Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 21/2013

Alan James Caruana u Josianne Caruana **(appellanti)**

vs

Victor u Maria Concetta konjugi Abela **(appellati)**

Il-Gimgha, 29 ta' Lulju 2016.

L-atturi harrku lill-konvenuti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ghas-somma ta' €6,277 jew somma verjuri, bhala hlas lura mill-prezz li hallsu meta xtraw il-fond 10, Patri Anastasju Cuschieri, Iklin fil-25 ta' Lulju 2012, u dan peress li rrizulta li l-kcina, il-koxox tal-bibien u hnejja kienu affetti minn difetti latent peress li kellhom infestazzjoni ta' *termites*. L-atturi ppremettew li kieku kienu jafu b'dak id-difett kienu joffru prezz inqas.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 6):

1. *Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hemm ebda difett redibitorju fl-ghamara li giet mibjugha, ukoll stante li din giet mibjugha fl-istat li kienet wara li kienet ilha tigi uzata mill-intimati ghal fuq minn ghoxrin sena.*
2. *Illi l-azzjoni odjerna tal-actio redibitoria ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Lulju 2012, ma tistax titmexxa biss fuq l-ghamara meta zewg hwejjeg jew izjed jigu mibjughin flimkien b'mod li wahda ma kinitx tinbiegh jew tinxtara minghajr l-ohra u wahda minn dawn il-hwejjeg ikollha difett li jaghti lok ghall-azzjoni redibitoria jew aestimatoria. Ix-xerrej ma jistax jinqeda bl-azzjoni redibitoria hlief ghall-hwejjeg kollha mixtrija ghalkemm il-prezz ikun gie maghmul ghal kull haga ghaliha u dan a tenur tal-Artikolu 1428(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju.*
3. *Illi l-atturi kienu fuq konvenju ghall-aktar minn sena ghax-xiri tal-bejgh tad-dar kif ukoll ghall-mobbli u kellhom l-opportunita' kollha biex igibu periti u nies ohra biex jaraw l-oggetti li gew mibjugha lilhom. Illi d-dar u l-ghamara nbieghu flimkien u wahda ma kinitx ser tinbiegh minghajr l-ohra.*
4. *Illi gialadarba hawn si tratta wkoll ta' oggetti immobbli u l-azzjoni ma tistax titmexxa minghajr l-azzjoni fuq l-immobbli mela din l-Qorti m'ghandiex gurisdizzjoni ratione materie stante illi huma l-Qrati Superjuri li ghandhom gurisdizzjoni biex jissindikaw kull azzjoni rigwardanti immobbli.*
5. *Illi mhux minnu illi l-atturi ghandhom hsarat konsistenti f'difetti redibitorji stante illi l-allegazzjoni tal-atturi ma tissusitix fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*
6. *Illi biex jirrizulta l-azzjoni ghad-difetti latenti kif pretiza mill-atturi, irid jikkostitwixxi skond il-gurisprudenza taghha u l-awturi kontinentali tlett elementi: (i) il-vizzju jrid ikun prezistenti ghat-trasferiment tal-proprjeta' (ii) mhux kull vizzju jivvanta din l-azzjoni imma jrid ikun vizzju okkult (iii) irid ikun vizzju gravi bizzejjed biex jimmerita l-ezercizzju ta' din l-azzjoni u dan kif gie deciz fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Gunju 1959, fl-ismijiet Vincenza Scicluna vs. George Azzopardi noe. fejn il-Qorti kienet iddecidiet illi d-difett irid ikun ta' certa gravita' relattiv ghall-haga mibjugha u ghal prezz imhallas ghaliha, multo magis meta hawn si tratta ta' bejgh ta' immobbli u mobbli li ma kienux jinbieghu separatament minn xulxin u*

ghalhekk il-prezz moghti ghall-mobbli kien jirrifletti l-valur tal-immobbli bhala haga wahda u konsistenti fl-unita' tieghu.

7. *Illi l-istess principji gew enuncjati fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Ottubru 1985 fil-kawza Saviour Delmar v. Francis Cilia.*
8. *Illi f'dawn ic-cirkostanzi l-azzjoni intavolata mill-atturi ma tistax tissustixxi fil-fatt u fid-dritt ghax l-atturi m'ghandhomx bazi legali biex jitolbu actio aestimatoria u gja' la darba ma talbietx l-actio aestimatoria fuq l-immobbli wkoll oltre' li dak allegat mill-atturi ma jissusistix fil-fatt u fid-dritt stante' li d-difetti lamentati ma jezistux u, jekk jezistu la kienu redibitorji lanqas ta' gravita' impellenti li b'hekk ghandu jigi mnaqqas il-prezz miftiehem stante li l-prezz miftiehem kien jirrifletti s-suq oltre' li kien ilhom fuq konvenju li kien qed jigi mgedded a konvenjenza ta' l-atturi ghal fuq minn sena u ghalhekk m'ghandux jitnaqqas il-prezz tal-bejgh kif mitlub mill-istess atturi.*

B'sentenza tas-16 ta' Frar 2015, l-ewwel qorti ddikjarat li:

1. M'ghandhiex kompetenza *ratione valoris*.
2. Laqat it-tieni u raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti u cahdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

L-aggravji tal-appellanti huma:

1. L-ewwel qorti qatt ma setat tilqa' t-tieni u r-raba eccezzjonijiet meta fis-sentenza skartahom.
2. L-ewwel qorti kienet zbaljata meta fis-sentenza qajmet ex officio eccezzjoni ta' kompetenza *ratione valoris*.
3. L-ewwel qorti kienet zbaljata meta ssuggeriet li l-appellanti kellhom jipproponu kawza ghad-danni.

L-appellati wiegbu:

1. Il-Qorti kienet korretta meta laqghet it-tieni u r-raba' eccezzjoni ta' l-intimati appellati u dan ghaliex hareg bic-car illi r-ragunament tal-Qorti fil-Prim Istanza kien ibbazat fuq dak eccepit mill-intimati f'tali eccezzjonijiet, ossija l-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti kienu bazati fuq il-fatt illi hija ma setghetx tiehu konjizzjoni tal-kawza gialadarba t-talba hi ghall-azzjoni stimatorja, b'konsegwenza ta' *fixtures* li gew akkwistati flimkien ma' immobbli u li jifformaw parti integrali minnhom u li ghalhekk il-Qorti kellha tasal ghall-valutazzjoni li jezorbita l-kompetenza taghha, stante li l-Qorti ma setghetx taghti prezz ghall-bibien difettuzi biss, imma kellha taghti valur lill-proprjeta' kollha kemm hi.
2. Ghal rigward tat-tieni aggravju, tali eccezzjoni ma gietx sollevata mill-Qorti per se u dan ghaliex kienet tinkwadra ruhha taht it-tieni eccezzjoni.
3. Illi l-argument u s-sottomissjonijiet tal-partijiet effettivament kienu jkopru wkoll l-eccezzjoni tal-kompetenza *rationae valoris* u dan hareg bic-car mill-fatt li kunsiderazzjonijiet li bihom il-Qorti wasslet ghad-decizjoni taghha effettivament kollha gew tratti mill-partijiet u ngiebu l-provi opportuni dwarhom.
4. Illi kif gia' inghad il-kompetenza tal-Qorti hija determinata kemm mit-talba kif ukoll mill-eccezzjonijiet moghtija mill-intimati. Illi t-talba tal-atturi kienet

wahda *aestimatoria* filwaqt li l-eccezzjonijiet tal-intimati kienu bazati fuq il-fatt illi l-elementi tal-*actio aestimatoria* konsegwenza ta' difett mohbi ma kienux jassistu u dan ghaliex il-prezz imhallas kien ikun l-istess anki li kieku d-difett kien maghruf. Illi ghalhekk il-Qorti kellha tasal ghall-valutazzjoni tal-fond bid-difett u minghajru, u dan sabiex jigi determinat jekk ikunx opportun illi ssir tnaqqis fil-prezz tal-bejgh, valutazzjonijiet li certament jezorbitaw il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati.

5. Ghal rigward tat-tielet aggravju, l-kawza odjerna, gialadarba ma hijiex semplicement talba ghad-danni, imma hija azzjoni stimatorja msejsa fuq il-garanzija ghall-difett latenti, per konsegwenza, il-kompetenza tal-Qorti ma tistax tigi determinata semplicement billi wiehed jikkunsidra l-ammont mitlub, stante li kieku l-Qorti illimitat ruhha ghat-talba biss din kienet tkun talba ghad-danni u mhux talba *aestimatoria*, imma l-Qorti gustament kellha tikkunsidra jekk jezistux l-elementi tat-talba ghall-difett mohbi, billi tiehu in kunsiderazzjoni l-prezz tal-bejgh u kif id-difett jincidi fuqu. Per konsegwenza, il-Qorti kienet koretta meta rriteniet illi m'hijiex kompetenti *rationae valoris* sabiex tiddetermina l-kawza odjerna.

Konsiderazzjoni.

1. L-azzjoni li pproponew l-appellanti hi l-*actio aestimatoria* (Artikolu 1427 tal-Kodici Civili)[1]. L-appellanti xtraw il-fond 10, Patri Anastasju Cuschieri, Iklin b'kuntratt tal-25 ta' Lulju 2012 ghall-prezz ta' €233,560. Bejgh wiehed kien hemm, ghalkemm l-ilment tal-appellanti jirrelata ghal kcina u hames bibien li hemm fid-dar. L-appellant xehed:

   "Izda fit-28 ta' Ottubru 2012 filghaxija, x'hin kont se nsajjar xi haga x'niekol, ilmaht dak li deherli kien qisu trab ohxon fuq wicc il-forn. Harist ahjar u ndunajt li kien hemm dud abjad miexi go dan it-trab. Ressaqt il-forn min postu biex nispezzjona l-bank tal-kcina u ndunajt li kien qed jigi mikul minn dawn id-dud. Naddaft kif stajt u l-ghada filghodu cempilt lill-Capital Pest Control biex jigu jispezzjonaw il-problema huma bhala professjonisti fil-qasam….

   Rapprezentant tal-Capital Pest Control gie jzur id-dar taghna ghall-ewwel darba fil-31 ta' Ottubru 2012. Huwa kkonferma dak li konna sibna mir-ricerka taghna u mill-ispezzjoni li ghamel, sab li l-bank tal-kcina ma kienx l-unika bicca ghamara li giet effetwata. Kull aperture li hemm fis-sular ta' isfel tad-dar giet infestata u mikula minn dawn it-termites." (fol. 13).

2. L-ewwel qorti kkonkludiet li ma kellhiex kompetenza *ratione valoris* peress li f'*actio aestimatoria* kellu jigi kkalkolat il-prezz inqas li kien jithallas li kieku fil-mument tal-bejgh ix-xerrej kien jaf bid-difett. F'dan ir-rigward l-ewwel qorti ghamlet riferenza ghas-sentenzi **Martin Bajada vs Anthony Paul Demajo nomine** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Novembru 1988; **Joseph Sciberras vs Joseph Debattista nomine** deciza mill-Prim'Awla fil-31 ta' Jannar 2000; u **Michael Bonnici et vs Joachim Francica** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 2003, u qalet:

[1] Ara wkoll verbal tas-seduta tal-15 ta' Marzu 2013 (fol. 9).

"… kif jidher car minn dak spjegat mill-Qorti fis-sentenza fuq imsemmija, fil-kaz odjern, peress illi dina hija kawza estimatorja u mhux kawza ta' danni, dina il-Qorti, sabiex tasal ghas-somma illi ghandha tintradd lura lir-rikorrenti, trid bilfors tistabbilixxi x'kien ikun il-prezz tad-dar flimkien mal-bibien fl-istat li nstabu wara l-bejgh, kieku r-rikorrenti kienu a korrent tal-fatt illi tali bibien kellhom attwalment tali hsarat…..

Ghalhekk, fil-kawza odjerna, stante illi ma hijiex intavolata bhala kawza ghad-danni izda giet appozitament intavolata bhala actio aestimatoria,….., dina l-Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tistabilixxi l-prezz illi bih id-dar u l-bibien go fiha kienet tinbiegh kieku r-rikorrenti kien jaf bid-difetti li kien hemm, peress illi biex taghmel dan, dina l-Qorti tkun qieghda teccedi l-kompetenza ratione valoris taghha."

3. Fit-tieni aggravju l-appellanti, fost'affarijiet ohra, ilmentaw mill-fatt li ma nghatawx l-opportunita' li jaghmlu sottomissjonijiet dwar l-eccezzjoni ta' kompetenza *ratione valoris*. Ghalhekk il-qorti tifhem li qeghdin jikkontestaw il-validita tas-sentenza tal-ewwel qorti.

4. Hu evidenti li l-qorti ssollevat *ex officio* eccezzjoni ta' kompetenza *ratione valoris*. Skont l-Artikolu 774(b) tal-Kap. 12, il-qorti ghandha dritt li tqajjem eccezzjoni bhal din. Madankollu mill-atti hu evidenti li din l-eccezzjoni tqajmet fis-sentenza. Dan ifisser li l-partijiet ma nghatawx l-opportunita li jaghmlu sottomissjonijiet dwarha.

   Bl-emendi li saru bl-Att IV tal-2016, il-qorti ghandha taghti l-opportunita lill-partijiet li jressqu provi u jaghmlu sottomissjonijiet dwar eccezzjoni *ex officio* qabel taghti s-sentenza (Artikolu 732A tal-Kap. 12).

   Fir-rikors tal-appell, l-appellanti ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza **Anthony Saliba vs Neptune's Bar and Restaurant Company Limited** tat-8 ta' Jannar 2010, fejn il-qorti qablet mal-fehma li m'ghandux ikun li qorti tissorprendi lill-partijiet billi fis-sentenza tqajjem eccezzjoni *ex officio* minghajr ma tkun tat l-opportunita ta' trattazzjoni dwarha.

   Skont l-Artikolu 790 tal-Kap. 12, meta fi grad ta' appell tinghata eccezzjoni tan-nullita' tas-sentenza appellata, l-eccezzjoni m'ghandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief ***"….. fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smigh xieraq."*** Fil-fehma tal-qorti bil-mod kif ipprocediet l-ewwel qorti wassal biex jigi ppregudikat il-jedd ta' smigh xieraq, peress li l-partijiet ma nghatawx l-opportunita' li jaghmlu sottomissjonijiet dwar l-eccezzjoni *ex officio* sollevata ghall-ewwel darba fis-sentenza.

   Fis-sentenza **Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit** tad-19 ta' Mejju 2004, din il-qorti[2] qalet:

---

[2] Imhallef P. Sciberras.

"Minn dan premess jidher a prima vista illi mhux projbittiv ghall-Qorti li tissolleva hi stess il-karenza ta' l-interess fl-attur anke fil-kors tal-kawza li tkun miexja. Wiehed pero` jrid joqghod ferm attent u ma jitlefx di vista l-konsiderazzjoni illi l-kontestazzjoni hi bejn il-partijiet in kawza u allura l-Qorti ghandha tevita li tarreka pregudizzju lil xi hadd fost il-kontendenti. ***Dan fis-sens illi jekk il-Qorti tirrileva "sua sponte" il-mankanza jew in-nuqqas tal-interess hi ghandha mbaghad taghti l-opportunita` lil parti li taghmel is-sottomissjonijiet taghha dwarha u mhux sempliciment tqajjimha, u tiddecidiha wkoll, hi stess fil-korp tas-sentenza."***

Ragunament li ghandu japplika wkoll fil-kaz in ezami.

5. Fil-parti dispozittiva tas-sentenza, l-ewwel qorti qalet ukoll:

"Tilqa' t-tieni u raba' eccezzjoni ipprezentati mill-intimati…."

Dawn l-eccezzjonijiet jaqraw:

"2. Illi l-azzjoni odjerna tal-actio redibitoria ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Lulju 2012, ma tistax titmexxa biss fuq l-ghamara meta zewg hwejjeg jew izjed jigu mibjughin flimkien b'mod li wahda ma kinitx tinbiegh jew tinxtara minghajr l-ohra u wahda minn dawn il-hwejjeg ikollha difett li jaghti lok ghall-azzjoni redhibitoria jew aestimatoria. Ix-xerrej ma jistax jinqeda bl-azzjoni redhibitoria hlief ghall-hwejjeg kollha mixtrija ghalkemm il-prezz ikun gie maghmul ghal kull haga ghaliha u dan a ternur tal-Artikolu 1428(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju."

"4 Illi gialadarba hawn si tratta wkoll ta' oggetti immobbli u l-azzjoni ma tistax tirnexxi minghajr l-azzjoni fuq l-immobbli, mela dina l-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni ratione materiae stante illu l-Qrati Superjuri li ghandhom gurisdizzjoni biex jissindikaw kull azzjoni rigwardanti immobbli."

6. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni, hi mibnija fuq il-premessa li l-appellanti pproponew l-azzjoni redibitorja, meta mill-atti hu evidenti li l-appellanti pproponew l-*actio aestimatoria*. Ladarba l-ewwel qorti stess fis-sentenza ddikjarat li l-azzjoni kienet *actio aestimatoria* u t-tieni eccezzjoni hi bazata fuq it-tezi li l-appellanti pproponew l-azzjoni redibitorja, allura kellha tichad it-tieni eccezzjoni.

   Bejn dak li qalet l-ewwel qorti fir-rigward tat-tieni eccezzjoni u dak li ddecidiet, hemm kontradizzjoni cara. F'sentenza ghandu jkun hemm rabta logika bejn il-motivazzjoni u d-decizjoni. Fis-sentenza **Rose Loftus et vs Ray Mallia** deciza minn din il-qorti fid-9 ta' Lulju 1999, intqal li jekk bejn il-motivazzjoni u d-decizjoni ma jkunx hemm rabta *"… jew dak li hu aghar, jekk tali rabta tkun tirrizulta kontradittorja jew non-konsegwenzjali, allura jkun jonqos element essenzjali tad-decizjoni. Nuqqas li jinficja u jinvalida d-decizjoni."*

7. Fir-rigward tal-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae*, l-ewwel qorti stess qalet:

"Jirrizulta, mis-sottomissjonijiet ta' l-intimat, illi huma qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom ta' inkompetenza rationae materie fuq il-fatt illi dina l-Qorti hija prekluza milli tidhol fi kwistjonijiet dwar il-propjeta ta' beni immobbli.

Il-Qorti, madanakollu, ma taqbilx ma' tali sottomissjoni*, peress illi l-kaz odjern ma huwiex kaz illi jirrigwarda il-propjeta' ossija "ownership" kif qieghda fit-test Ingliz tal-Ligi, tal-bini illi r-rikorrenti kienu xtraw minghand l-intimati, peress illi fl-ebda mument ma qieghed jigi kkontemplat xi azzjoni fuq it-titolu ta' l-immobbli 'per se'."* (enfazi mizjuda).

Gialadarba l-ewwel qorti ma qablitx mat-tezi tal-appellati li l-qorti ma kellhiex kompetenza *ratione materiae*, mela kellha tichad ir-raba' eccezzjoni. Kif gara fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, hemm kontradizzjoni bejn il-motivazzjoni u dak li ddecidiet l-ewwel qorti.

8. Hu ghalhekk evidenti li s-sentenza tal-ewwel qorti fiha dawn in-nuqqasijiet:

   8.1 Eccezzjoni ta' kompetenza *ratione valoris* li tqajmet *ex officio* mill-qorti fis-sentenza minghajr mal-partijiet inghataw l-opportunita' li jaghmlu sottomissjonijiet dwarha.

   8.2 Il-kontradizzjoni evidenti bejn il-motivazzjoni u d-decizjoni fir-rigward tat-tieni u raba' eccezzjoni.

9. L-ahhar aggravju tal-appellanti hu li l-ewwel qorti tat x'tifhem li kienet tiddeciedi mod iehor kieku l-kawza proposta kienet ghad-danni. L-appellanti jsostnu li ma kellhomx dak ir-rimedju ghall-ilment taghhom. Fil-fehma tal-qorti dan l-aggravju hu fieragh. Veru li l-ewwel qorti qalet:

"Madanakollu, dina l-Qorti tirrileva illi, kif jidher car minn dak spjegat mill-Qorti fis-sentenza fuq imsemmija, ***fil-kaz odjern, peress illi dina hija kawza aestimatorja u mhux kawza ta' danni, dina il-Qorti,*** *sabiex tasal ghas-somma illi ghandha tintradd lura lir-rikorrenti, trid bilfors tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tad-dar flimkien mal-bibien fl-istat li instabu wara ilbejgh, kieku r-rikorrenti kienu a korrent tal-fatt illi tali bibien kellhom attwalment tali hsarat."*

B'daqshekk il-qorti m'ghamlet l-ebda suggeriment li l-appellanti kellhom jipproponu azzjoni ghad-danni. Semplicement qalet x'kienet il-posizzjoni legali ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni ta' kompetenza *ratione valoris*, li hi stess issollevat, mehud in konsiderazzjoni li l-kawza kienet azzjoni estimatorja u mhux kawza ghad-danni. Hu maghruf li:

*"****l-gudikat ma johrogx mill-motivazzjoni izda mid-dispozittiv.*** *Dak li hu antecedenti jew konsegwenza necessarju tad-dispozittiv, u li hu ta' bilfors deducibbli minnu, jista' jitqies involut fih u parti minnu, jekk ikun ovvjament u necessarjament deducibbli."* (Vol XLII pI p287).

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddikjara nulla s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-16 ta' Frar 2015 u thassar l-istess, u tibghat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex tissokta bis-smigh tal-kawza.

Spejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet gialadarba dak li gara mhuwiex imputabbli lil xi wahda mill-partijiet.

Anthony Ellul.