QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Ottubru, 2021.

Numru 20

Rikors maħluf numru 1078/2010/1 MCH

Joseph Sammut u Maria Stella Sammut
v.
Johanna Adriana Fenech Dekkers

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Marzu 2016 li laqgħet eċċezzjoni tal-konvenuta illi l-azzjoni magmula mill-atturi hija "inammissibbli" u għalhekk ċaħdet it-talbiet tagħhom. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tal-24 ta' Awwissu 2005 l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta:

> »(a) the semi detached villa, with annexed garage, officially numbered five (5), named *Nikola*, Triq in·Naħal, Naxxar, including its airspace, as subject to sixty eight malta liri seventy five cents (Lm68.75c0) annual and perpetual groundrent; and

»(b) the adjacent plot of land to the above mentioned property, having an area of circa three hundred and thirty seven square metres (337m^2), subject to the annual and perpetual groundrent of forty malta liri (Lm40), otherwise free and unencumbered and bounded from the North West by said Triq in·Naħal, north east by the above mentioned villa, on the South East by property of the Quattromani Family or the successors in title, with all its rights and appurtenances.«

3. L-atturi jgħidu iżda illi l-kejl tal-art huwa biss ta' tliet mija u tlittax punt deċimali tnejn metri kwadri (313.2m^2). Billi għalhekk igħidu illi l-attur "sofra danni minħabba l-fatt li ħallas għal xi ħaġa li ma ħax, li hija l-art kollha miftiehma", l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l qorti:

»1. tiddikjara illi l-art mibjugħa ġiet mibjugħa b'kejl anqas minn dak miftiehem u l-intimata hija responsabbli għal-lanjanzi;

»2. tiddikjara l-intimata responsabbli għad-danni kkaġunati mil-lanzjanzi;

»3. tikkundanna lill-intimata tħallas lill-atturi dik is-somma li tkun talvolta likwidata bħala danni sofferti mill-atturi kawża tal-lanjanzi;

»4. tordna lill-intimata tħallas dawn id-danni hekk likwidati.«

4. Il-konvenuta ressqet din l-eċċezzjoni, fost oħrajn:

»… … …

»(iv) … … … in linea preliminari, l-azzjoni attriċi hija wkoll inammissibli u bħala tali għandha tiġi miċħuda, *stante* li filwaqt li l-premessi tar-rikors ġuramentat jidher li huma impostati fuq alleg-azzjonijiet li l-immobbli *de quo* kienet nieqsa minn kwalità pattwita, it-talbiet attriċi ma jinkwadrawx irwieħhom fir-rimedji speċifici disponibbli *ai termini* tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili.«

5. L-ewwel qorti laqgħet din l-eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet li ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Din hi azzjoni fejn l-atturi qed jilmentaw illi l-konvenuta meta assen-jatilhom il-fond b'titolu ta' bejgħ … flimkien ma' biċċa art adjaċenti tal-kejl ta' *circa* 337 metri kwadri skont il-kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' Awwissu 2005 atti Nutar Mario Bugeja kien hemm nuqqas. Dan in-nuqqas qed jiġi allegat li jikkonsisti f'difett fil-kejl imsemmi tal-biċċa art fejn ġie pattwit li l-konvenuta qed tbigħ 337 metri kwadri mentri hu allegat mill-atturi li fil-fatt l-art fiha 313.2 metri kwadri u għalhekk inqas minn dak miftiehem. Għal tali nuqqas l-atturi qed jitolbu danni.

»Apparti konsiderazzjonijiet fil-mertu tal-azzjoni li l-partijiet trattaw b'hafna provi u kontestazzjonijiet, din il-qorti tqis li għandha tittratta r-

raba' eċċezzjoni tal-konvenuta dwar il-proponibilità tal-azzjoni esperita mill-atturi u r-rimedju disponibbli.

»Din il-qorti talbet lill-atturi jispeċifikaw il-kwalita tal-azzjoni li ppromovew u b'nota tal-24 ta' Novembru 2015 iddikjaraw li l-azzjoni hi msejsa fuq l-artikolu 1390 tal-Kap. 16 konnessa mal-artikolu 993 u 1125 tal-Kap. 16. Il-qorti hi marbuta bil-limiti tal-azzjoni tal-attur u ma għandhiex tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha mad-dritt tal-atturi li jiddeterminaw il-limitu tal-kontestazzjoni tagħhom.

»L-artikolu 1390 jgħid hekk:

> »"Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwiegħda, jew ma tkunx bħall-kampjun li fuqu l-bejgħ ikun sar, ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jirċievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti."

»Dan l-artikolu abbinat mal-artikolu ta' qablu u immedjatament warajh huma marbuta mal-kuntratt ta' bejgħ. L-atturi huma ċari fin-nota fuq imsemmija. Huma qed jitolbu rimedju a bażi tal-artikolu 1390. Dan l-artikolu jistipula li, meta l-oġġett ma jkunx tal-kwalità miftehma, ix-xerrej għandu żewġ rimedji *cioè* jew li ma jaċċettax *ossia* jirrifjuta l-oġġett tal-bejgħ u jitlob id-danni jew jaċċetta l-oġġett bi tnaqqis fil-prezz, li jsir a bażi ta' stima peritali appożita.

»F'dan il-każ l-atturi però ma talbu ebda waħda miż-żewġ rimedji disponibbli a bażi tal-artikolu 1390 indikat mill-istess attruri. Huma talbu biss danni filwaqt li mhux qed jirrexxindu l-bejgħ u anqas talbu li jżommu l-oġġett tal-bejgħ b'aġġustament tal-prezz biex jirrifletti l-kejl attwalment mibjugħ. Tali talba mhix ammissibbli mil-liġi. Tnaqqis fil-prezz ma hux sinonimu ma' danni liema aħħar diċitura hi aktar wiesgħa fl-interpretazzjoni u effetti tagħha. Id-danni huma biss applikabbli *qua* talba taħt l-artikolu 1390 jekk il-kumpratur jirrifjuta l-oġġett li mhux il-każ f'din il-kawża. Dan apparti li anki l-elementi tal-provi fiż-żewġ istanzi huma differenti. Il-liġi, la darba t-talba issir a bażi tal-artikolu 1390, ma tagħtix lix-xerrej opzjonijiet oħra ħlief dawk li joħorgu mill-istess artikolu u dawk konnessi miegħu bhall-artikoli 1402, 1404 u 1406 tal-Kodiċi Ċivili. Ara f'dan is-sens *JC Hydraulics Limited v. Waste Control Services Limited* (PA 28/06/2001), u *Atlas Insurance PCC Limited v. United Equipment Co Ltd* (App. Inf. 06/10/2010). Dan l-istess prinċipju ġie ribadit fil-kawża konnessa ma' din għax tirrigwarda l-istess jew parti mill-istess fondi mibjugħa fl-ismijiet Carmelo *sive* Charles Scerri *et v.* Joseph Zammit *et* (PA 26/06/2012). Kif qalet il-qorti fil-kawza *L & D Attard Co. Limited v. Eurometal Co. Limited* (App 28/01/2005):

> »"L-artikolu 1390 jgħid kjarament x'jista' jagħmel ix-xerrej meta jiġi rinfaċċjat b'oġġett li ma jkunx ġie mgħoddi lilu skond kif miftiehem. Jista' jirrifjutah jew iżommu u jitlob diminuzzjoni fil-prezz tal-bejgħ. Li żgur ma jistax jagħmel hu li jibqa' jżomm għandu dan l-oġġett."

»Fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet Paul Galea *et v.* Carmel Galea deċiża fil-31 ta' Jannar 2003 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (ċit. nru 891/1990/1) intqal li ġej dwar l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili:

> »"Riferibilment għat-trasferiment ta' proprjetà u r-riskju tal-oġġett mixtri, jinsab enunċjat illi 'meta x-xerrej jirrifjuta l-oġġett li jkun bagħatlu l-venditur għax l-oġġett hu ħażin u mhux adatt għall-fini tax-xiri, kif hu dejjem preżunt li għandu jkun l-oġġett mibjugħ, u

javża lill-venditur b'dan ir-rifjut, l-istat ta' fatt ikun daqs li kieku naqas għal kollox l-oġġett tal-bejgħ, u kwindi ma hemmx trapass tal-proprjetà jew tal-*periculum rei perditæ*' (Francesco Zammit *v.* Celest Spiteri, Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, 14 ta' Novembru 1953)."

»Dawn il-qrati dejjem irritenew li biex ix-xerrej jeħles mir-rabta kontrattwali li kien daħal fiha li jakkwista l-oġġett mingħand il-venditur, fejn dak l-oġġett ma jkunx konformi mal-kampjun jew skond il-kwalità mwiegħda, hu kellu jirrifjutah jew materjalment jew billi jiddepożitah taht l-awtorità tal-qorti (Avv. Dottor Louis Cassar Pullicino *noe v.* Pauline Buhagiar *noe*, Appell Ċivili, 28 ta' April 2000). Naturalment skond l-istess termini ta' artikolu tal-liġi, huwa seta' wkoll jagħżel li jaċċettah u jħallas prezz anqas għalih fuq stima ta' perit.

»Ara wkoll *Vastek International Limited v. Engineering and Technology Limited* (PA 15/12/2003).

»L-atturi jissottomettu illi l-artikolu 1390 hu abbinat mal-artikoli 993 u 1125 tal-Kap. 16. L-artikolu 1125 jistipula li min jonqos jeżegwixxi obbligazzjoni hu responsabbli għad-danni u l-artikolu 993 jistipula li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti *in buona fede*. Apparti l-fatt illi f'dan il-każ ma hemm ebda allegazzjoni ta' nuqqas ta' *buona fede*, liema *bouna fede* hi preżunta f'kull kuntrattazzjoni, l-artikolu 1125 hu artikolu li jittratta l-obbligazzjonijiet b'mod ġenerali u qatt ma jista' jintuża għal dak li l-liġi b'mod speċifiku u *ad hoc* tirregola f'każ ta' bejgħ fejn it-talba hi marbuta mal-artikolu 1390.

»Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet Nadia Cassar *et v.* Charles Pace *noe* (Qorti Kumm. 13/03/1995), fejn ingħad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess Kodiċi Ċivili taht it-Taqsima 2, Titolu 6, Subtitolu 4 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan abbażi tal-insenjament magħmul fis-sentenza Scicluna *v* Scerri (Qorti Kumm. 16/01/1958 - 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, ma għandhomx jiġu mogħtija lix-xerrej drittijiet, u lill-venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-liġi".

»Illi fl-istess sens hija s-sentenza fl-ismijiet Anthony McKay *v.* Alfred Cassar (Qorti Kumm. 10/12/1992), fejn ġie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-*actio æstimatoria* u/jew *redhibitoria* jew l-azzjoni skond l-artikolu 1390.

»Hi l-fehma tal-qorti għalhekk illi t-talba attriċi ma hix proponibbli mingħajr ma jintalab wieħed miż-żewġ rimedji disponibbli skond l-artikolu 1390 li hu l-artikolu speċifiku li jirregola n-nuqqas allegat mill-istess atturi.

»Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta u tiddikjara li l-azzjoni promossa mill-atturi kif magħmula hi inammissibbli u kwindi qed tiċħad it-talbiet tagħhom.«

6. L-atturi appellaw b'rikors tal-11 ta' April 2016 li għalih il-konvenuta wieġbet fit-2 ta' Mejju 2016. L-appell ġie mfisser hekk:

»1. … l-esponenti jħoss illi l-ewwel onorabbi qorti naqset serjament meta ma ddeċidietx fuq l-ewwel talba u lanqas ippronunzjat ruħha fuq dan il-punt meta kien hemm talba appożita. L-esponenti talab li jiġi ddikjarat lii l-art mibjugħa ġiet mibjugħa b'kejl anqas minn dak miftiehem u li l-intimata hija responsabbli għal-lanjanza, u l-ewwel onorabbi qorti skartat milli tiddeċiedi fuq dan il-punt. L-esponenti jissottometti illi l-qorti kellha l-obbligu li tiddeċiedi dan il-punt u mhux tħalliha barra mid-deċiżjoni. Hekk gara fil-kawza <u>Carmelo *sive* Charles Scerri *et v* Joseph Sammut *et*</u>, numru 224/2006 meta iddeċidiet billi laqgħet it-talba tad-dikjarazzjoni "li l-art mixtrija mhiex tal-kejl super-fiċjali dikjarat u mifiehem *stante* li l-kejl superfiċjali tal-*plot* akkwistata fiha kejl inqas kif indikat", u ċaħdet it-tabiet l-oħra għax mhux pro-ponibbli. B'hekk din l-ewwel onorabbli qorti messha laqgħet l-ewwel talba.

»2. Għar-rigward it-talbiet l-oħra l-esponenti jsostni li huma propon-ibbli. Għalkemm ma jinkwadrawx taħt l-artiklu 1390 tal-Kodiċi Ċivili li jidher li hemm biss iż-żewġ azzjonijet li l-liġi tippermetti f'każ ta' bejgħ, l-esponenti jissottometti illi … l-artiklu 993 tal-Kodiċi Ċivili tal-bona fidi … igħid hekk: "kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona 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-ligi". Jiġifieri jeżistu rimedji oħrajn apparti dawk indikati fl-artiklu 1390. Hemm l-artikli indikati fis-sezzjoni *Kuntratti* minn artiklu 960 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili li wieħed jista' jattakka bejgħ per eżempju l-kunsens, il-kapaċità, kunsiderzzjoni legali oħra eċċ u għalhekk kuntratt ta' bejgħ jista' jiġi attakkat b'modi differenti.

»3. Illi b'dan il-mod l-intimata kellha teżerċita *uberrimes fidi* [*recte*, *uberrima fides*] jiġifieri *utmost good faith* fl-eżerċizzju tagħha u għal-hekk hija importanti li jiġi deċiż l-ewwel talba billi għandu jiġi dikjarat li l-kejl kien inqas. Issa l-artiklu 1427 jipprovdi żewġ rimedji: jew l-azzjoni *redhibitoria* jew l-azzjoni *æstimatoria*. Qiegħed jiġi sottomess illi talba għad-danni tixxiebah eżatt it-talba tal-*actio æstimatorja* bili d-danni mitluba huma dik il-parti tal-prezz ripagata lura lill-attur *pro rata* kif għandha tiġi determinata mill-qorti, jiġifieri rifużjoni *pro rata* tal-prezz li tħallas. *Di fatti* ġurisprudenza nostrana hija fs-sens illi l-liġi ma tirrikjedi ebda kliem speċifiku għal kif għandha tiġi formulata ċ-ċitazzjoni *ossia* rikors maħluf; biżżejjed jiftehem li jkun qiegħed jintalab mill-attur b'mod illi l-kawżali tista' tkun espressa anke lakonikament. Ara deċiżjoni <u>Edgar Galea *noe v.* John Tanti</u> 16 ta' Diċembru 1991 deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.«

7. Strettament ma huwiex il-każ illi, kif igħidu l-appellanti, l-ewwel qorti "ma ddeċidietx fuq l-ewwel talba u lanqas ippronunzjat ruħha fuq dan il-punt". Fil-fatt, kif sewwa tosserva l-konvenuta fit-tweġiba tagħha, l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi u hekk iddeċidiet ukoll fuq l-ewwel talba. Dan qiegħed jingħad biss għall-korrettezza, għax ma huwiex ta' ostakolu għall-qorti li tqis l-ewwel aggravju.

8. Il-konvenuta tgħid ukoll fit-tweġiba tagħha għal dan l-aggravju illi:

> »għalkemm l-ewwel talba hija talba dikjaratorja, din ma tistax tittieħed weħidha, barra l-kuntest tal-azzjoni arġinata fuq l-artikolu 1390 tal-Kapitolu 16, u ma tistax tiġi kunsidrata fl-assenza tar-rimanenti domandi konsegwenzjali. Fi kliem iehor, iċ-caħda tad-domandi rimedjali teffetwa negattivament it-talbiet dikjaratorji oħra hekk imressqa mill-appellanti.«

9. Huwa minnu illi l-ewwel talba tal-atturi – dik biex il-qorti "tiddikjara illi l-art mibjugħa ġiet mibjugħa b'kejl anqas minn dak miftiehem u l-intimata hija responsabbli għal-lanjanzi" – hija maħsuba bħala peda-ment għat-talbiet l-oħra u l-utilità tagħha f'din l-azzjoni hija marbuta mat-talbiet l-oħra li huma konsegwenzjali għaliha. Madankollu, dan ma jfissirx illi l-atturi ma għandhom ebda interess ġuridiku ieħor fit-talba, jew li din ma tistax tkun ta' utilità għalihom f'kawża oħra li għad tista' ssir[1], jekk mhux f'din. Li kieku l-ewwel talba saret weħedha, mingħajr it-talbiet l-oħra, ma kien ikun hemm xejn li jżomm milli titqies, ladarba ċertament hemm interess ġuridiku fiha; dan ma jinbidilx għax saret flimkien ma' talbiet oħra li ma jistgħux jintlaqgħu.

10. L-ewwel aggravju għalhekk għandu jintlaqa'.

11. Dwar it-talbiet l-oħra l-qorti kienet tasal li tgħid illi għandha tqis is-sostanza mhux il-forma ta' dawn it-talbiet, u illi t-talbiet ma għand-homx jitwarrbu fuq kwistjoni semantika, għax l-atturi talbu "danni" flok "tnaqqis fil-prezz fuq stima". Wara kollox, prezz imħallas żejjed jista' jitqies bħala element ta' "danni"; billi l-kunċett ta' "danni" huwa usa' minn hekk ma jfissirx li ma jistax jinkludi wkoll dan l-element. Il-

[1] Ara *e.g.* Giorgio Pisani *v.* Onor. Giorgio Borg Olivier *noe*, App. 30/05/1952, Vol. XXXVI.I.127.

konsegwenza tal-fatt li l-azzjoni saret taħt l-art. 1390 tkun li l-atturi bħala "danni" jieħdu biss id-differenza fil-prezz u mhux ukoll id-danni konsegwenzjali li kien possibilment ikollhom jedd għalihom li kieku għażlu li jirrifjutaw il-ħaġa mibjuħga.

12. Madankollu, jekk il-qorti tippermetti li azzjoni – li effettivament hija azzjoni għat-tnaqqis fil-prezz minħabba differenza fil-kejl – titħalla ssir taħt l-art. 1390 flok taħt id-disposizzjonijiet tal-liġi applikabbli għal azzjoni bħal dik, li huma l-artt. 1402 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili, tkun qiegħda toħloq preġudizzju għall-konvenuti għax l-azzjoni, ladarba meqjusa magħmula taħt l-art. 1390, tiġi tintlaqat mill-preskrizzjoni applikabbli għal dik l-azzjoni flok il-preskrizzjoni taħt l-art.1407(1) tal-Kodiċi Ċivili, li hija l-preskrizzjoni li tolqot l-azzjoni għat-tnaqqis tal-prezz. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, is-sitwazzjoni tallum hija waħda regolata b'*lex specialis*, u l-limiti tal-azzjoni relativa ma għandhomx jiġu skonfitti jew evażi bl-applikazzjoni ta' disposizzjoni tal-liġi maħsuba għal sitwazzjoni differenti.

13. L-argumenti mbagħad imsejsa fuq *uberrima fides* u illi "jeżistu rimedji oħrajn apparti dawk indikati fl-artikolu 1390" ma humiex relevanti. Kienu l-atturi stess li arġinaw l-azzjoni taħt l-art. 1390 tal-Kodiċi Ċivili u r-rimedji li jistgħu jingħataw huma dawk li jagħti dak l-artiklolu.

14. L-aggravju relativ għat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet huwa għalhekk miċħud.

15. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata:

i. tħassarha fejn laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti safejn tolqot l-ewwel talba u tħassarha wkoll fejn konsegwentement ċaħdet l-ewwel talba; tiddeċiedi, minflok, billi tiċħad ir-raba' eċċezzjoni safejn tolqot l-ewwel talba u tgħid illi dik it-talba hija ammissibbli u għalhekk għandha titqies sabiex tingħata deċiżjoni dwarha;

ii. tikkonfermaha fejn laqgħet ir-raba' eċċezzjoni safejn tolqot it-talbiet l-oħra u tikkonfermaha wkoll fejn konsegwentement ċaħdet dawk it-talbiet.

16. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex tqis u tiddeċiedi dwar l-ewwel talba tal-atturi fid-dawl ukoll tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti.

17. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallsuhom l-atturi u s-sehem l-ieħor minn erbgħa (¼) tħallsu l-konvenuta. L-ispejjeż tal-ewwel grad relattivi għat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet iħallsuhom il-konvenuti; dwar l-ispejjeż relattivi għall-ewwel talba jkun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm