Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 14/2015.

Michael Hill (Passaport numru 702820060) **(appellant)**

vs

Vincent Bonnici (K.I. 461951M) u Bonnie Ltd (C 18015) **(appellati)**

7 ta' Novembru 2016.

Permezz t'avviż tat-2 ta' Mejju 2011. Michael Hill talab lit-Tribunal Għal Talbiet tal-Konsumatur, jikkundanna lill-konvenuti jħallsuħ €2,170 għal xogħol difettuż ezegwit f'penthouse numru 7 Blokk A, Triq il-Gidwed, Marsascala li xtara mingħandhom.

Il-konvenuti wieġbu li :

(i) it-Tribunal mhux kompetenti *rationae materiae* billi Bonnie Ltd itrasferiet l-appartament fi stat *finished* u għalhekk ma teżistix relazzjoni ta' kummerċjant u konsumatur.

(ii) Vincent Bonnici m'huwiex leġittimu kontradittur. Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata wara li l-attur irtira t-talba fil-konfront tiegħu, u t-Tribunal illiberah mill-osservanza tal-ġudizzju[1].

(iii) l-attur messu għamel l-azzjoni għal difetti moħbija, mhux dik li fetaħ.

(iv) it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

(v) it-talba hi esaġerata u sta għall-attur iġib prova tad-danni li jgħid li sofra.

B'sentenza tat-23 ta' Jannar 2012 it-Tribunal ċaħad l-ewwel eċċezzjoni u ddikjara ruħu kompetenti *rationae materiae.*[2]

B'sentenza tat-12 ta' Mejju 2015 it-Tribunal laqa' t-tielet eċċezzjoni u għalhekk ċaħad it-talba.

L-attur appella mis-sentenza, bl-aggravju li:

---

[1] Fol 13a

[2] fol 18,19

(i) il-bażi tat-talba hi li sar xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti, u mhux dwar difett moħbi.

(ii) m'hemmx għalfejn ikun hemm kawżali preċiża quddiem it-Tribunal.

L-appellati ppreżentaw risposta tal-appell li fiha ssottomettew li:

(i) it-Tribunal ma jistax jiskarta għal kollox il-liġi sostantiva.

(ii) it-trasferiment ta' proprjeta` mhijiex transazzjoni bejn konsumatur u negozjant ta' "oggett" li għaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur. Skont l-Art. 20(1) tal-Att, it-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni "meta t-talba jkollha x'taqsam ma', toħroġ minn jew tkun dwar, sew direttament sew indirettament (a) ix-xiri jew kiri minn konsumatur ta' oġġetti mingħand kummerċjant; (b) l-għoti ta' servizzi minn kummerċjant lil konsumatur. "Oġġett" hu definit mill-artikolu 72 bħala "kull biċċa proprjeta` mobbli li tkun tanġibbli".

(iii) kuntrarjament għal dak li jingħad fir-rikors tal-appell, l-esponenti ma kinux obbligaw ruħhom li "jagħmlu u jispiċċaw" xi xogħlijiet u l-ebda wegħda ma saret dwar xi xogħlijiet, liema xogħlijiet kienu tlestew qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

(iv) fil-mertu, ma tressqux provi sodisfaċenti.

Fatti.

Il-bejgħ tal-*penthouse* sar permezz t'att tan-nutar Remigio Zammit Pace tat-30 t'April 2008[3]. Skont il-kuntratt, l-appartament inbiegħ *shell-form* bil-prezz ta' €151,875.14. Fl-istess kuntratt ġie stipulat li kellhom isiru *ancillary works* fil-*common parts*. Xogħlijiet li ma jiffurmawx parti mit-tilwima bejn il-partijiet. Robert Bonnici rappreżentant tas-soċjeta` konvenuta xehed li minkejja dak li jingħad fil-kuntratt, il-post kien *"furnished"* (recte: *"finished"*) qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Wara l-kuntratt kien hemm xogħlijiet żgħar li saru skont kif stipulat fil-kuntratt[4]. Rappreżentant ieħor tas-soċjeta` konvenuta, Vincent Bonnici, ukoll xehed li l-appartament inbiegħ *finished.* L-attur xehed li dakinhar tal-kuntratt, l-appartament kellu l-madum, plumbing u elettriku, l-aperturi esterni, u l-ħitan imkaħħlin. Tpoġġew ukoll uħud mill-aperturi nterni. Mhux ċert jekk it-tieni kamra tal-banju kinitx lesta. Ma jiftakarx meta daħal fl-appartament. Jgħid li żamm somma żgħira tal-flus sakemm tlesta. Jidher

[3] Dok VB a fol 13b.
[4] Fol 15.

pero` li huwa żbaljat għaliex fil-kuntratt, paragrafu 15, hemm imniżżel li l-prezz qiegħed jitħallas kollu. Fil-kuntratt jinghad li thallas il-prezz.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

1. Quddiem it-Tribunal is-soċjeta` appellata eċċepiet in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae*[5], u reġgħet tenniet l-istess fir-risposta tal-appell fejn sostniet li skond l-Artikolu 20(1) tal-Kap. 378, it-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni fejn it-talba jkollha x'taqsam *"…. (a) ix-xiri jew kiri minn konsumatur ta' oġġetti mingħand konsumatur; (b) l-għoti ta' servizzi minn kummerċjant lill-konsumatur" Fil-fehma tal-esponenti l-bejgħ ta' immobbli ma jista' qatt jiġi kkunsidrat bħala bejgħ ta' oġġett u li għalhekk it-Tribunal ma kellu qatt jikkunsidra t-talba tal-appellant Hill. Dan huwa fil-fatt regolat bl-Artikolu 72 li jfisser 'oġġett' bħala 'kull biċċa proprjeta mobbli li tkun tanġibbli'*[6]. Madankollu s-sentenza tat-23 ta' Jannar, 2012 ma gietx appellata. Ghalkemm fit-tweġiba l-appellati reġgħu ppropronew argumenti dwar din il-materja, fit-tweġiba tal-appell ma sarx appell inċidentali mis-sentenza preliminari. Tant hu hekk li ma saret l-ebda talba sabiex din il-qorti thassar is-sentenza preliminari tat-23 ta' Jannar 2012. Fil-parti '**konkluzjoni'** tat-twegiba tal-appell intqal biss:

   "Ghal dawn ir-ragunijiet hija l-fehma tal-esponenti illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-appell intavolat minn Michael Hill filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata tat-Tribunal tal-Konsumatur tat-12 ta' Mejju, 2015."

   Ladarba ma sarx appell mis-sentenza tat-23 ta' Jannar 2012, din il-qorti trid tiddeciedi in konformita' ma dak li gie deciz f'dik is-sentenza.

2. Fis-sentenza preliminari tat-23 ta' Jannar 2012 it-Tribunal iddeċieda li:

   - Il-kuntratt ta' bejgħ ma kienx jinkludi x-xogħol ta' *finishing* fl-appartament ġialdarba l-bejgħ kien *penthouse* u garaxx, ġebel u saqaf.
   - Ix-xogħlijiet jidher li kienu l-oggett ta' appalt li jaqa' barra mill-kuntratt ta' bejgħ.

[5] L-eċċezzjoni kienet taqra: *"Fl-ewwel lok u preliminarjament, dan it-Tribunal m'għandux il-kompetenza li jisma' u jiddeċiedi kwistjonijiet ta' din ix-xorta stante li s-socjeta Bonnie Ltd ttrasferiet lil Michael Hill appartament fi stat finished u għalhekk ma teżistix relazzjoni ta' kummerċjant u konsumatur."*

[6] Ara fol. 16 tal-atti tal-appell.

- Il-ftehim dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru fil-penthouse m'humiex bejgħ imma servizz. Mid-definizzjoni tal-kelma servizz kif inhi fil-Kap. 378, l-ilmenti tal-attur li għandhom x'jaqsmu mal-appalt jaqghu fil-kompetenza tat-Tribunal.

3. Min-naħa l-oħra fis-sentenza tat-12 ta' Mejju, 2015 it-Tribunal qal:

"L-intimat fost l-eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa illi din l-azzjoni mhix proponibbli stante li messu għamel din il-kawża għal difetti moħbija u mhux ghad-danni.

It-Tribunal, wara li sema' lill-partijiet u wara li sema' lix-xhieda kollha, u wara li ra s-sottomissjonijiet u wara li ra l-punti legali, jikkonkludi li skond sentenzi tal-Qorti ta' Malta din l-azzjoni mhix proponibbli ghax ir-rikorrenti jmissu ntavola jew azzjoni reivindicatoria (recte, redhibitoria) *jew azzjoni aestimatoria, li f'dan il-kaz ma talabx hekk imma talab biss danni."*

Fil-fehma tal-qorti, dak li qal it-Tribunal fis-sentenza tat-12 ta' Mejju, 2015 m'huwiex kompatibbli ma' dak li ġie deċiż fis-sentenza preliminari. Fl-ewwel sentenza t-Tribunal ċaħad l-eccezzjoni tal-kompetenza minħabba li l-ilment tal-attur ma kellux x'jaqsam mal-bejgħ iżda mas-servizz li tat is-soċjeta konvenuta. Fis-sentenza finali t-Tribunal ma kellux jiddeċiedi b'mod li jmur kontra r-raġunament u dak li ġie deċiż fis-sentenza tat-23 ta' Jannar, 2012. Din il-qorti għandha quddiemha sentenza tat-Tribunal:

i. **Tat-23 ta' Jannar 2012**, li tgħid li t-Tribunal għandu l-kompetenza biex jisma' u jiddeċiedi l-kawża minħabba li l-ilment tal-attur jirrelata ghall-kuntratt ta' appalt.
ii. **Tat-12 ta' Mejju 2015**, li tgħid li l-attur kellu jipproponi kawza għal difetti moħbija u mhux għad-danni.

Hu evidenti li t-Tribunal skarta għal kollox dak li qal fis-sentenza tat-23 ta' Jannar, 2012. Ħaġa li ma setatx issir. Kawża għal difetti moħbija m'għandhiex x'taqsam ma' kawża bażata fuq kuntratt ta' appalt. Id-deċiżjoni tat-12 ta' Mejju, 2015 kellha tkun kompatibbli ma' dak li ngħad u ġie deċiż fis-sentenza tat-23 ta' Jannar, 2012. Ladarba m'hijiex, il-qorti m'għandhiex triq oħra għajr li tħassarha u tiddeċiedi dwar it-talba (artikolu 22(4) tal-Kap. 378).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u:

1. **Tħassar is-sentenza tat-12 ta' Mejju 2015.**
2. **Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti.**

3. **Il-kawża tibqa' differita sabiex isiru sottomissjonijiet dwar il-meritu (artikolu 22(4) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur, Kap. 378).**

Spejjeż tas-sentenza tat-12 ta' Mejju, 2015 u tal-appell a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.