

- *rimedji limitati fil-każ ta' difetti fi proprjeta` mibjugħa*
- *xerrej ma jistax jitlob li jsiru tiswijiet.*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 29 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 922/2018 GM

Carmelo Mangion ID 954844M u Joan Mangion ID 300545M

vs

Nogri Developments Limited C-10067

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Carmelo Mangion u Joan Mangion li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Bis-saħħa ta' kuntratt datat 28 ta' Frar 2018 in atti Nutar Gerard Spiteri Maempel ir-rikorrenti xtraw ħanut numru 87C u garage numru 810 liema ħanut jinsab ġewwa Triq Aniċi Qormi, u l-garage ġewwa kumpless li jiżbokka għal go l-istess triq;
2. F'waħda bil-aperturi tal-ħanut imsemmi, l-esponenti sab li kien hemm ħsarat konsistenti f'żewġ blajjet imkissra kemm fuq ġewwa kif ukoll fuq barra. Illi l-esponenti ma' kinux intebħu illi dawn il-blajjet kienu mkissra fil-mument tax-xiri;

3. Ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex isewwu u jagħmlu tajjeb għal ħsarat imsemmija iżda dawn baqgħu nadempjenti;

4. Inltre minn ġewwa l-ħanut tar-rikorrenti, l-istess għandu għaddej pipes tal-ilma li jagħtu għal appartamenti oħra li magħhom ma' għandux x'jaqsam il-bini tal-esponenti. Illi jingħad li dawn is-servizzi ma humiex inklużi f'dak miftiehem fil-kuntratt ta' akkwist u r-rikorrenti għalhekk iridu li dawna jitneħħew minn ġol-ħanut tagħhom;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-soċjeta` intimata hija responsabbli sabiex issewwi l-ħsarat moħbija, li hemm fil-blajjet tal-aperturi tal-ħanut mibjugħ lir-rikorrenti ġewwa 87C Triq Aniċi Qormi;

2. Tordna lis-soċjeta` intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tagħmel taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku l-imsemmija tiswijiet;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex f'każ li s-soċjeta` intimata tonqos milli tagħmel dawn it-tiswijiet, li jagħmlu dak meħtieġ huma stess a spejjeż tal-istess soċjeta` intimata;

4. Tiddikjara li l-komunikazzjonijiet tal-ilma permezz ta' pipes li hemm għaddejja minn ġol-ħanut proprjeta` tar-rikorrenti numru 87C Triq Aniċi Qormi ma humiex permessibli li jkunu hemmhekk u dana ai termini tal-kuntratt datat 28 ta' Frar 2018 in atti Nutar G. Spiteri Maempel;

5. Tordna lis-soċjeta` intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett, sabiex tneħħi l-komunikazzjonijiet imsemmija u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex a spejjeż tas-soċjeta` intimata jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa huma stess;

Rat ir-Risposta ta' Nogri Developments Limited li permezz tagħha eċċepew illi:

1. L-azzjoni attriċi, in kwantu diretta kontra l-esponenti qua venditriċi tal-garage imsemmi fir-rikors promotur, ma setgħetx issir fil-mod li saret peress li ma tinkwadrax ruħha fost ir-rimedji li x-xerrej għandu kontra s-soċjeta` venditriċi.

2. Il-ħsara li qegħdin jilmentaw minnha l-atturi kienet ben appartenti fil-mument li ġie kuntrattat il-bejgħ u għalhekk l-atturi ma jistgħux jinvokaw ir-rimedju legali li qegħdin jinsistu dwaru f' dina l-proċedura.

3. Anke l-kumonikazzjonijiet tal-ilma ossija pipes kienu ben appartenti fil-mument li ġie kuntrattat il-bejgħ u għalhekk l-atturi ma jistgħux jinvokaw ir-rimedju legali li qegħdin jinsistu dwaru f'dina l-proċedura.

4. Kif jirrizulta mill-att ta' bejgħ pubbliku min-Nutar Gerard Spiteri Maempel fit-28 ta' Frar 2018, il-ħanut ġie espressament trasferit *“bħala jgawdi u soġġett għas-servutijiet rizzultanti mill-pożizzjoni tiegħu”*.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Din hija kawża li fiha l-atturi, li xtraw ħanut 87C Triq Anici, Qormi.

Fl-ewwel lok jilmentaw li f'waħda mill-aperturi tal-ħanut hemm żewġ blajjiet imkissra, waħda fuq ġewwa u oħra fuq barra. Ma ndunawx bihom meta xtraw. Talbu li l-konvenuti, li bigħulhom, jiġu kkundannati jsewwuhom u fin-nuqqas jagħmlu x-xogħol l-atturi a spejjeż tagħhom. Is-soċjeta` konvenuta tilqa' għal din ix-xilja billi teċċepixxi li l-liġi ma tippermettix lill-atturi jitolbu r-rimedju li talbu u li d-difett ma kienx moħbi.

Interessanti li l-Konvenzjoni ta' Vjenna dwar bejgħ internazzjonali¹ tiffakoltizza d-dritt tax-xerrej li jitlob, f'ċerti ċirkostanzi, it-tiswija tal-oġġett difettuż. Din il-Konvenzjoni iżda mhix iffirmata minn Malta.

Tajjeb jingħad ukoll illi skont Art. 74(1) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-konsumatur (Kap 378) *“Fil-każ ta' nuqqas ta' konformità, il-konsumatur għandu jkun*

¹ Art.35(1) u 45(1)

intitolat li jkollu l-oġġetti miġjuba f'konformità jew li jirċievi tnaqqis proporzjonat fil-prezz, jew li jitttermina l-kuntratt, skont il-kundizzjonijiet stabbiliti f'dan l-artikolu u fl-artikolu 75". Artiklu 75(1) jgħid li "sabiex l-oġġetti jingiebu f'konformità, il-konsumatur jista' jagħzel bejn tiswija u sostituzzjoni, sakemm ir-rimedju magħżul ma jkunx impossibbli jew, meta mqabbel mar-rimedju l-ieħor, jimponi spejjeż sproporzjonati fuq il-bejjieġh meta jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha..." Din iżda hi liġi speċjali li ma tapplikax għall-każ preżenti. Hija applikazzjoni tar-Regolament tal-Unjoni Ewropeja Nru. 1999/44/CE.

Tajjeb jew ħażin, skont il-ġurisprudenza preponderanti, f'każ ta' difett moħbi f'haġa mibjugħa, ir-rimedji kkontemplati fil-liġi huma **biss** dawk maghrufa bhala l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja. Jekk xerrej jiskopri xi difett fl-oġġett wara l-bejgħ, huwa jista' jew izomm l-oġġett u jitlob tnaqqis fil-prezz (*actio aestimatoria*) skont l-Artikolu 1424 tal-Kodici Civili. Alternattivament ix-xerrej jista' jagħzel li jressaq l-azzjoni redibitorja mahsuba fl-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili fejn huwa jagħti lura l-haġa u jitlob ir-radd tal-prezz. F'dan l-aħħar każ, il-liġi tikkontempla wkoll li jitħallsu danni lix-xerrej, f'każ li jirriżulta li l-bejjieġh kien jaf bid-difetti tal-haġa mibjugħa (Artikolu 1429 tal-Kodici Civili). L-istitut tal-bejgħ fil-Kodici Civili jagħti dawn iż-żewġ azzjonijiet bir-rimedji li jissemmew fihom. Dawn il-Qrati stabbilew li huma liġi speċjali, li allura jidderogaw mil-liġi ġenerali tal-obbligazzjonijiet. Meta l-liġi tipprovdi rimedji *ad hoc* għal istitut partikolari, ma jistgħux jintużaw dawk ġenerali. Fost l-oħrajn ma jistax jintalab li l-oġġett jissewwa.²

Tal-istess orjentament kienet il-ġurisprudenza Taljana taħt ir-regim tal-Kodici Civili tal-1865,³ li kien simili għal-liġi Maltija: "L'orientamento dominante – facendo leva sulla massima che il dare non comprende il *facere* – escludeva il diritto del compratore all'esatto adempimento siccome estraneo al contenuto della garanzia dei vizi occulti, salvo che il venditore avesse assunto l'impegno di

² *Bezzina v Borda* 16.11.1990 Qorti tal-Kummerè *coram* Imh. G. Mifsud Bonnici iċċitata f'*Edgar Brincat v V.G. Tiles Company Limited* 27/10/2021 Qorti tal-Appell (Superjuri); *Strand Marine & Auto Systems Limited v The Wild Goose Company Limited* 28.04.2017 Qorti tal-Appell (Superjuri) li fiha l-Qorti tal-Appell hassret sentenza tal-Prim'Awla li akkordat ir-rimedju tat-tiswijiet f'kawża dwar difett moħbi f'dgħajsa.

³ Art. 1498, identiku għall-Art. 1461 tal-Code Civil Françiz.

riparare il bene difettoso.”⁴ Hekk ukoll, skont il-ġurisprudenza Taljana, Art. 1492 tal-Codice Civile Taljan vigenti, ippromulgat fil-1942, ma jagħtix dritt lix-xerrej “di un’azione di esatto adempimento per ottenere dal venditore l’eliminazioni dei vizi della cosa venduta, rimedio che gli compete in particolari ipotesi di legge (garanzia di buon funzionamento, vendita di beni di consumo) o qualora il venditore si sia specificamente impegnato alla riparazione del bene”.⁵

Għalkemm l-interpretazzjoni msemmija hija waħda formalistika, u kemmxejn anakronistika, din il-Qorti ma ssibx raġuni qawwija biżżejjed biex tiddistakka ruħha minnha, anke jekk hemm xi vuċijiet dissidenti f’parti tad-dottrina Taljana.

Għalhekk, din il-Qorti ma tistax tilqa’ t-talbiet relatati mad-difett moħbi, in kwantu huma irritwali. Għaladarba hu hekk, mhix se tidhol fil-kwistjoni jekk id-difett kienx moħbi jew apparenti.

It-tieni lment tal-atturi hu li mill-istess hanut għaddejnin pipes tal-ilma li jagħtu għal appartamenti ta’ terzi. Isostnu li dawn mhumiex inklużi f’dak miftihem fil-kuntratt. Il-konvenuta teċepixxi li l-mogħdija tal-pajpijiet tal-ilma taqa’ taħt il-klawzola fil-kuntratt tal-akkwisti “bħala jgawdi u soġġett għas-servitujiet rizzultanti mill-pożizzjoni tiegħu”. Din il-Qorti żżid li l-kuntratt ikompli jgħid “(fosthom il-passaġġ tal-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita minn gox-shaft tiegħu)”. Għalhekk ma jista’ jkun hemm l-ebda ekwivoku fid-dawl ta’ dan il-kliem hekk ċar u speċifiku. Kull kumment ieħor ikun superfluwu.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u konsegwentement tiċhad it-talbiet tal-atturi.

⁴ Roberto Calvo, *Vendita e Responsabilita` per Vizi Materiali* (2007) paġni 185-186.

⁵ Qorti tal-Kassazzjoni, C 91/9352 iċċitata minn Giorgio Cian, *Commentario Breve al Codice Civile* 13th ed. (2018) paġna 1638.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA