25 ta' April, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Stanley Galea

versus

Joseph Cassar *et*

Bejgħ – Kuntratt – Esekuzzjoni ta' Obbligazzjoni Skond l-Ekwità – L-Użu jew bil-Liġi

L-attur xtara fond mingħand il-konvenuti. Irriżulta illi kien difett ta' umdità fil-fond u l-ventilaturi kontra l-liġi sanitarja.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti u ordnat lill-attur jirrimedja d-difetti u nuqqasijiet l-oħra.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Qorti tal-Kummerċ li bih l-attur wara li ppremetta li b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius tad-29 ta' Mejju, 1970 (Dok. A) l-attur xtara u akkwista mingħand is-Soċjetà konvenuta Villa u *garage* f'Ħal Balzan, Balzan Valley, allura in kors ta' kostruzzjoni mill-istess soċjetà konvenuta fuq *Plot. No. 5* li fost ħwejjeġ oħra kienet obbligat ruħha li tikkostruwixxi l-istess proprjetà skond il-*General*

Trade Specifications annessi ma' l-istess kuntratt (Dok. B) u pjanta; u peress illi fil-bidu ta' l-1979 l-attur induna li kien beda joħroġlu fil-bini tiegħu kwantità kbira ta' umdità li meta ġiet spezzjonata minn Awtorità Sanitarja skopriet li l-ventilaturi ma kinux saru skond ir-Regolament No. 3 ta' l-Avviż Legali No. 110 ta' l-1934 u skond kif trid l-arti u s-sengħa u li per konsegwenza l-bini ma kienx ġie kostruwit skond il-Liġi Sanitarja; u peress illi nonostante diversi ittri u interpellazzjonijiet da parte ta' l-attur lis-Soċjetà konvenuta, dina injoratu għal kollox anzi b'ittra uffiċjali responsiva għal dik *ta' l-attur* tat-22 ta' Jannar, 1980, l-imsemmija soċjetà fit-23 ta' April, 1980 ċaħdet "il-pretensjonijiet ta' l-attur bħala infondati"; u peress illi l-Awtorità Sanitarja qed tistitwixxi kontra l-attur bħala "s-sid" skond il-Liġi azzjoni kriminali kontrih quddiem il-Qorti tal-Maġistrati *li tatu żmien jistitwixxi l-preżenti proċedura ħalli l-*istat kontinwat irregolari jiġi b'xi mod irrimedjat jew jieħu kull azzjoni oħra lilu kompetenti skond il-liġi; l-istess attur talab li (1) jiġi ddikjarat u deċiż li s-Soċjetà konvenut kienet inadempjenti fl-obbligi tagħha versu l-attur li tibni l-fondi mibjugħa lill-attur skond il-Liġi u skond l-arti u s-sengħa; (2) *li kienet responsabbli* għad-danni versu l-attur minħabba traskuraġni, imperizja jew nonosservanza tar-Regolamenti bħala kostruttriċi ta' l-istess, u dana per opera ta' periti mominandi liema danni jiġu likwidati f'ġujdizzju separat; (3) illi l-konvenuti *nomine* jiġu minn dik il-Qorti kkundannati *sabiex fi żmien qasir* u perentorju jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex il-ksur tal-Liġi Sanitarja fil-bini ta' l-attur jiġi minnhom irrimedjat u titneħħa mill-proprjetà ta' l-attur kull kawża ta' umdità u kull sinjal tagħha; (4) u li in difett l-attur jiġi awtorizzat jagħmel dawn ix-xogħlijiet kollha *hu stess taħt* direzzjoni ta' Perit nominand għas-spejjeż tal-konvenuti *nomine* bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Jannar, 1980 kontra l-konvenuti *nomine;*

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi l-azzjoni attriċi hija infondata fid-dritt u fil-fatt peress li l-eċċipjent ikkonsenja l-villa in kwistjoni lill-attur għat-tenur ta' l-*ispecifications* u kondizzjonijiet tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1970 ippubblikat min-Nutar Joseph Agius;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fid-19 ta' Novembru, 1984 li biha kienet iddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet ta' l-attur u għall-fini tat-tielet talba pprefiġġiet lill-konvenuti *nomine* xahrejn żmien mil-lum waqt li għall-fini tar-raba' talba nnominat lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja. L-ispejjeż kollha baqgħu a karigu tal-konvenuti u dan wara li rat u kkunsidrat dan li ġej:

Omissis;

Illi minn eżami akkurat tal-provi miġbura jidher li l-istess Perit għamel apprezzament tajjeb u ġust tal-provi li ressqu l-kontendenti u applika korrettement il-prinċipji ta' dritt li jirregolaw il-każ għal dak li jirrigwarda d-difetti ta' l-umdità fuq imsemmija. Għalhekk fir-rigward ta' dawn l-istess difetti ta' umdità l-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali u dan għar-raġunijiet indikati fl-istess relazzjoni li qegħdin jiġu addottati;

Illi però din il-Qorti ma taqbilx mal-fehma tal-Perit Ġudizzjarju li l-ventilaturi tal-ħruġ għandu obbligu l-attur u mhux is-soċjetà konvenuta li jirranġahom konformi mal-liġi. Il-Perit esprima din il-fehma fil-paragrafu 6 tar-relazzjoni tiegħu, wara li fil-paragrafu preċedenti kien esprima ruħu f'dan is-sens ċjoè:

"Għalkemm ma jirriżultax mill-*ispecifications* tal-bini, Dok. XY, li l-vendituri kienu ntrabtu li jipprovdu l-ventilaturi tad-dħul u ħruġ *kif* titlob il-Liġi Sanitarja, l-esponent jidhirlu li s-soċjetà konvenuta ma tistax taħrab mir-responsabbilità li fi kwalunkwe parti tal-kostruzzjoni minnha esegwita, hi kellha d-dmir li tikkonforma ruħha mar-rekwiżiti tal-Liġijiet *Sanitarji li* kienu *in vigore* fl-epoka meta kienet qed *tagħmel ix-xogħol* għall-kumpratur";

Illi din il-fehma tal-Perit Ġudizzjarju hi konformi mad-disposizzjoni kkontenuta fl-artikolu 1036 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fidi*, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi;

Illi fil-fehma tal-Qorti, la *l-inadempjenza tas-soċjetà* konvenuta kienet tolqot kwistjoni *li l-Liġi* Sanitarja stess tikkontempla, u tirregola, wieħed ma jistax jippreżumi li l-attur seta' validament jaċċetta li jkollu ġo daru ventilaturi kontra l-Liġi Sanitarja. L-attur bħala *"Layman"* u "persuna mhux tas-sengħa" (kif iddeskrivih il-Perit fil-paragrafu 10 tar-relazzjoni) ma hux preżunt li jkun jaf x'tippreskrivi l-liġi sanitarja dwar il-ventilaturi u dan il-fatt jispjega għaliex hu skopra din l-irregolarità sitta jew seba' snin wara li mar jokkupa l-post, kif hu xehed. Għalhekk, wieħed ma jistax jargumenta *li l-attur* aċċetta impliċitament **l-inadempjenza** *tas-soċjetà konvenuta* fil-konfront ta' l-istess ventilaturi. U la darba din is-soċjetà kienet inadempjenti, hi u hi biss għandha tirrispondi għall-konsegwenzi;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti *nomine* tas-26 ta' Novembru, 1984;

Rat il-petizzjoni tal-konvenuti *nomine* ppreżentata fl-4 ta' Diċembru, 1984, li biha l-konvenuti *nomine* talbu li s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fid-19 ta' Novembru, 1984, fil-kawża fl-ismijiet fuq imsemmija tiġi revokata billi jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u miċħuda t-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Rat l-atti kollha tal-kawża rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellanti jissottomettu li l-kuntratt tad-9 ta' Mejju, 1970 mhux ħlief kuntratt ta' vendità ta' immobbili ttrasferiti skond l-"*Ispecifications*" annessi ma' l-istess kuntratt. F'kuntratt simili l-obbligu prinċipali tal-venditur huwa li jikkonsenja l-oġġett mibjugħ skond il-kondizzjonijiet pattwiti. Barra minn dan joħorġu mil-liġi ż-żewġ garanziji u ċjoè dik tal-vizzju latenti u tal-paċifiku pussess. Mill-provi mbagħad, ma jirriżultax li l-ventilaturi huma inklużi fl-"*ispecifications*" imsemmija. Rigward l-umdità l-appellanti jissottomettu li ċertament din ma kinitx kondizzjoni tal-kuntratt in kwistjoni. B'hekk jiġi li huma ma kinux naqsu li jadempixxu l-obbligi tagħhom kuntrattwali. Huma ssottomettew ukoll li f'dan il-każ ma rriżultax li kien hemm "*mala fede*" u l-kwistjoni kollha hija ċirkoskritta mill-kondizzjonijiet ċari tal-kuntratt tal-vendità. Kwindi l-ewwel Qorti ma kienx messa sostniet it-talba attriċi a bażi ta' l-artikolu 1036 illum 993 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi ma jidhirx li hemm ebda kontestazzjoni dwar l-eżistenza tad-difetti lamentati mill-attur appellat. Dawn id-difetti ġew

effettivament *konstatati* mill-Perit innominat mill-ewwel Qorti u jikkonsistu fi a) ventilaturi tal-ħruġ li ma ġewx maħduma skond il-liġi sanitarja u b) manifestazzjoni ta' umdità fil-ħitan mil-livell tal-pavimenti 'l fuq f'diversi ambjenti. Rigward il-ventilaturi l-perit qal li dawk li kien hemm fil-post kienu ġew maħduma finta u dan minħabba l-ammont ta' xogħol involut. Skond dan, is-Soċjetà konvenuta kellha d-dmir li tikkonforma ruħha mar-rekwiżiti tal-Liġijiet Sanitarji. Huwa eżamina wkoll il-partijiet kollha minn fejn kienet qiegħda toħroġ l-umdità u wara sab li dan kien dovut għal xogħol magħmul mill-istess konvenuti *noe* li ma kienx ġie esegwit tajjeb u skond is-sengħa. Dan ix-xogħol jinsab deskritt fil-paragrafu 7 (fol. 83) tar-Relazzjoni;

Illi fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1970, ġiet ittrasferita lill-attur Villa bil-*garage* f'Ħal Balzan u dan fi stat ta' kostruzzjoni. Dan il-bejgħ ġie suġġett għal diversi kondizzjonijiet. Fost dawn hemm li l-kumpanija venditriċi obbligat ruħha versu l-attur li tkompli bil-kostruzzjoni ta' l-istess Villa u tispiċċaha u dan skond l-"*ispecifications* imsemmija fil-kondizzjoni Numru 9 ta' l-istess kuntratt". Skond din imbagħad "*The said property is to be built according to the General Trade Specifications herewith attached marked Document "B" and according to the plan herewith attached marked Document "C"*;

Illi minn eżami akkurat ta' l-*Ispecifications* fuq imsemmija jidher li l-istess *specifications* kienu ntiżi biex ikopru u jikkomprendu l-esiġenzi kollha rikjesti mil-liġijiet kollha li jirregolaw il-kostruzzjoni ta' proprjetà immobbiljari. L-appellanti qed jippretendu li billi fl-*ispecifications* "*de quo*" m'hemmx imnizzel li jrid ikun hemm ventilaturi, kwindi huma ma kinux tenuti li jagħmluhom. Huma jippretendu wkoll li billi l-umdità ma kinitx kundizzjoni tat-trasferiment u ħarġet wara l-bejgħ tal-

fond *"de quo"* huma ma għandhomx jiġu ritenuti responsabbli għaliha. Il-fatt li fl-*ispecifications* m'hemmx imsemmija "ventilaturi" ma jeskludihomx mill-obbligu li kellhom li jikkostruwixxu l-fond *"de quo"* konformement mal-liġijiet sanitarji. L-"umdità" min-naħa l-oħra kif stabbilixxa l-istess perit relatur kienet riżultat ta' xogħol ħażin da parti ta' l-appellanti *noe*. Jidher għalhekk li dawn il-pretensjonijiet ta' l-appellanti ma jistgħux jiġu milqugħa "għax il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in *'buona fede'* u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi". (ara Appell Kummerċjali Evaristo Psaila *vs* George Spiteri deċiż fis-27 ta' Jannar, 1958 Vol. XLII.I. paġ. 669);

Illi jista' ingħad ukoll li l-fatt li l-ventilaturi fil-fatt kienu saru finta ma tantx jindika li kien hemm *"buona fede"*, da parti ta' l-appellanti. *Di più* dawn huma rikjesti kemm mix-xorta ta' l-obbligazzjoni assunta mill-istess appellanti kif ukoll mil-liġi. Għad li ma jissemmux il-ventilaturi fl-"Ispecifications" "de quo" u lanqas m'hemm imnizzel li x-xogħol għandu jsir skond is-sengħa u l-arti fil-każ preżenti dawn kienu preżunti li sejrin isiru. Dwar dan l-awtur Ricci jgħid: "I contratti, non solo debbono essere eseguiti in buona fede, ma obbligano in oltre tutte le conseguenze che, secondo l'equità, l'uso o la legge, ne derivano, quantunque di tali conseguenze non siasi fatto cenno nella convenzione. E ciò vuol dire, che i contraenti non hanno bisogno d'indicare, allocchè contraggono, le conseguenze derivanti dal contratto, presumendosi al riguardo che essi le abbiano implicitament volute, se il contrario non risulti dalla stipulata convenzione (Vol. VI para. 47 paġ. 65);

Illi l-azzjoni ta' l-attur hija bbażata fuq l-inadempjenza tal-konvenuti *nomine* fl-esekuzzjoni ta' l-obbligi minnhom assunti fil-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1970. L-attur f'din il-kawża mhux qiegħed b'xi mod jimpunja l-vendita effettwata bl-istess kuntratt minħabba xi difett latenti. L-azzjoni odjerna hija diretta biss biex jiġu rrimedjati d-difetti fil-kostruzzjoni fuq imsemmija;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda *tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-konvenuti nomine* u *tikkonferma s-sentenza* appellata tad-19 ta' Novembru, *1984* b'*dan li t-terminu* ta' xahrejn imsemmi fis-sentenza appellata jibda jiddekorri mil-lum;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti *noe* appellanti.