QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 29 ta' Settembru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 167/2013 AF

Paul Baluci u martu Claudette Schembri u fil-verbal tas-seduta tad-29 ta' April 2021, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-okkju, fejn kunjom mart ir-rikorrenti jrid jaqra "Baluci"

vs

Vassallo Concrete Supplies Limited (C-7651)

u

Perit Christopher Grech

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Paul u Claudette Baluci, li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar John Spiteri datat 25 ta' Lulju tas-sena 2003, ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw fond, garage, sottpost ghall-proprjetà ta' terzi, internament mmarkat bin-numru disa' (9), accessibbli minn *drive in* privata u komuni bla numru u bla isem, li tizbokka fi Triq Raddet ir-Roti, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, mill-bqija kif ahjar deskritt fil-kuntratt imsemmi hawn anness u mmarkat Dok. A.

Il-fond mixtri kif hawn fuq imsemmi kien kostruwit mis-socjetà intimata Vassallo Concrete Supplies Limited u dan taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-Perit Arkitett ko-intimat l-AIC Christopher Grech.

Wara l-akkwist tal-proprjetà msemmija, gie nnutat illi l-fond kien kolpit minn difett strutturali, fis-sens illi kien qieghed isofri minn perkolazzjoni ta' ilma minn barra, partikolarment mill-hajt tan-naha ta' wara tal-istess garage, liema ilma, anke jekk ittantaw ir-rikorrenti jaghmlu xogholijiet rimedjali sabiex jevitaw dannu ulterjuri, qed jikkawza umdità zejda fil-garage *de quo*, b'detriment ghall-oggetti mobbli li jinzammu fil-garage, fosthom dghajsa, u li ghalih proprju kien mixtri l-garage mir-rikorrenti konjugi Baluci.

Ir-rikorrenti, wara diversi diskussjonijiet li saru mill-intimati flimkien biex jaraw kif l-ahjar tissolva din il-problema, qabbdu perit arkitett ex parte, fl-isem ta' Mark Azzopardi, li minn naha tieghu ccertifika appuntu dan hawn fuq premess b'rapport peritali li qed jigi annessa u mmarkat Dok. B.

Wara illi gie redatt l-istess rapport, u appuntu ftit tax-xhur ilu, komplew id-diskussjonijiet mal-ko-intimati flimkien u anke nzamm access fuq il-post, proprju qabel is-sajf tas-sena 2012, li ghalih attendew il-ko-intimati u bl-intiza illi tissolva l-problema li qed jaffaccjaw ir-rikorrenti.

Din il-laqgha ma halliet ebda frott anke jekk jidher illi kien identifikat illi l-problema li qed jaffaccjaw ir-rikorrenti fil-proprjetà taghhom kienet gejja principalment mill-hajt ta' wara tal-garage – naxxenti minn mizuri mehtiega fis-sengha tal-bini li ma ttiehdux meta nbena l-hajt, inkluz kostruzzjoni mhux maghmula skond is-sengha u l-arti u/jew tqeghid ta' membrane hazin jew nuqqas tieghu u/jew prekawzjonijiet ohra li setghu ittiehdu mal-kostruzzjoni tal-fond li ma ttiehdux anke jekk is-sengha u l-arti hekk kienet tinhtieg, nuqqasijiet li ghalihom jibqghu responsabbli l-intimati, bhala kuntrattur u perit arkitett responsabbli rispettivament.

Minkejja dan kollu, l-intimati jew min minnhom naqqsu milli jirrimedjaw ghax-xogholijiet hziena maghmula wkoll konsegwenza ta' negligenza u nuqqas ta' hila u sengha da parti tal-Perit intimat, bil-konsegwenza illi r-rikorrenti baqghu rinfaccjat bil-problema, l-hsara u d-danni li qeghdin isofru, konsistenti mhux biss f'deprezzament tal-fond minnhom mixtri, imma wkoll fl-ispejjez illi gja nkorrew sabiex isiru x-xogholijiet rimedjali biex il-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdità fil-garage *de quo* tieqaf u tispicca, jew almenu tigi mitigata.

Ghal dan kollu, l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficcjali tas-26 ta' Ottubru 2012, b'dan però illi baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati flimkien u in solidum bejniethom u/jew min minnhom wettaq xoghol hazin ukoll konsegwenza ta' negligenza u nuqqas ta' hila u sengha da parti tal-perit intimat, li mhuwiex skond is-sengha u l-arti, fuq il-fond *de quo*, bil-konsegwenza illi r-rikorrenti qed isofru dannu, ghal liema xoghol hazin u mhux skond is-sengha u l-arti huma responsabbli unikament l-intimati jew min minnhom.

2. Tiddikjara, okkorrendo l-hatra ta' perit nominandi, x'inhuma dawk ix-xogholijiet rimedjali illi jinhtieg illi jsiru sabiex tieqaf u tispicca darba ghal dejjem din il-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdità fil-fond *de quo*.

3. Tordna u tikkundanna lill-intimati flimkien jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u a spejjez taghhom, taht is-supervizjoni tal-perit hekk nominat mill-Qorti, jesegwixxu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali u mehtiega kif ikun stabbilit ai termini tat-tieni talba.

4. Tordna u tawtorizza minn issa, sabiex f'kaz u fl-eventwalità illi l-intimati jew min minnhom ma jesegwux ix-xogholijiet fiz-zmien moghti kollox ai termini tat-tielet talba, allura wkoll taht is-supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti, imma kollox a spejjez tal-intimati jew min minnhom jaghmlu xogholijiet huma.

5. Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti minhabba x-xoghol hazin tal-intimati, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, nkluz id-deprezzament tal-valur tal-istess proprjetà u l-ispejjez sa issa nkorsi mill-istess rikorrenti sabiex jippruvaw itaffu jew isolvu l-problema u ma jhallux l-problema taggrava.

6. Tordna u tikkundanna lill-intimati flimkien jew min minnhom, ihallsu dik is-somma hekk likwidata minn din l-Onorabbli Qorti ai termini tat-tieni talba.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali datata 26 ta' Ottubru 2012, u bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra li tista' tispetta lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tas-soċjetà konvenuta Vassallo Concrete Supplies Limited, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, l-azzjoni attrici hija improponibbli stante li l-unici azzjonijiet disponibbli lix-xerrej fil-kaz ta' difetti latenti huma l-azzjoni redhibitorja u l-azzjoni estimatorja, filwaqt li l-azzjoni attrici ma tinkwadra ruhha taht l-ebda wahda minn dawn iz-zewg azzjonijiet.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, kwalsiasi eventwali azzjoni bazata fuq difett latenti hija kolpita mit-terminu dekadenzjali ta' sena preskritt mill-Artikolu 1431(1) tal-Kodici Civili.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghad-danni hija preskritta bid-dekors ta' hames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-hlas ta' danni hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti mill-Artikolu 1429(1) tal-Kodici Civili.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti mhix responsabbli ghad-danni lamentati mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Perit Christopher Grech li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament l-esponenti mhux il-legittimu kontradittur tal-atturi stante li ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejnu u l-atturi.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet intizi ghar-rizarciment tad-danni allegati mill-atturi huma preskritti bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

It-tielet talba ma tistax tigi proposta fil-konfront tal-esponenti in kwantu hu, fil-kapacità professjonali ta' Perit, ma jistax jigi kkundannat jesegwixxi xogholijiet rimedjali u konsegwentement anki r-raba' talba, billi hija konsegwenzjali ghat-tielet talba, ma tistax tigi akkolta fil-konfront tieghu.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti mhux responsabbli ghad-danni lamentati mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba li ġie maħtur fl-udjenza tad-9 ta' April 2014 sabiex jirrelata dwar l-ilmenti mertu ta' din il-kawża u jissorvelja x-xogħlijiet ta' natura urġenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża għal xogħol ta' riparazzjoni u danni minħabba ingress ta' ilma fil-garaxx proprjetà tal-atturi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku tal-25 ta' Lulju 2003, l-atturi kienu akkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta l-garaxx mertu tal-każ fi stat ta' ġebel u saqaf.

F'Settembru 2003, wara li seħħet l-ewwel xita, l-atturi nnotaw li s-saqaf tal-garaxx kellu evidenza ta' ingress ta' ilma u huma mal-ewwel għamlu kuntatt mas-sid tal-proprjetà sovrastanti peress li fil-bitħa ta' dik il-proprjetà hemm pixxina. Saru xi xogħlijiet minn sid il-fond sovrastanti bejn Jannar u Frar 2005 iżda xorta waħda reġa feġġ l-ilma fil-proprjetà tal-atturi. Għalhekk, l-attur għamel kuntatt mal-perit konvenut li kien il-perit inkarigat mis-soċjetà konvenuta għall-iżvilupp tal-art li kienet tappartjeni lilha, inkluż il-garaxx tal-atturi. Peress illi l-perit identifika s-sors tal-ilma bħala l-istess pixxina sovrastanti, din tbattlet għal darb'oħra u rriżulta li fil-fatt kien hemm *hairline crack* fil-qiegħ.

Bejn is-snin 2005 u 2006 reġgħu saru xogħlijiet rimedjali fil-pixxina u filwaqt illi jidher li dik il-problema ssolviet, beda jiżviluppa ħafna moffa ma' ħajt ieħor li jinsab fuq in-naħa ta' ġewwa tal-garaxx tal-atturi. Fl-istess perjodu, u ċioè bejn is-snin 2007 u 2009 feġġet ukoll konsentura. F'April 2010 għall-ewwel darba feġġ ukoll l-ilma man-naħa ta' quddiem tal-garaxx u mal-ħitan tal-ġenb. L-atturi għalhekk inkarigaw perit huma sabiex jispezzjona l-garaxx iżda l-perit ma setax isib minn fejn kienet ġejja l-problema għaliex ma setax jara x'hemm wara l-ħajt.

L-atturi ltaqgħu ma' Jesmond Vassallo għan-nom tas-soċjetà konvenuta fil-preżenza tal-perit tagħhom u l-perit konvenut fis-sena 2011 u waqt din il-laqgħa rriżulta li wisq probabbli l-problema kienet in-nuqqas ta' *waterproofing* wara l-ħajt li jinsab fuq in-naħa ta' ġewwa tal-garaxx. Għalkemm il-partijiet qablu li għandha ssir fetħa f'dan il-ħajt u Jesmond Vassallo obbliga ruħu li jibgħat bennej hu sabiex issir din il-fetħa, dan qatt ma seħħ u l-atturi pproċedew ġudizzjarjament kontra l-konvenuti.

Il-perit tekniku inkarigat mill-Qorti sabiex jirrelata dwar l-ilmenti tal-atturi żamm numru ta' aċċessi u fil-preżenza tiegħu saret fetħa fil-ħajt ta' wara tal-garaxx. Huwa wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Il-ħajt ta' wara tal-garaxx tar-rikorrenti qed ikun soġġett għal tixrib kawża ta' diżlivell għoli ta' blat li hemm fuq wara minħabba nuqqas ta' 'water-proofing' fid-dettal bejn kanal li hemm fuq wara tal-garaxx fil-kwistjoni u l-istess garaxx, partikolarment fil-livell tas-saqaf tal-istess kanal, sabiex jilqa' għall-ilma li jinżel mill-istess diżlivell u kif ukoll minħabba nuqqas ta' drenaġġ adegwat sabiex jieħu l-ilma li jaqa' minn dan id-diżlivell għal barra.*

2. *Ix-xogħlijiet rimedjali jikkonsistu f''water-proofing' mal-irjus tal-planki u l-ħajt ta' wara li huma ta' natura kumplikata li f'dan l-istadju mhux qed jiġu speċifikati d-dettalji tagħhom billi dawn jikkonsistu f'xogħlijiet fi spazji diffiċilment aċċessibbli u kif ukoll għand terzi u l-*

metodoliġiji jistgħu jkunu magħrufa biss wara li jingħata bidu għall-istess xogħlijiet rimedjali.

3. *F'kull każ, l-esponent Perit Tekniku jissuġġerixxi li ssir katusa tal-ilma li tgħaddi minn taħt l-art tal-garaxx fil-kwistjoni għal barra sabiex tieħu l-ilma li jaqa' fil-kanal li hemm fuq wara tal-garaxx u kif ukoll li t-travi u l-pilastru li saru fl-istess garaxx fil-mori għandhom jitħallew hemmhekk.*

4. *Dwar id-danni reklamati mir-rikorrenti, jekk ix-xogħlijiet rimedjali jsolvu l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma mingħajr ma jiġi mittiefes l-ispazju ntern tal-garaxx, allura m'hemmx danni x'jiġu likwidati konsegwenza tal-istess ħsarat għajr għal dawk relatati mat-travi tal-ħadid u l-pilastru li qed jiġu stmati fl-ammont ta' elf Euro (€1,000), liema ammont ma jinkludix l-ispejjeż sabiex saru l-istess travi u pilastru.*

5. *Dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta intimata, jirriżulta li l-ilma beda dieħel mal-ewwel xita wara l-kuntratt u ma jirriżultax li l-ħsarat fil-kwistjoni kienu hemm qabel sar il-kuntratt.*

6. *Dwar ir-responsabbiltà tal-intimat l-ieħor Perit Christopher Grech, ma jirriżultax illi kien hemm xi disinn jew ordni tal-Perit intimat li wasslu għan-nuqqasijiet u d-difetti riskontrati.*

Il-konvenuti ressqu numru ta' eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li din l-azzjoni hija improbabbli stante li l-uniċi azzjonijiet disponibbli għax-xerrej f'każ ta' difett moħbi huma l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja filwaqt li l-azzjoni attriċi mhijiex l-ebda waħda minnhom.

Mill-atti tal-kawża jirriżulta mhux kontestat illi s-soċjetà konvenuta kienet bniet hi l-garaxx u l-proprjetà sovrastanti. Mhux kontestat lanqas illi d-difett fil-bini, u ċioè n-nuqqas ta' *waterproofing*, għalkemm kien jeżisti fil-mument tal-bejgħ, ma kienx jidher meta l-atturi akkwistaw il-garaxx. M'hemmx dubju

allura li l-atturi, għalkemm ressqu din il-kawża għad-danni u xogħlijiet rimedjali abbażi tal-prinċipji ġenerali ta' dritt, fil-fatt qegħdin bħala xerrejja jilmentaw mal-bejjiegħ dwar difett moħbi fl-oġġett mixtri. Mhuwiex il-każ li seħħ xi appalt għaliex l-atturi ma nkarigawx lis-soċjetà konvenuta tagħmel xi xogħlijiet fuq il-garaxx. Dak li qed jallegaw l-atturi hu proprju li l-garaxx in kwistjoni huwa afflitt minn difett moħbi.

L-atturi jikkonfermaw fis-sottomissjonijiet tagħhom li huma ma għamlux din il-kawża abbażi tal-artikolu 1427 tal-Kap. 16 li jitkellem dwar l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja. Fl-affidavit tiegħu l-attur jargumenta li ladarba l-garaxx bnietu s-soċjetà konvenuta, taħt id-direzzjoni tal-perit konvenut, għandhom ikunu l-konvenuti li jirranġaw dak li hemm bżonn sabiex ikun jista' jgawdi ħwejġu. Tajjeb li jiġi ċċarat ukoll li l-atturi ma nkarigawx lis-soċjetà konvenuta sabiex tibnilhom il-garaxx u allura r-relazzjoni ta' bejniethom twieldet mill-kuntratt ta' bejgħ.

Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dwar dan il-punt, u ċioè jekk ix-xerrej jistax f'każ bħal dan jagħżel li jagħmel kawża għad-danni skont il-prinċipji tad-dritt ġenerali minflok jirrikorri għar-rimedji speċifiċi li ttih il-liġi, hija ċara.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ivan Zammit et vs J.J. Scerri Co Limited, deċiża fis-27 ta' Ottubru 2011, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk:

> *"Illi għalhekk jirriżulta li l-azzjoni attriċi kif inhi mposta bħala azzjoni merament ta' danni ma għandha ebda bażi ġuridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistgħux jintlaqgħu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgħ, fejn l-uniċi azzjonijiet li huma disponibbli għall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-paċifiku pussess u difett latenti skond l-artikolu 1427 u l-azzjoni fuq indikata li l-oġġett mhux tal-kwalità pattwita abbażi tal-artikolu 1390 tal-Kap 16.*
>
> *Illi dan kien ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet "**Nadia Cassar et vs Charles Pace noe**" (K. (JDC) 13 ta' Marzu 1995), fejn ingħad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-*

*kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess Kodiċi Ċivili taħt it-Taqsima 2, Titolu 6, Sub-titolu 4 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan abbażi tal-insenjament magħmul fis-sentenza "**Scicluna vs Scerri**" (K. 16 ta' Jannar 1958 – XLII.ii.855), fejn ingħad illi: "l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli speċjali li għandhom għalhekk jipprevalu għad-disposizzjonijiet ġenerali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-liġi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'għandhomx jiġu mogħtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-liġi."*

*Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "**Anthony McKay vs Alfred Cassar**" (K. (JF) 10 ta' Diċembru 1992), fejn ġie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-actio aestimatoria u/jew redhibitoria jew l-azzjoni skond l-artikolu 1390, u dan ġie kkonfermat fis-sentenza "**JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited**" (P.A. (RCP) 28 ta' Ġunju 2001).*

Illi fil-fatt fl-istess sentenza ġew affermati is-segwenti prinċipji u ċioè li minn dak fuq premess jirriżulta li per analogia u applikati l-prinċipji fuq esposti jirriżulta li:

(a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-uniċi permessibbli lix-xerrej;

(b) it-talbiet tax-xerrej huma limitati għal dak li jiprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b'dan għalhekk li f'kawża tan-natura ta' dik kontenuta fil-kontro-talba (f'dan il-każ ċitazzjoni) odjerna u abbażi tal-artikolu 1390 u/jew l-artikolu 1427 tal-Kap 16 kellha tintalab 'sine qua' non li:

(i) l-oġġett mhux tal-kwalità pattwita jew dikjarazzjoni ta' difett latenti;

(ii) talba għall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifużjoni ta' parti tal-prezz li tirriżulta li hija in eċċess ta' dak stabbilit mill-Qorti jew li tingħata il-ħaġa lura u jintradd il-prezz, jew abbażi tal-artikolu 1390 jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni jew jirċievi l-ħaġa bi prezz inqas fuq stima ta' periti."

*Illi minn eżami tal-avviż tat-talba attriċi jirriżulta li din l-azzjoni saret biss abbażi ta' danni ex contractu skond il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti u għalhekk għal kollox differenti u estraneja għal-liġi speċjali u azzjonijiet ad hoc permessibbli taħt il-kunċett ġuridiku ta' bejgħ jew tpartit skond kif ġie ritenut ukoll fis-sentenza "**Portelli vs Grima**" (A.C. 27 ta' Novembru 1957 – XLI.i.341)."*

Fis-sentenza Anthony Baldacchino vs George Mifsud et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-24 ta' Jannar 2007, intqal b'mod ċar li '*trattandosi dejjem ta' allegat difett fil-ħaġa, ix-xerrej ma jistax jiskoġita rimedji oħra li l-liġi ma tipprovdilux f'materja ta' inadempiment kontrattwali ta' bejgħ.*' Bl-istess mod ippronunzjat ruħha il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet L'Onda Ltd vs Ocean Way Co Ltd, deċiża fis-27 ta' Frar 2009.

Hekk ukoll, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet G.T. Shirts Company Limited et vs Godwin Navarro, tat-2 ta' Ottubru 2014, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk,

"Il-punt tat-tluq tal-azzjoni kien il-bejgħ magħmul mill-konvenut lill-atturi u għalhekk il-vinkolu ġuridiku hu dak ta' bejjiegħ kumpratur bir-regoli speċifiċi u esklussivi tal-istitut tal-bejgħ. Ir-rimedju mitlub mill-atturi mingħajr ma jiġi allaċjat ma' dak id-dispost tal-liġi li jirreferi għall-obbligi tal-venditur hu għalhekk ġuridikament mankanti. Il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti huma subordinati għal dawk speċjali li jirrigwardaw kuntratti speċifiċi msemmija fil-liġi. Hu biss fin-nuqqas ta' dawn il-liġijiet speċifiċi u speċjali li wieħed jista' jirrikorri għal prinċipji ġenerali waħedhom."

Fil-każ ta' Ray Pace et vs SN Properties Limited, tal-5 ta' Diċembru 2014, fejn iċ-ċirkostanzi tal-każ kienu pjuttost simili, il-Qorti tal-Appell irriteniet proprju li:

"Qabel ma jigi trattat l-appell, tajjeb li jigi puntwalizzat li d-difetti li gew riksontrati fil-fond huma ta' natura strutturali marbuta mal-bini tal-gebel. Bil-kuntratt ta' appalt is-socjetà konvenuta kellha tlesti x-xoghol ta' kontrobejt, il-parapett, u l-garage. Kif irrelata l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti biex jassistiha, il-hsarat gew ikkawzati min-nuqqas ta'

ngall f'uhud mis-soqfa tal-fond u fil-hitan li jmissu mal-faccata. Dan ifisser li l-meritu tal-kawza ma jirrelatax ma' xi nuqqas fl-ezekuzzjoni tal-appalt, izda ma' difett fil-bini mibjugh. Fil-fatt, ma jirrizultax li s-socjetà konvenuta ma wettqitx l-appalt li nghatat lilha mhux skont is-sengha u l-arti, izda d-difett kien ezistenti fid-data tal-kuntratt ta' bejgh u ghalhekk kien mal-kuntratt ta' bejgh li l-konvenuta agixxiet bi ksur tal-garanzija kontra difetti latenti implicita f'kull kuntratt.

Darba hu hekk, u darba jirrizultaw difetti fil-fond li allegatament ma kienux jidhru dakinhar tal-bejgh, isegwi li x-xerrejja kellhom jutilizzaw ir-rimedji li taghtihom il-ligi, u mhux dawk generali applikabbli meta l-ligi ma tipprovdix rimedju. Hu principju li lex specialis derogat generalis, u meta l-ligi tipprovdi rimedji ad hoc ghall-istitut partikolari, ma jistghux jintuzaw dawk generali. Huwa principju li regoli specjali ghandhom jipprevalu ghad-dispozizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej drittijiet, u lil venditur imposti oneri akbar minn dawk indikati bil-ligi.

F'din il-kawza l-atturi jinsistu li l-azzjoni hi biss ta' danni, u li "minn imkien ma jirrizulta li l-atturi kienu qed jaghmlu azzjoni redibitorja jew aestinatorja" u ghalhekk, difficli li l-azzjoni tigi salvata. Talba ghad-danni specifici tista' titqies perfettament kompatibbli mal-actio aestimataria, però l-azzjoni attrici ma hijiex mahsuba li tigbor fiha kemm id-differenza quanti minoris fil-prezz u kemm id-danni ex Artikolu 1429 tal-Kodici Civili (ara decizjoni ta' din il-Qorti tas-26 ta' Marzu 2010, fil-kawza Fenech v. Lagana`), u dan anke b'dikjarazzjoni espressa tal-istess atturi. Darba qed jigi allegat illi fil-fond "bdew johorgu" hsarat u lanjanzi strutturali u dan minhabba difetti fil-bini tal-istruttura, l-azzjoni attrici kellha tkun a bazi tal-garanzija moghtija mil-ligi; la darba l-atturi ma ghazlux din il-via legali, l-azzjoni prezenti ghandha titqies hazina u ma tistax tirnexxi."

Finalment, fil-każ ta' Strand Marine & Auto Systems Limited vs The Wild Goose Company Limited et, tat-28 ta' April 2017, il-Qorti tal-Appell iċċitat is-segwenti ġurisprudenza:

> *"Dwar dan, il-pozizzjoni gurisprudenzjali lokali hija dik delineata fis-sentenza fl-ismijiet Brian Mangion v. Mario Pulis, (20 ta' Ottubru 2005, Prim'Awla) fuq l-iskorta tas-sentenzi segwenti:*
>
> *Fil-kawza "Bezzina v. Borda", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc (per Onor. G. Mifsud Bonnici) fis-16 ta' Novembru, 1990, intqal li "f'kaz li jigi allegat li kien hemm difett mohbi f'oggett mixtri, ma tistax issir azzjoni ghad-danni jew biex jisewwa' l-oggetti, u r-rimedji miftuha hax-xerrej huma biss li jitlob it-thassir tal-bejgh jew tnaqqis fir-riduzzjoni tal-prezz."*
>
> *Fil-kawza Balzan v. Celotti, deciza mill-Prim'Awla fit-22 ta' Novembru, 1999, intqal li "xerrej, f'kaz ta' difetti latenti, ghandu biss l-azzjonijiet li tipprovdi l-ligi, dik redibitoria u dik aestinatoria, u mhux ukoll ghad-danni."*
>
> *Fil-kawza Buffa v. Roger Satariano and Sons Ltd, deciza mill-Prim'Awla fil-11 ta' Gunju, 1997, intqal: "F'kaz ta' difett f'oggett mibjugh, ix-xerrej ma jistax kapriccosament jew minhabba xi nuqqas da parti tieghu, iwarrab id-drittijiet specifikatament moghtija lilu bil-ligi, u minghajr ma juza r-rimedji preskritti, jaghzel li jzomm il-merkanzija, ghalkemm din tkun difettuza, u wara jirreklama d-danni. Hu jista' jirrifjuta dik il-merkanzija jew sahansitra jzommha bi prezz aktar baxx u f'kaz li n-nuqqas tal-bejjiegh jkun jirekalu danni, jitlob li jigi risarcit."*
>
> *Fil-kawza Borg v. Pace, deciza mill-Prim'Awla fit-22 ta' Gunju, 2001, intqal: "Illi anke fl-aspett tal-vizzju redibitorju l-kawza odjerna ma tistax tirnexxi peress li t-talba ghad-danni tista' ssir biss bhala konsegwenza ta' l-azzjoni redibitorja jew estimatorja in forza ta' l-Artikolu 1429 tal-Kodici Civili, mentri l-attur minghajr ma ezercita wahda minn dawn l-azzjonijiet, talab sempliciment id-danni kontra l-konvenut (ara f'dan is sens is-sentenza fl-ismijiet Anthony*

McKay v. Alfred Cassar et deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' Dicembru, 1992 fejn ukoll l-attur talab biss il-likwidazzjoni u hlas ta' danni)."

Fil-kawza Briffa v. Mallia, deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Frar, 2002, intqal: "Illi ghalhekk jirrizulta li l-azzjoni attrici kif inhi imposta bhala azzjoni merament ta' danni ma ghandha ebda bazi guridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistghux jintlaqghu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, fejn l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-pacifiku pussess u difett latenti skont l-Artikolu 1427 u l-azzjoni fuq indikata li l-oggett mhux tal-kwalità pattwita abbazi tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16."

Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet Nadia Cassar et v. Charles Pace noe Qorti tal-Kummerc, 13 ta' Marzu, 1995, "fejn inghad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess Kodici Civili taht it-Taqsima 2, Titolu 6, Sub-titolu 4 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan abbazi tal-insenjament maghmul fis-sentenza Scicluna v. Scerri (Kummerc 16 ta' Jannar, 1958 – XLII.ii.855), fejn inghad illi: "l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-dispozizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-ligi". Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet Anthony McKay v. Alfred Cassar (Kummerc 10 ta' Dicembru, 1992), fejn gie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-actio aestimatoria u/jew redibitoria jew l-azzjoni skont l-Artikolu 1390, u dan gie kkonfermat fis-sentenza JC Hydraulics Ltd v. Waste Control Services Limited Prim'Awla, 28 ta' Gunju, 2001."

Il-Qorti taghmel taghha l-linja ġurisprudenzjali u tqis li m'hemmx lok li żżid wisq aktar mal-prinċipji suesposti. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li l-atturi ressqu azzjoni li ma taqbilx ma' rimedju mħares mil-liġi. Ladarba għażlu li jsejjsu l-azzjoni

tagħhom fuq id-difett moħbi, riedu ta' bil-fors jitolbu r-rimedji li l-liġi tagħti lix-xerrejja permezz tal-artikolu 1427 tal-Kap. 16.

B'żieda ma dan kollu, jirriżulta mit-talbiet attriċi li dak li qed jippretendu huwa in linea ta' danni u mhux bħala evalwazzjoni mill-ġdid tal-valur u tnaqqis fil-prezz. Fil-fatt, ma saret ebda talba *ad hoc* da parti tal-atturi sabiex jiġi stabbilit il-valur reali tal-garaxx in kwistjoni. Għalhekk, azzjoni taħt l-artikolu 1390 tal-Kap. 16 lanqas ma tista' tirnexxi f'dan il-każ.

Isegwi għalhekk u in kwantu li din l-azzjoni kif impostata hija improponibbli, lanqas setgħet issir kontra l-perit konvenut li fuq kollox m'għandux x'jaħti bħala perit għall-fatt illi l-klijenti tiegħu għażlu li ma jagħmlux *waterproofing* wara l-ħajt in kwistjoni. Kif sewwa jargumenta l-perit konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ix-xerrej m'għandux rimedju extra-kontrattwali kontra t-terz għal dak li għandu x'jaqsam mad-difett fl-oġġett minnu mixtri u d-drittijiet li għandu x-xerrej f'każ bħal dan huma fil-konfront tal-bejjiegħ biss.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u għaldaqstant, tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż a karigu tal-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG