3 ta' April, 1989

Imħallef: –

Onor. Carmelo Scicluna LL.D

Tonio Bartolo *et*

versus

Albert Mizzi *et noe*

Kuntratt – Rexxissjoni – Patt li l-Art hija Fabbrikabbli – *Building Site* – *Error* – Żball ta' Fatt

L-atturi fittxew sabiex jirrexxindu l-Kuntratt peress illi huma xtraw bil-patt li jistgħu jibnuha u rriżulta li kien hemm diffikultajiet biex joħroġ il-permess tal-bini. Il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ddikjarat rexiss il-kuntratt.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Angelo Vella fl-20 ta' April, 1982 (Dok. X maċ-ċitazzjoni) l-atturi xtraw mingħand is-soċjetà konvenut *"a building site"* formanti parti mill-art "Tal-Wilġa" f'San Pawl tat-Tarġa, limiti tan-Naxxar, immarkata bħala *"plot"* numru 7, tad-dimensjoni u bil-konfini hemm indikati, versu l-prezz ta' Lm2,000, u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-oħra hemm stipulati;

Illi għalkemm il-konvenuti *nomine* ddikjaraw u ggarantew fl-att tal-bejgħ relattiv li l-*plot* minnhom trasferita lill-atturi kienet *"building site"* fil-fatt dina ma kenitx hekk, tant li meta saret l-applikazzjoni lill-P.A.P.B. għall-ħruġ tal-permess għall-bini, *l-istess applikazzjoni ġiet irrifjutata, kif* u għar-raġunijiet *li* jiġu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawża; u billi għalhekk tali *"plot"* mibjugħa mill-konvenuti *nomine* lill-atturi, kif premess, mhix konformi għall-ftehim bejn il-kontendenti, u b'hekk l-istess atturi għandhom id-dritt jitolbu r-risoluzzjoni tal-bejgħ relattiv; talbu, għal dawn ir-raġunijiet illi:

(1) Jiġi ddikjarat u deċiż minn din il-Qorti illi l-*"plot"* numru 7 mill-art tal-Wilġa fuq identifikata u mibjugħa mill-konvenuti *nomine* lill-atturi, ma kenitx konformi għall-ftehim bejn *il-kontendenti*, u li konsegwentement l-atturi għandhom id-dritt jitolbu r-risoluzzjoni ta' l-att ta' bejgħ relattiv;

(2) Din il-Qorti tiddeċidi u tordna r-risoluzzjoni ta' l-istess att ta' bejgħ ippubblikat min-Nutar Angelo Vella fl-20 ta' April, 1982, u konsegwentement tordna u tikkundanna lill-konvenuti *nomine* jaddivjenu għall-att notarili tar-rexxissjoni opportuna;

(3) Din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti *nomine*

jirrifondu lill-atturi l-prezz minn dawn imħallas għall-akkwist tas-sit *in parola,* kif ukoll l-ispejjeż tal-kuntratt ta' l-akkwist u spejjeż oħra anċillari, kif ukoll l-imgħax legali mid-data ta' l-istess kuntratt; u,

(4) Din il-Qorti tinnomina Nutar biex jippubblika l-att tar-rexxissjoni opportun fid-data, ħin u lok li jiġu stabbiliti minnha, u tinnomina wkoll kuraturi biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti *nomine;*

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine,* li biha qalu, *illi l-art trasferita kienet fabbrikabbli* fil-mument tat-trasferiment, u għalhekk m'hemmx bażi ta' fatt għall-azzjoni attriċi;

Omissis;

Illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Angelo Vella fl-20 ta' April, 1982, l-atturi (jiġifieri Tonio Bartolo, *driver,* bin Francis u Caterina nee Borg, imwielied Ħal-Lija u joqgħod in-Naxxar – karta ta' l-Identità numru 278962(M); u Victoria Micallef, xebba, bint Emanuele u Anna neè Sammut, imwielda u toqgħod Ħad-Dingli – karta ta' l-identità numru 732958(M) kienu xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta, f'ishma ndaqs bejniethom, sit fabbrikabbli formanti parti mill-art magħrufa bħala "Il-Wilġa" fil-lokalità ta' San Pawl tat-Tarġa, limiti tan-Naxxar, u mmarkata bħala *"plot"* numru 7 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt bħala Dokument X u *"site-plan"* immarkata Dokument Y, tal-kejl approssimattiv ta' erba' mija u tnejn u disgħin punt tmienja metri kwadri ($492.8m^2$), li minnhom

tnejn u *sittin punt sebgħa u sebgħin* metri kwadri (62.77m^2) huma ntiżi għall-formazzjoni tat-triq u l-kumplament hija l-*"area"* fabbrikabbli, bħala libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, konfinanti mill-Majjistral ma' proprjetà ta' Joseph Bartolo, mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma' proprjetà tas-soċjetà venditriċi;

Illi l-bejgħ ta' din is-sit sar bil-prezz ta' elfejn lira (Lm2,000), u *bil-kondizzjonijiet l-oħrajn imsemmija fil-kuntratt, fosthom* li l-ispejjeż tal-kuntratt kellhom jiġu mħallsa mill-kompraturi, jiġifieri l-atturi odjerni;

Illi kif jidher mill-imsemmi kuntratt ta' trasferiment, il-partijiet ftehmu espressament li l-biċċa art in kwistjoni kienet qiegħda tiġi mibjugħa u aċċettata bħala fabbrikabbli: infa?tti l-istess biċċa art ġiet deskritta bħala *"a building site"* billi l-kuntratt ġie ppubblikat bl-Ingliż. *Issa, l-atturi qed jikkontendu li l-biċċa* art mibjugħa lilhom mill-konvenuti *nomine* mhix konformi mal-ftehim bejn il-kontendenti. L-eżistenza o meno ta' din il-kwalità trid titqies b'riferenza għall-mument tal-kontrattazzjoni;

Omissis;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur akkwista b'Att ippubblikat min-Nutar Dr. Angelo Vella *fl-20 ta' April, 1982*, l-art in kwistjoni espressament bħala *"building site"* biex jibni fuqha d-dar tiegħu. Huwa applika għall-permess tal-bini fil-11 ta' Novembru, 1982, u fis-16 ta' l-istess xahar il-*Planning Area Permits Board* (P.A.P.B.) talab il-parir ta' l-Inġinier inkarigat mis-sezzjoni tad-drenaġġ, u t-tweġiba ta' dan kienet li s-sit kien jiġi taħt il-livell tal-*main* tad-drenaġġ. Minħabba din ir-raġuni l-permessi tal-bini għal dik iż-żona kienu qed jiġu miżmuma.

Każijiet bħal dawn kienu jirrikjedu li jsiru pompi biex jikkommunikaw is-sistema tad-drenaġġ tal-bini mal-*main* tad-drenaġġ pubbliku. Fil-każ taż-żona in kwistjoni ma hemmx prevvist għall-mument li jsiru dawn il-pompi billi ma kienx hemm urġenza daqs kemm kien hemm f'żoni oħrajn; is-sistenza ilha proġettata, però m'huwiex magħruf meta se tiġi implementata, u m'huwiex prattikabbli li kull sid jieħu ħsieb huwa privatament biex iqabbad mal-*main* tad-drenaġġ b'pompi privati, għaliex dan ifixkel it-tqegħid ta' servizzi oħra fit-triq. Fi kliem ieħor hemm diffikultajiet tekniċi li minħabba fihom l-art ma tistax tiġi żviluppata, u li minħabba fihom il-permessi tal-bini m'humiex qed jiġu proċesstati; kif qal l-istess perit ġudizzjarju (para. 19(b) tar-relazzjoni annessa fil-proċess tal-kawża numru 136/84 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, liema relazzjoni tapplika wkoll *"mutatis mutandis"* għal dan il-każ) minħabba din il-problema tad-drenaġġ "il-*P.A.P.B.* adotta *"policy"* illi jżomm il-ħruġ tal-permessi f'dik iż-żona". Ikompli l-istess perit: "Dan kien l-istat tal-fatt meta sar il-kuntratt fl-20 ta' April, 1982, li bih l-attur xtara l-*plot* tiegħu" (para. 19(ċ)). Intant, l-attur kien, fil-25 ta' Lulju, 1983, irċieva din ir-risposta b'riferenza għall-applikazzjoni tiegħu għall-permezz tal-bini:

"With reference to your correspondence re refusal issued on above-mentioned PAPB application, it is to be pointed out that Building Applications in that area were being withheld in view of drainage problems";

(fol. 12 tal-proċess numru 136/84, hawn fuq imsemmi);

Inoltre, kif jidher mill-ittra tad-Dipartiment tax-Xogħlijiet tad-19 ta' Ottubru, 1983, din il-problema tad-drenaġġ kienet

diġà teżisti *"before March, 1982"* (ara fol. 20 ta' l-istess proċess). Kif jidher mill-paragrafu 27 tar-relazzjoni peritali (mal-proċess imsemmi) "kien hemm restrizzjoni fis-sens illi l-ħruġ tal-permessi kien miżmum sakemm il-problema tad-drenaġġ tirrisolvi ruħha";

Illi huwa veru li uffiċjali tas-soċjetà konvenuta kienu stiednu lill-attur, qabel ma dan xtara l-art in kwistjoni, biex imur jivverifika ma' l-Awtoritajiet li l-istess art ma kenitx fi *"green area"*. L-attur fil-fatt mar jagħmel din il-verifika. Però rriżulta wkoll li ma jidhirx li kien hemm indikat fl-iskema l-problema msemmija dwar id-drenaġġ. Ma jidhirx li l-attur kien jaf b'din il-problema ħlief wara li applika għall-permess biex jibni fuq l-art in kwistjoni. In propositu l-perit irrelata (para. 24) "Il-fatt illi forsi s-sospensjoni ma ġietx *indikata* fuq *l-iskema, kien* nuqqas serju....., billi ma kenitx tagħti stampa ċara tal-potenzjal jew meno ta' żvilupp illi kellu s-sit", dan ma kienx magħruf la għas-soċjetà konvenuta u lanqas għall-attur;

Illi għalhekk, fil-waqt li huwa veru li ma jistax jingħad li l-konvenuti *nomine kienu in mala fede,* daqstant ieħor huwa veru li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-art kienet qed tiġi ttrasferita u aċċettata bil-patt li setgħet tinbenda. L-art in kwistjoni hija potenzjalment żviluppabbli għax mhix qiegħda fi *"frozen zone"*, però fil-mumenti stess tal-kontrattazzjoni kienet diġà affetta minn diffikultajiet tekniċi li fil-prattika ġabu magħhom iċ-ċaħda tal-permess tal-bini u kwindi rrendew l-istess art mhux żviluppabbli. Mhux traskurabbli jingħad li dawn id-diffikultajiet mhux biex kienu diġà jeżistu fil-mument tal-kontrattazzjoni, imma għadhom hemm sal-lum, u ma jidhirx li huma sormontabbli fil-futur prevvist. Dan in-nuqqas fil-kwalità ta' l-art hu bla ebda dubbju ta' xejn wieħed ta' natura sostanzjali, u ċjoè huwa żball ta' fatt tali li fit-termini ta' l-artikolu 976 jinċidi

fuq is-sustanza nnifisha tal-ħaġa li hija l-oġġett tal-ftehim, jivvizzja l-kunsens, u jġib għan-nullità tal-kuntratt;

Illi taħt dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-bejgħ in kwistjoni għandu jiġi rexxiss. Però l-istess ċirkostanzi, u b'mod partikolari minħabba l-fatt li ż-żewġ naħat aktarx ġew indotti fl-iżball bla ebda ħtija tagħhom, għandu jkun hemm temperament fil-kamp ta' l-ispejjeż. Jingħad finalment li m'huwiex neċessarju, *in vista ta' dak li jipprovi* l-artikolu 239 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, li l-Qorti tipprovdi fuq it-talbiet ta' l-atturi in kwantu dawn jirreferu għan-nomina ta' Nutar biex jippubblika l-att tar-rexxissjoni, u ta' kuraturi biex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tipprovdi fuq it-talbiet ta' l-atturi, billi tiddikjara li l-art lilu trasferita mill-konvenuti *nomine* bil-kuntratt ta' l-20 ta' april, 1982, ippubblikat min-Nutar Angelo Vella, ma kenitx konformi għall-ftehim, u għalhekk tiddikjara maħlul l-istess kuntratt; u konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine* biex jirrifondu lill-atturi l-prezz ta' Lm2,000 (elfejn lira Maltija) imħallsa lilhom mill-atturi, flimkien ma' l-ispejjeż tal-kuntratt, u dan bl-imgħax legali mid-data tan-notifika taċ-ċitazzjoni;

L-ispejjeż kollha jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet, u ċjoè nofs mill-atturi bejniethom u n-nofs l-ieħor mis-soċjetà konvenuta.