-affidavits

taghhom, Anthony Borg u l-Avukat Frank Cassar isostnu li f'okkazjoni wahda, wara li kienet giet intavolata c-citazzjoni odjerna, semghu lill-attur jikkonferma mal-konvenut Spiteri li kien jaf minn qabel ma sar il-kuntratt li ma kienx hemm permessi fuq il-garaxx. Sfortunatament ma lehaqx gie prodott in-Nutar Gafa` stess li kien ikun jista' jitfa` aktar dawl fuq dan il-punt in vista tad-diskussjonijiet preliminari li saru mieghu qabel ma gie pubblikat il-kuntratt.

Wara li l-Qorti qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u l-provi li tressqu waslet ghall-konkluzjoni li l-ispejjez ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet b'dan li fir-rigward tas-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. li certament ma kellha l-ebda sehem fit-trattattivi bejn il-partijiet peress li r-rwol taghha kien biss li silfet il-flus lill-attur l-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-attur .

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici stante li dawn gew ceduti fil-mori tal-kawza, tordna li l-ispejjez jigu sopportati kwantu ghal nofs (1/2) mill-attur u kwantu ghal nofs mill-konvenuti Spiteri filwaqt li l-ispejjez tas-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. jigu sopportati mill-attur.

Onor. Imhallef

Dr. David Scicluna D/Registratur