



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Frar, 2025.

Numru 6

Rikors numru 535/18/1 AF

Joseph Scicluna u martu Carmen Scicluna

v.

**Malcolm Mallia u Ahmad Alshab għan-nom tal-kumpanija
Komputek Company Limited bin-numru ta' reġistrazzjoni (C-57815)**

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Ġunju, 2023 imressaq mill-konvenuti kollha, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat it-tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-3 ta' Novembru, 2016. B'żieda ma' dan, l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti sabiex iroddu lura lill-atturi l-prezz tal-bejgħ u kkundanathom *in solidum*

iħallsu s-somma ta' sitta u sebgħin elf, seba' mija u erba' u tmenin ewro (€76,784) rappreżentanti danni mġarrba mill-atturi bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv. Bl-ispejjeż jinġarru mill-konvenuti solidalment.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-25 ta' Mejju, 2018, l-atturi jfissru li b'att tan-Nutar Dr. Jean Pierre Attard tat-3 ta' Novembru 2016, huma xtraw mingħand Malcolm Mallia u Komputek Company Ltd il-post li kellu jsir *penthouse*, identifikata bin-numru 4 li tinsab fir-raba' sular, *third floor level*, li kien se jkollha arja superfiċjali ta' 104 metri kwadri, parti mill-arja tal-blokk immarkat uffiċjalment bin-numru 49, Triq il-Koppla, Fgura u fl-istess kuntratt il-garaxx internament immarkat bin-numru 1, sitwat fil-livell ta' *semi-basement level* mill-istess blokka b'aċċess permezz ta' rampa u entratura komuni li tiżbokka fuq Triq il-Koppla, Fgura.

3. Jissoktaw jgħidu li kemm il-binja fuq l-arja għall-*penthouse* u l-garaxx inxtraw bħala proprjetà waħda, u kien il-ħsieb li mad-dar ikun hemm garaxx. Il-*penthouse* kienet fil-fatt mibnija u ma kien hemm l-ebda kwistjoni fuqha ħlief għall-affarijiet żgħar ta' ħsarat ta' ilma imma l-bqija kollox skont il-ftehim. B'dan illi jgħidu li mhux l-istess jista' jingħad dwar il-garaxx peress illi rriżulta illi mhux possibbli illi jidħlu vetturi fih f'dik il-

parti indikata għall-familja Scicluna. Ifissru li l-komun tiegħu ma jippermettix illi karożza ddur biex tidhol fil-garaxx. Jgħidu li l-problema hija li aċċess mill-parti komuni li suppost kellha tingħata, ma ngħatatx għaliex qiegħda 5.39 metri meta suppost kellha tkun 6 metri.

4. L-atturi jgħidu li l-konvenuti bdew iwegħdu li jirrexindu l-kuntratt u jħallsu l-flejjes kollha mħallsa, iżda meta jsibu min jixtri l-fond.

5. Jissoktaw jgħidu li huma ma daħlux joqogħdu fil-fond inkwistjoni.

6. L-atturi jgħidu li billi l-bini kif inhu tal-garaxx ma jippermettix illi l-istess garaxx jintuża għax l-ebda vettura tad-daqs normali ma tidhol, jiġi b'hekk li l-garaxx illi ġie kkonsenjat, għaliex kien diġà mibni, ma jistax jintuża għall-iskopijiet li nxtara. Billi l-garaxx huwa parti integrali mid-dar, għalhekk il-fondi li ġew konsenjati mhux tal-kwalità pattwita.

7. Isostnu li minkejja illi l-konvenuti ġew interpellati u għalkemm wegħdu li se jaslu fi ftehim, meta ż-żmien kien qiegħed għaddej u huma ma setgħux ikomplu b'din is-sitwazzjoni, fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. M'għandhiex tiddikjara li l-fond (li kellu jsir penthouse, identifikata bin-numru 4 li tinsab fir-raba' sular, third floor level, li kien se jkollha arja superfiċjali ta' 104 metri kwadri, parti mill-arja tal-blokk immarkat uffiċjalment bin-numru 49, Triq il-Koppla, Fgura u fl-istess kuntratt il-garaxx internament markat bin-numru 1, sitwat fil-livell ta' semi-basement level mill-istess blokka b'aċċess permess ta' rampa u

entrata komuni li tiżbokka fuq Triq il-Koppla, Fgura) konsenjat lill-atturi mhux tal-kwalità pattwita.

2. Tordna t-tfassir tal-kuntratt relattiv tan-Nutar Dr. Jean Pierre Attard tat-3 ta' Novembru 2016, bi spejjeż tal-konvenuti.

3. Tikkundanna lill-konvenuti solidament bejniethom li jirrifondu lill-atturi l-flejjes kollha minnhom imħallsa in konnessjoni mal-istess, flimkien mad-danni konsegwenzjali li għandhom jiġu likwidati minħabba l-aġir tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuti, u bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' dan ir-rikors ġuramentat.»

8. Il-konvenut Ahmad Alshab għan-nom tal-kumpanija Komputek Company Limited ressaq twegiba maħlufa fil-25 ta' Ġunju, 2018 u eċċepixxa hekk:

«1. Illi l-ewwel talba hija opposta stante li anke r-rikorrenti stess fir-rikors ġuramentat dwar il-penthouse hemm kollox kif miftiehem u fir-rispett tal-garaxx, kif del resto ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża huwa kif miftiehem għajr għal parti komuni li twassal għall-istess garaxx.

2. Illi jsegwi għalhekk, minn dak sottomess fl-ewwel eċċezzjoni, illi t-tieni talba għandha tiġi miċħuda stante li m'hemm l-ebda raġuni fil-liġi għaliex għandu jiġi mħassar il-kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Jean Pierre Attard ta' 3 ta' Novembru 2016 li di più m'għandu l-ebda qisien li għalihom jagħmel referenza r-rikorrenti.

3. Illi t-tielet talba hija opposta stante illi l-penthouse hija kif mwiegħda fil-kuntratt u anke l-garaxx u minkejja li mhux obbligati l-esponenti taħt id-direzzjoni tal-periti arkitetti kienu lesti jagħmlu alterazzjonijiet li kienu jagħmlu d-dħul għal ġol-garaxx aktar komdu iżda r-rikorrenti baqa' jopponi.

Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi stante illi m'hemmx l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex dan il-kuntratt jiġi mħassar, u inoltre kienet l-insistenza tiegħu għal kollox irragonevoli illi wasslet għal dawn il-proċeduri u dana kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

9. Il-konvenut Malcolm Mallia ressaq twegiba maħlufa fid-9 ta' Jannar, 2019 u eċċepixxa:

«1. Illi fl-ewwel lok in-numru tal-Karta tal-Identità tal-intimat Malcolm Mallia huwa skorrett u għaldaqstant jeħtieġ li jiġi korrett sabiex jaqra 373789M.

2. Illi l-ewwel talba hija opposta stante li anke r-rikorrenti stess fir-rikors ġuramentat dwar il-penthouse jiddikjara li hemm kollox kif miftiehem u fir-rispett tal-garaxx, kif del resto ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża li kieku r-rikorrenti ta aċċess lill-ħaddiema tal-intimati kienu jsiru l-alterazzjonijiet kollha biex il-garaxx jkollu fetħa usa kif talab ir-rikorrenti.

3. Illi mhuwiex minnu li ż-żewġ proprjetajiet u ċjoè l-penthouse u l-garaxx huma proprjetà waħda tant li kif jirriżulta mill-kuntratt anness r-rikorrenti xtraw il-garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf u arja li kienet intiża għall-kostruzzjoni ta' penthouse ta' daqs hemm dikjarat.

4. Illi kuntrarjament għal arja intiża għall-penthouse l-garaxx inxtara meta dan kien ġa mibni u għalhekk ir-rikorrenti xtraw dak li setgħu jaraw u raw u għalhekk aċċettanti da parti tagħhom oltre l-fatt illi l-ebda qisien ma kienu inkluzi fil-kuntratt ta' komprovendita in atti tan-Nutar Dr Jean Pierre Attard ta' 3 ta' Novembru 2016.

5. Illi b'sens ta' rieda tajba u mhux għax kellhom xi obligazzjoni l-intimati offrew li jagħmlu alterazzjonijiet li permezz tagħhom titwessa' l-fetħa tal-garaxx skont id-direzzjoni tal-perit arkitett responsabbli mill-blokka iżda r-rikorrenti qed jirrifjutaw li jagħtu aċċess għal ġol-garaxx.

6. Illi jsegwi għalhekk, anke minn dak sottomess fit-tieni eċċezzjoni, illi t-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li m'hemm l-ebda raġuni fil-liġi għaliex għandu jiġi mħassar il-kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Dr. Jean Pierre Attard ta' 3 ta' Novembru 2016.

7. Illi t-tielet talba hija opposta stante illi l-penthouse hija kif imwiegħda fil-kuntratt u anke l-garaxx u minkejja li mhux obbligati l-esponenti taħt id-direzzjoni tal-periti arkitetti kienu lesti jagħmlu alterazzjonijiet li kienu jagħmlu d-dħul għal ġol-garaxx aktar komdu iżda r-rikorrenti baqa' jopponi.

Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi stante illi m'hemmx l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex dan il-kuntratt jiġi mħassar, u inoltre kienet l-insistenza tiegħu għal kollox irragonevoli illi wasslet għal dawn il-proċeduri u dana kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

10. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Ġunju, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat it-tħassir tal-

kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-3 ta' Novembru, 2016. Hatret Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv. B'żieda ma' dan, l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti sabiex iroddu lura lill-atturi l-prezz tal-bejgħ u kkundannat lill-konvenuti *in solidum* iħallsu s-somma ta' sitta u sebgħin elf, seba' mija u erba' u tmenin ewro rappreżentanti danni mġarrba mill-atturi bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv. Bl-ispejjeż jingarru mill-konvenuti solidament.

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex taqta' l-kawża b'dan il-mod huma dawn:

«Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-fond minnhom akkwistat mhuwiex tal-kwalità pattwita. Jitolbu għalhekk illi l-Qorti tordna t-tħassir tal-kuntratt t'akkwist kif ukoll ir-rifużjoni tal-prezz intier imħallas minnhom u d-danni minnhom sofferti.

Il-konvenuti laqgħu billi rrespingew it-talbiet attriċi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Jgħidu illi l-kwalità tal-proprjetà akkwistata mill-atturi hija skont kif pattwita u li għalhekk m'hemmx lok għat-tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ. In ogni każ jisħqu li huma għadhom disposti jagħmlu kull xogħol ta' alterazzjoni li hu meħtieġ sabiex l-atturi jkunu aktar komdi jużaw il-proprjetà.

Mill-provi jirriżulta li permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Pierre Attard, l-atturi akkwistaw porzjon diviża ta' arja intiża għall-kostruzzjoni ta' penthouse formanti parti integrali minn blokka ta' bini uffiċjalment immarkat bin-numru 49, mingħajr isem u b'aċċess minn entratura komuni li tiżbokka fi Triq il-Koppla, Fgura kif ukoll il-garaxx internament immarkat bin-numru 1, sitwat fil-livell tas-semi basement level u formanti parti mill-istess blokka ta' bini, aċċessibbli minn entratura komuni li tiżbokka fuq Triq il-Koppla, il-Fgura.

L-atturi ċċaraw il-punt illi l-ilment tagħhom mhuwiex fir-rigward tal-penthouse iżda fir-rigward biss tal-garaxx. L-attur xehed illi huwa jinsab impedut milli jidhol fil-garaxx u dan għaliex il-parti komuni tal-garaxxijiet hija żgħira u ma tippermettix li jikkwartja bil-vettura tiegħu sabiex idur biex jidhol fil-garaxx bil-vettura tiegħu llum hija tat-tip Toyota Tercel.

L-attur xehed ukoll illi għalih il-garaxx huwa parti integrali mill-proprietà minnu akkwistata tant li mhuwiex dispot iżomm il-penthouse u jitlaq il-garaxx. Issokta jgħid illi l-garaxx għalih huwa essenzjali sew għaliex illum għandu ċerta età u kif ukoll għaliex it-triq li fiha tinsab il-proprietà de quo hija triq li fiha diffiċli li wieħed isib parkeġġ fit-triq. Żied jgħid illi tant il-kwistjoni tal-aċċess għall-garaxx hija essenzjali għalih u għall-martu li minkejja l-fatt li lestew u rrendew abitabbli l-penthouse, huma għadhom sal-lum il-ġurnata lanqas daħlu jgħixu fiha. Żied jgħid illi l-penthouse għet mgħammra b'dak kollu neċessarju u li kollox għadu taħt il-garanzija u għad id fiamant. L-attur ippreżenta prosett li fih jelenka l-ispejjeż kollha nkorsi sabiex irrendew il-penthouse abitabbli. Il-pretensjoni tal-atturi għad-danni tammonta għas-somma komplessiva ta' €76,784.

Il-konvenuti xehdu li l-garaxx inbena fil-mori tal-konvenju u l-attur aċċeda għall-garaxx qabel resaq għall-att finali ta' bejgħ. Ahmad Alshab xehed illi f'waħda mill-laqqgħat li l-partijiet żammew fuq il-post huwa saq il-vettura tal-attur u daħħalha fil-garaxx. Issokta jgħid illi l-partijiet fil-preżenza tal-periti rispettivi qablu li għall-fini li l-attur ikun aktar komdu, il-konvenuti kienu disposti jwettqu u jħallsu għall-alterazzjonijiet meħtieġa sabiex il-komun jitwessa' u l-vettura tikkwartja b'aktar kumdità.

Xehed ukoll il-Perit Roderick Camilleri li fuq inkarigu ex-parte tal-konvenuti kien il-perit responsabbli mill-binja. Huwa kkonferma dak li xehed Ahmad Alshab u ċjoè li waqt il-laqqgħa li nżammet fuq il-post, Alshab ma kellux diffikultà jdaħħal il-vettura tal-attur fil-garaxx inkwistjoni. Dakinhar kien hemm ukoll preżenti l-Perit Lino Cachia inkarigat ex-parte mill-atturi. Il-Perit Camilleri xehed illi waqt dik l-istess laqqgħa l-periti qablu u fthemu li għall-kumdità tal-attur setgħet titneħħa kolonna u minflok jiddaħħal travu b'hekk il-komun jitwessa' u l-vettura tkun aktar komda tikkwartja biex tiddaħħal fil-garaxx. Żied jgħid illi din l-alterazzjoni ma kelliex taffettwa l-binja għaliex din mhix tistrih fuq il-kolonna. Ikkonferma dak illi xehdu l-konvenuti li l-alterazzjonijiet ma sarux għar-raġuni li l-attur irrifjuta li jagħti aċċess lill-konvenuti għall-garaxx.

Fir-relazzjoni tagħha l-perit tekniku osservat illi waqt illi internament il-garaxx suppost fih wisa' ta' 3.15 metri, fil-fatt irriżulta li fih wisa' ta' 2.68 metri. Irriżulta wkoll illi waqt li fuq il-pjanta approvata l-wisa' tar-rampa hija ndikata bħala li għandha kejl ta' 2.55 metri fil-fatt fiha kejl ta' 2.7 metri. Ikkostatat ukoll illi l-wisa' fuq barra tal-garaxxijiet u cioè fil-komun tikkombaċja mal-kejl ta' 5.39 metri hekk kif indikat fuq il-pjanta approvata. Il-perit tekniku ħadet ukoll il-kejl tal-vettura tal-attur u tgħid illi din fiha kejl ta' 3.9 metri bħala tul u 1.5 metri fil-wisa'. Żiedet tosserva li dawn huma qisien ta' karozza ta' tul u wisa' normali.

In konkluzjoni l-perit tekniku kkonstatat illi kif rat waqt l-aċċess, karozza ma tistax tikkwartja fil-garaxx internament immarkat bin-numru 1 għaliex kif inhu ddisinjat, dan il-garaxx ma jistax jintuża bħala garaxx għal karozza ta' daqs medju.

L-azzjoni kif impostata hija dik ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 liema dispożizzjoni tipprovdi illi:

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

Sostanzjalment l-azzjoni attriċi hija dwar il-fatt illi l-proprjetà mixtrija mill-atturi mhijiex tal-kwalità pattwita inkwantu l-garaxx lilhom mibjugħ huwa aċċessibbli minn passaġġ komuni li mhuwiex wiesa' biżżejjed biex karozza ddur u tidhol fil-garaxx. Għall-atturi l-garaxx huwa essenzjali u jqisuh bħala parti integrali mill-proprjetà minnhom akkwistata bis-saħħa tal-kuntratt tat-3 ta' Novembru 2016.

In tema ta' dritt, fl-interpretazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ hemm preżunzjoni li x-xerrej għandu l-aspettativa li l-prodott li qiegħed jixtri fih daww il-kwalitajiet, li anki jekk mhux esplicitament elenkati fil-kuntratt ta' bejgħ, huma karatteristiċi essenzjali tal-prodott. F'każ li l-kwalità pattwita tirriżulta nieqsa, il-liġi tikkontempla favur ix-xerrej il-jedd li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob id-danni jew li jżomm l-oġġett tal-bejgħ iżda jitlob tnaqqis fil-prezz. Fil-każ tal-lum l-atturi għażlu li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u l-ħlas tad-danni. Infatti, għalkemm huwa minnu li għammru l-penthouse, huma baqqgħu ma marrux jgħixu fiha ladarba rriżulta li l-garaxx ma setax jintuża.

Għall-atturi, il-kwistjoni tan-non konformità fil-kwalità miftehema tirreferi għall-fatt li fuq il-kuntratt huma xtraw garaxx mentri fil-prattika irriżulta li l-garaxx ma jistax jintuża bħala tali għaliex il-parti komuni hija ta' kejl u wisa' tali li ma tippermettix li l-attur idur bil-vettura tiegħu biex jikkwartja għal ġol-garaxx.

Il-Qorti tinsab rinfaċċjata bix-xhieda ta' Ahmad Alshab u dik tal-Perit Roderick Camilleri inkarigat ex-parte mill-konvenuti, li t-tnejn xehdu li fil-laqgħa li nżammet fuq il-post fil-preżenza tal-partijiet u tal-periti rispettivi, Alshab saq il-vettura tal-attur u daħħalha fil-garaxx. Din ix-xhieda ma ssib ebda kontestazzjoni tant li fil-fatt lanqas kontroezami ma' sar lix-xhieda msemmija.

Mill-banda l-oħra, il-Qorti għandha wkoll quddiemha r-relazzjoni teknika tal-perit minnha nkarigat, fejn din qegħda ttesta għall-fatt illi l-vettura tal-attur ma tistax tiġi pparkjata fil-garaxx mixtri minnu għar-raġuni li ma hemmx biżżejjed spazju fil-parti komuni tal-garaxxijiet sabiex il-vettura tikkwartja.

Il-ġurisprudenza li tiggwida lill-Qorti dwar il-konsiderazzjonijiet li għandha tagħti lir-rapport tekniku hija vasta. Gie diversi drabi ribadit illi:

«Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti.¹»

Ai termini tal-Artikolu 681 tal-Kap.12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha. Madanakollu, il-Qorti ma tistax tiskarata dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li l-konklużjonijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumie x ġusti u korretti². Inghad ukoll illi l-Qorti għandha tagħti affidament lir-rapport tal-perit minnha maħtur aktar u aktar meta l-parti interessata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali³.

Waq t li l-Qorti tapprezza l-fatt li r-relazzjoni teknika fiha element ta' soġġettività, fl-istess ħin qiegħda tqis ukoll illi għalkemm il-konvenuti ma qablux ma' dak minnha konkluz, fl-istess waqt, huma għażlu li ma jinqdewx bir-rimedji li tagħtihom il-ligi sabiex jirribattu l-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet indikati fir-rapport tekniku. Fil-fatt, waqt illi ressqu domandi in eskussjoni, għal liema ngħatat twegiba, il-konvenuti ma ressqux talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Kien jispetta lill-konvenuti illi jisfruttaw kull dritt lilhom konċess sabiex jattakkaw dik l-opinjoni fil-waqt opportun biss għal raġunijiet lilhom magħrufa huma għażlu li ma jagħmlux dan. Għalhekk, la darba l-Qorti mhijiex issib raġunijiet suffiċjenti sabiex titbiegħed mill-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, il-Qorti sejra tistrieħ fuq dawn il-konklużjonijiet u tqishom bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Fid-dawl tar-riżultanzi tekniċi, il-Qorti qiegħda ssib illi l-oġġett tal-bejgħ ossia l-garaxx mhuwiex tal-kwalità pattwita. Konsegwentement, il-Qorti tqis bħala mistħoqqa t-talba attriċi għat-tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Novembru 2016.

Stabbilit dan, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tittratta l-kwistjoni tad-danni pretizi mill-atturi. It-talba tal-atturi hija kemm dwar il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà intiera kif ukoll għal riżarċiment ta' spejjeż li għamlu huma sabiex irrendew il-penthouse abitabbli. L-atturi elenkaw l-ispejjeż minnhom inkorsi fil-prospett inserit fl-affidavit ġuramentat tal-attur. Il-konvenuti ma kkontestawx il-quantum pretiż tad-danni. F'dan il-każ, il-Qorti tifhem li l-atturi daħlu f'għadd ta' spejjeż konsiderevoli sabiex irrangaw il-penthouse u rrendewha abitabbli, fl-istess ħin però tqis ukoll illi għajr għax-xhieda tal-attur, mill-atti ma tirriżulta ebda prova oħra dwar ix-xogħlijiet li l-atturi setgħu għamlu. In effetti la hemm ritratti tal-penthouse li jikkonfermaw li x-xogħlijiet verament saru u lanqas ma tressqu biex jixhdu xi persuni li ħadmu fil-post fuq inkarigu tal-atturi. Madanakollu, fin-nuqqas ta' xi forma ta' kontestazzjoni għall-prospett

¹ Ara: **Joseph Calleja noe v. John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001

² Ara: **Cauchi v. Mercieca**, Qorti tal-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba v. Farrugia**, Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000

³ Ara: **Giswarda Bugeja et v. Emmanuele Muscat et**, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967

guramentat, il-Qorti qiegħda takkorda lir-rikorrenti s-somma ta' €76,784 minnhom pretiza.»

12. Illi l-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tal-10 ta' Lulju, 2023 u permezz tiegħu ressq u tliet aggravji, ċjoè: (i) li l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin li l-garaxx mibjugħ mhux tal-kwalità miftehma; (ii) li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx is-sottomissjoni tagħhom li l-appellati żammew il-pussess tal-proprjetà minkejja l-ilmenti tagħhom; u (iii) li d-danni likwidati mill-Ewwel Qorti ma kinux imsaħħa bi provi fl-atti.

13. L-atturi appellati ressq u twegħba fil-25 ta' Settembru, 2023 fejn taw ir-raġunijiet għala l-appell għandu jigi miċħud.

14. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smiġħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

15. Illi din hija kawża li tressqet b'riħet l-**Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili**. L-atturi qegħdin jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri ppubblikat nhar it-3 ta' Novembru, 2016 għaliex isostnu li l-immobbli mixtrija mhux skont il-kwalità miftehma. Jirriżulta li permezz ta' dan il-

kuntratt u fid-data li sar, l-atturi xtraw mingħand il-konvenuti arja li kellha tinbena f'*penthouse* fi stat lest minn kollox, u garaxx li sakemm ġie ppubblikat il-kuntratt kien diġà mibni. L-atturi jsostnu li filwaqt li m'għandhomx ilmenti dwar il-*penthouse*, mhux l-istess fuq il-garaxx billi dan mhux tal-kwalità miftehma għaliex ma jistgħux jagħmlu użu minnu. Billi dawn l-immobbli nxtraw bħala proprjetà waħda jishqu li għandu jsegwi li l-bejgħ ma sarx skont kif miftiehem.

16. Illi huwa maqbul illi l-obbligu primarju ta' kull venditur hu dak li jikkonsenja oġġett adatt għall-fini tax-xiri tiegħu u, fejn ikun il-każ, skont il-kwalità li l-partijiet ikunu hekk ftehm (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-3 ta' Ottubru, 2008 fl-ismijiet **Raymond Azzopardi v. Francis sive Frans Azzopardi**).

17. L-azzjoni tax-xerrej dwar in-nuqqas fil-kwalità miftehma tista' tirnexxi, mhux biss meta l-ħaġa konsenjata tkun għalkollox differenti minn dik miftehma jew minn dik murija fil-kampjun, iżda meta l-ħaġa kunsinnata lix-xerrej tkun nieqsa minn xi kwalità essenzjali li tagħmilha mhix tajba għall-użu li għaliha x-xerrej ried jixtriha. Generalment, il-liġi titlob li n-nuqqas tal-qbil fil-kwalità miftehma tal-ħaġa mibjugħa jkun wieħed rilevanti u l-azzjoni ma tirnexxix fejn in-nuqqas li joħroġ ikun marginali, jekk kemm-il darba, bih u mingħajru, ix-xerrej ikun jista' jinqeda bil-ħaġa mixtrija xorta waħda jew jekk il-ħaġa tkun ta' fejda għax-xerrej minkejja

dak in-nuqqas (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Mejju, 2012 fil-kawża **Morina Aquasport Ltd v. Eastern Star Ltd**).

18. Intqal ukoll li, «*It-terminu għall-proponiment ta' azzjoni b'hal din, jew biex tiġi eżerċitata l-eċċezzjoni, hu dak ta' sentejn [Artikolu 1407 (1), Kapitolu 16]. Jidher li hu paċifiku illi dan it-terminu "più di una prescrizione costituisce una decadenza o una perenzione"*» (ara **Kollez. Vol. XXIV P II p 629**).

19. Illi kif tenniet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-4 ta' Mejju, 2005 fil-kawża fl-ismijiet **Dr Christian Farrugia noe v. George Xuereb pro et noe**, huwa aċċettat illi l-istess dispożizzjoni taqa' fid-dixxiplina tal-inadempiment kuntrattwali u allura kien jinkombi fuq ix-xerrej li jgħib prova assikurattiva ta' tali inadempiment.

20. Ngħaddu sabiex inqisu l-**ewwel aggravju** mressaq mill-konvenuti, li permezz tiegħu jgħidu li l-azzjoni kif impustata hija li l-proprjetà mixtrija mill-appellati mhijiex tal-kwalità pattwita. Jgħidu li mir-rapport tekniku jirriżulta li t-tul ta' quddiem il-garaxx huwa ta' 5.39 metri kif dikjarat fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' bejgħ u din minnha nnifisha kellha twassal għaċ-ċaħda tal-ewwel talba attriċi u konsegwentement għaċ-ċaħda tat-talbiet l-oħra attriċi. Jissoktaw jgħidu li dak premess fir-rikors maħluf li: «*l-problema hija li aċċess mill-parti komuni li suppost kellha*

tingħata ma ngħatatx għax qiegħda 5.39 metri meta suppost li kellha tkun 6 metri» ma jirriżultawx għaliex anke mir-rapport imħejji mill-perit tekniku jirriżulta li l-qies huwa ta' 5.39 metri. Minbarra dan iżidu li l-wegħda ta' 6 metri msemija minnhom ma tirriżulta minn l-ebda dokument jew prova oħra.

21. L-appellanti jgħidu li minkejja li l-konvenuti bieghu lill-atturi dak imwiegħed (anzi aktar minn hekk għaliex fl-istess kuntratt u mingħajr ħlas żejjed trasferewlhom is-sehem sħiħ tal-partijiet komuni kollha fil-blokk u l-kumpless tal-garaxxijiet) huma offrew li jsolvu l-problema li l-atturi jgħidu li kellhom *bit-turning circle*, kif fuq kollox pattwita, billi jagħmlu xogħlijiet fil-kolonna tal-garaxx tal-atturi, liema xogħlijiet setgħu jsiru strutturalment, però l-atturi rrifjutaw minkejja l-qbil mil-lat tekniku tal-perit maħtur minnhom. Jgħidu wkoll li dak li l-perit tekniku sejhitlu bħala *t-turning circle* li joħloq skumdità biex il-vettura tidhol fil-garaxx huwa l-istess qies dikjarat fuq il-pjanta meħmuża mal-att ta' trasferiment. B'hekk jargumentaw li l-Ewwel Qorti qatt ma setgħet tasal għad-deċiżjoni li l-oġġett mibjugħ ma kienx ta' kwalità pattwita meta dak l-oġġett kien skont il-kuntratt.

22. Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet qamet dwar il-garaxx mibjugħ li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien diġà mibni, iżda li l-attur jixhed li meta kien mar biex jarah kien hemm wisq dlam u kien hemm l-inġenji u dan qalu sabiex jilqa' għall-argument li l-atturi setgħu jikkonstataw id-daqs u

I-ambjenti tal-garaxx qabel l-iffirmar tal-istess kuntratt. Dan il-garaxx ġie deskritt hekk fil-kuntratt:

«Il-garaxx internament immarkat bin-numru wieħed (1) sitwat fil-livell tas-semi basement level parti mill-istess blokk b'aċċess huwa permezz ta' rampa u entratura komuni li tiżbokka fuq Triq il-Koppla, Il-Fgura.»

23. L-ilment tal-attur dwar dan il-garaxx ġie mfisser minnu fl-affidavit meta qal li huwa għandu karozza ta' daqs normali tal-għamla Toyota Tercer u li meta mar idaħħal l-istess karozza fil-garaxx sab li l-bini sar b'tali mod li ma kienx possibbli li l-karozza tikkwartja u tkun tista' tidhol.

24. L-Ewwel Qorti ħatret Perit Tekniku li kkonkludiet dan li ġej, wara li rat il-permess PA 621/15 tas-26 ta' Settembru, 2016, Dok OM3 li jirrappreżenta *minor amendment* għall-applikazzjoni 621/2015 u l-pjanta f'pagna 40 tal-proċess:

«1. Illi l-wisa' quddiem il-garaxxijiet (aisle width), ossia 5.39m huwa skont dak fil-permess PA 621/15 u l-pjanta Dok OM3 fol.40.

2. Il-wisa' intern tal-garaxx numru 1 huwa circa 0.47m inqas minn dak tal-permess PA 621/15 u l-pjanta Dok OM3 fol.40.

3. Il-wisa' tar-rampa komuni huwa circa 0.15m aktar minn dak tal-permess PA 621/15 u l-pjanta Dok OM3 fol. 40.

4. Illi skont dak li rat waqt l-aċċess karozza ma tikkwartjax għal ġol-garaxx numru 1.

5. Illi skont il-pjanta li ħejjiet l-esponenti fuq qisien li ħadet tas-semi-basement garage, it-turning circles juru li l-karozza ma tistax tikkwartja għal ġol garaxx numru 1;

6. Illi salv qies wieħed, dik ta' quddiem il-garaxxijiet (aisle width), il-qisien l-oħra, jiġifieri l-wisa' tar-rampa komuni u l-wisa' intern tal-garaxx numru 1, mhumex skont il-permess PA 621/15 pjanta Dok OM3 fol. 40, u għaldaqstant dak konsenjat lill-atturi mhux tal-kwalità pattwita.

7. Illi kif inhu ddisinjat il-‘garaxx’ numru 1 ma jistax jintuża bħala garaxx għal karozza ta’ daqs medja.»

25. Il-Perit Tekniku wiegħbet mistoqsijiet li sarulha fl-eskussjoni, iżda l-konklużjoni tagħha baqgħet l-istess. Ma saret ebda talba għall-ħatra ta’ Periti Perizjuri min-naħa tal-konvenuti. Din il-Qorti bħall-Ewwel Qorti ma tqisx li hemm xi raġuni valida fil-liġi għaliex għandha twarrab ir-rapport tekniku li minnu jirriżulta li dak li jissejjaħ u nbiegħ bħala garaxx lill-attur ma jistax jintuża biex go fih tiġi pparkjata karozza ta’ daqs medja. Mhux hekk biss, jirriżulta li mhux il-qisien kollha huma skont il-permess approvat. B’żieda ma’ dan irid jingħad ukoll li l-konvenuti ma ħassewx il-ħtieġa li jużaw l-għodda mogħtija lilhom mil-liġi għall-ħatra ta’ periti perizjuri u għalhekk issa f’dan l-istadju tal-proċeduri mhux permess lilhom li jippruvaw iwaqqgħu l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku meta kellhom għodda legali u ma rrikorrewx għaliha.

26. Fid-dawl ta’ dan kollu, din il-Qorti tqis li dan l-ewwel aggravju mhux siewi u għaldaqstant se jiġi miċħud.

27. Imiss li din il-Qorti tistħarreġ it-**tieni aggravju** li permezz tiegħu l-konvenuti jishqu li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx is-sottomissjoni tagħhom li l-appellati żammew il-pussess tal-istess proprjetà tul dawn il-proċeduri ġudizzjarji u fl-ebda mument ma ddepożitaw iċ-ċwieviet tal-istess proprjetà fir-reġistru tal-qorti.

28. L-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens fir-risposta maħlufa. Jissoktaw jgħidu li huma żammew il-pussess tal-fond minħabba li meta ħadu ċ-ċavetta kienu ġabu diversi *appliances* u ħwejjeġ oħra ġodda għall-appartament. Jgħidu li hemm ħwejjeġ ġodda li lanqas infetħu mill-ippakkeġġar tagħhom u b'hekk kieku ċ-ċavetta ngħatat anke formalment kien ikun qiegħed jikkonsenja mhux biss il-fond imma wkoll kull ma jinsab fih. Jgħidu li huma ma marrux joqogħdu fil-fond u billi l-fond kien f'litigazzjoni allura kollox inżamm fl-istat li kien. Kien ikun differenti jgħidu l-appellati kieku marru joqogħdu fil-fond.

29. Din il-Qorti titlaq billi tgħid li ma jstax jingħad li l-konvenuti bl-eċċezzjonijiet li ressqu ma laqtux din il-kwistjoni għalkemm l-istess eċċezzjonijiet jistgħu jidhru ġeneriċi. Kemm hu hekk, titwila lejn it-tieni eċċezzjoni ta' Malcolm Mallia u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Ahmad Ashab għan-nom tal-kumpanija għandu jirriżulta li huma qegħdin isostnu li kienu l-istess atturi li sostnew li l-*penthouse* hija tal-kwalità pattwita u għal dak li huwa l-garaxx ukoll, ħlief għall-parti komuni li twassal għall-istess garaxx u li huma kienu lesti li jwettqu alterazzjonijiet biex il-garaxx ikollu fetħa usa'. Jiġi b'hekk li l-konvenuti qegħdin jeċċepixxu li l-immobbli inkwistjoni huma skont kif miftiehem bejn il-partijiet.

30. Dawn l-eċċezzjonijiet iridu jinqraw fid-dawl ta' dak li ġie premess fir-rikors maħluf innifsu u fit-talbiet infushom, ċjoè li l-atturi ma daħlux joqogħdu fil-fond inkwistjoni filwaqt li tennew li l-*penthouse* ma kienx hemm problemi dwarha u talbu fil-konfront tal-konvenuti mhux biss rifużjoni tal-flejjes minnhom imħallsa iżda wkoll danni, liema spejjeż irriżulta li fost oħrajn kienu qegħdin jippretendu għall-għamara u l-oġġetti u servizz li twaħħlu fl-istess *penthouse*. L-atturi ma jgħidux li huma offrew iċ-ċavetta tal-fondi lura jew li ddepożitawha fir-reġistru tal-qorti. Mod ieħor, fl-istess rikors maħluf jgħidu li l-konvenuti offrew li jaslu fi ftehim iżda ż-żmien kien għaddej u ma setgħux jistennew, li twassal għall-konklużjoni li l-fondi nżammew minnhom. Kien għalhekk, żgur mhux forsi, li l-konvenuti wiegħbu li kollox kien jindika li l-fondi kienu skont kif imwiegħed għaliex s'intendi baqgħu fil-pussess tal-atturi. Fuq kollox meta l-atturi ddikjaraw bil-ġurament li huma ma daħlux joqogħdu fil-fond huma riedu jippruvaw li ma żammewx dak il-fond u kien għalhekk li qegħdin jippretendu li l-kuntratt jinħall għaliex huma m'użawx il-proprjetà mixtrija.

31. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-atturi fir-rikors maħluf tagħhom sostnew li huma raddew lura l-fondi, u l-konvenuti ma jressqu l-ebda eċċezzjoni speċifika dwar tali data. F'ċirkostanzi bħal dawn, fin-nuqqas ta' oppożizzjoni speċifika, l-attur li għalkemm jeħtiegħ li dejjem jipprova dak li jingħad minnu, iżda f'każ ta' oppożizzjoni l-attur kien jeħtiegħ li jirribatti b'aktar qawwa. Ma jkunx għalhekk leċitu li l-ewwel parti

ma topponix għal dikjarazzjoni ta' fatt, tistenna l-eżitu tas-sentenza, biex imbagħad fi stadju ta' appell tikkontradixxi fatt li messha kkontradixxitu fi stadju preċedenti.

32. Imwarrab dan il-punt, din il-Qorti tqis li l-azzjoni mressqa mill-atturi, kif diġà ngħad, hija b'riġet l-**Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili** li permezz tagħha xerrej għandu żewġ għażliet. Hekk kif imfisser fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Marzu, 2012 fil-kawża fl-ismijiet **Louis Farrugia v. S & R (Handaq) Ltd**:

*«Illi joħroġ mil-liġi wkoll li x-xerrej li jingħata ħaġa li ma tkunx tal-kwalità miftehma mal-bejjiegħ jew li ma tkunx taqbel mal-kampjun, għandu żewġ għażliet: jew li ma jaċċettax il-ħaġa u jitlob id-danni, jew li jzomm il-ħaġa u jitlob tnaqqis fil-prezz tagħha. Xerrej ma jistax iżomm il-ħaġa, jinqeda biha mqar għal ftit żmien, u mbagħad, meta jkun imfittex biex iħallas prezzha, jitlob id-danni għan-nuqqas ta' adempiment (App. Inf. PS 9.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet **M.A.S. Communications Ltd v. METCO Ltd**).»*

33. F'din l-istess sentenza, il-Qorti fissret:

*«Illi problema li minn dejjem tqanqal f'dawn l-azzjonijiet u l-proponibbiltà tagħhom huwa dak dwar jekk il-ħaġa mixtrija kinitx konsenjata jew le. Jidher li din il-kwestjoni giet solvuta fis-sens li l-azzjoni taħt l-artikolu 1390 tista' tirnexxi u jista' jintalab it-tħassir tal-kuntratt, ukoll jekk tkun saret il-konsenja tal-ħaġa, dment li x-xerrej ma jkunx tilef tali dritt bil-fatt tiegħu stess (per eżempju, jekk ikun bieġħ il-ħaġa jew ikun biddlilha n-natura tagħha) (Ara, per eżempju, P.A. GV 27.6.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Ignazio Anastasi Ltd. v. Maresco Trading Ltd.** (mhix pubblikata)). Jidher li l-użu tal-ħaġa u l-ilment mingħajr dewmien tax-xerrej lill-bejjiegħ dwar x'għara waqt tali użu huwa miżmum ukoll bħala element siewi biex jgħin lil wieħed jiddetermina jekk l-azzjoni taħt il-kuntratt hijiex miftuħa lix-xerrej (Ara, per eżempju, P.A. DS 15.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Fenech v. Meilaq** (mhix pubblikata)).»*

34. Illi din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2023 fl-ismijiet **Dr Marisa Vella nomine v. Ian Clague** ġabret il-prinċipji li għandhom

imexxuha għal dak li hija l-kwistjoni tal-konsenja tal-oġġett u ż-żamma jew in-nuqqas ta' żamma tiegħu:

*«This Court acknowledges that throughout the years, various Maltese Courts have failed to agree on the moment or time until which the choice to reject the object being sold is still afforded to the buyer. Some Courts have held that if the thing being sold is not of the promised quality, the buyer should reject it before or immediately at the moment of delivery. This rejection should occur by physically returning the thing being sold to the seller or by placing the object under the authority of the Court by way of a schedule of deposit. If the buyer fails to adhere to the above, he would be forfeiting his right to reject the thing being sold to him (see **Emmanuele Calleja v. Joseph Grech** decided by the Civil Court, First Hall on the 10th of June, 1965, **Avv. Dr Louis Cassar Pullicino noe v. Pauline Buhagiar noe** delivered by the Court of Appeal on the 28th of April, 2000, **Andrew Camilleri et v. Daniel Edwin Sayles** decided by the Civil Court, First Hall on the 27th of June, 2003, **David Pace v. Tony Vella** decided by the Civil Court, First Hall on the 12th of November, 2013 and **Dr Louis Buhagiar v. UCIM CO Limited** delivered by the Court of Appeal on the 12th of July, 2019).*

*This consequence arises from the premise that the thing sold must be returned to the seller in the same condition and state at the time of the contract of sale. It is self-evident that the objective of an action of rescission under **Article 1390 of the Civil Code** cannot be reached if the thing sold is damaged or marred while being in the buyer's possession (see **Av. Richard Galea Debono noe v. Arcidiacono Limited** decided by the Civil Court, First Hall on the 14th of December, 2006). Thus, the above principles typically apply when the object sold is perishable or if its value reduces with its use, for example, when the thing sold is a car, decorative paint, a blade or other consumables, such as groceries.*

Indeed, other Courts have held that when it is not practicable to examine the thing being sold at the moment of delivery, the buyer may reject it by returning it to the seller or by depositing it under the authority of the Court after the delivery takes place. Each case is different and depends on the unique circumstances that shape it.

*In some exceptional cases, the return of the thing sold to the vendor is physically impossible. In such cases, if the thing sold is not of the promised quality, it is not mandatory to return the thing to the seller or to deposit it under the authority of the Court and therefore, failure to do so on the buyer's part, does not forfeit his right to reject the thing sold to him (see **Nazzareno Sive Ronnie Cauchi noe v. Joseph Baldacchino noe** delivered by the Court of Appeal on the 7th of October, 1997, **Apex Interiors Limited v. Martin Camilleri** decided by the Court of Appeal (Inferior Jurisdiction) on the 20th of October, 2004, **Joseph Debono et v. Uskin Limited** delivered by the Court of Appeal (Inferior Jurisdiction)*

on the 28th of March, 2008, **Medcomms Limited v. Peter Muscat Scerri** decided by the Court of Appeal on the 31st of January, 2014 and **Tar-Robba Limited v. Kalabardi Construction Limited** delivered by the Court of Appeal on the 28th of November, 2018). Some examples of these cases include situations wherein a sold garage door had already been installed, and a batch of sold concrete had already been used and placed on site.

Notwithstanding this, the above principle does not apply if the buyer forfeits his right to return the object sold to him due to his behaviour. It is undisputed that if the buyer uses the thing or disposes of it, or even if he hands it over or sells it to someone else, it would no longer be possible for him to return the thing to the vendor. The use of the thing and the complaint without delay by the buyer to the seller regarding the troubles encountered during such use is considered a valuable element which assists the Court in determining if an action under **Article 1390 of the Civil Code** is still available to the buyer at that particular stage (see **Ignazio Anastasi Ltd v. Maresco Trading Ltd** decided by the Civil Court, First Hall on the 27th of June, 2001, **Maria Lourdes Fenech v. Carmelo sive Charles Meilaq** decided by the Civil Court, First Hall on the 15th of October, 2001, **Dr. John Cassar nomine v. Carmen Grech** decided by the Civil Court, First Hall on the 25th of February, 2002, **Dr. Mario Falcone noe v. Regina Bianca Ltd** delivered by the Civil Court, First Hall on the 1st of April, 2003, **Louis Farrugia v. S&R (Handaq) Ltd** decided by the Civil Court, First Hall on the 12th of March 2012 and **Marina Aquasport Ltd v. Eastern Star Ltd** delivered by the Civil Court, First Hall on the 31st of May, 2012).

Thus, if after becoming aware that the object bought is not of the promised quality, the buyer chooses to hold on to the object delivered to him without reacting accordingly by raising the necessary complaints with the seller, and consequently defiles such object, he would be irrevocably prejudicing his right to return that object and claiming his money back from the seller (see **John Mary Dalli nomine v. Grezzju Patiniott** delivered by the Court of Appeal on the 19th of May, 2000).»

35. Jiġi b'hekk, li meta qorti tkun qiegħda tistħarreg azzjoni mressqa b'riħet l-**Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili** li permezz tagħha xerrej jista': (i) jew jitlob il-ħall tal-kuntratt flimkien ma' danni; jew (ii) it-tnaqqis fil-prezz; huwa ovvj u li għal dik li hija t-tieni għażla l-oġġett mixtri se jibqa' fil-pussess tax-xerrej. F'dan il-każ, ix-xerrej xorta waħda jkun qiegħed jilqa' l-oġġett iżda billi ma jkunx tal-kwalità pattwita jippretendi li jħallas anqas

għalih. Fuq ix-xaqliba l-oħra, meta xerrej jitlob biex jinħall mill-kuntratt huwa mistenni li ma jżommx l-oġġett f'idejh u jagħmel użu minnu. Kif rajna mill-ġurisprudenza saħansitra kien hemm dibattitu jekk għadarba l-oġġett jiġi aċċettat, dik l-aċċettazzjoni fiha nnifisha hijiex ta' xkiel għas-suċċess tal-azzjoni. Il-qrati ddeċidew, għustament, li jeżistu wkoll ċirkostanzi li ma jippermettux minħabba n-natura tal-oġġett mixtri li jkun hemm saħansitra r-radd lura fiżiku, iżda b'xi mod ix-xerrej irid ikun wera li mhux jaċċetta l-oġġett, u fuq kollox ma jsirx użu jew ma jibqax isir użu tal-oġġett.

36. Għalhekk biex tirnexxi b'suċċess l-azzjoni bħal dik imressqa barra mir-rekwiżit li l-oġġett mhux tal-kwalità pattwita u l-mogħdija tas-sentejn, irid ukoll jirriżulta li b'għemilu x-xerrej kien qiegħed jiċhad l-oġġett verament.

37. Meta nduru għall-każ tagħna, huwa aktar milli ovvjw mill-affidavits ippreżentati mill-atturi, ċjoè dak tal-attur innifsu u dak ta' Joseph Brincat l-enfażi li l-fond ma ntużax u li l-atturi ma raqdux fih. Imbagħad fit-tweġiba għall-appell l-attur ikkonferma li l-fond ma ntużax, li ddaħħlet l-għamara u l-affarijiet mixtrija u li ċ-ċavetta ma ntradditx lura. Biss però fl-affidavit tiegħu Joseph Scicluna qal ċar u tond li fl-istess ġimgħa li sar il-kuntratt ordna l-għamara u kkonfermaha dik il-ġimgħa stess u dan billi kien mingħalih li kollox kien sew. Xehed li l-kċina ġiet iffittjata fuq il-post, u l-

istess il-kamra tas-sodda flimkien mal-*walk-in wardrobe* li flimkien swew €28,924. Xehed ukoll li:

«Kmamar tal-banju materjal ta' tiles eċċ ġew €12093, Airconditioner imwaħħlin €2025. Fireplace €450. Parquet € 1350. Dwal extra materjal li xtrajna €2428. Geyser €150, bieb tal-garage €700, three phase elettriku minħabba l-lift €300, Żebgħa eċċ €965, wall paper €425, bibien interni €3359, intercom €275, tal-electrician €3600, gypsum €5800, opramorta €3800, tal-madum €1800, applikazzjonijiet dawl u ilma €645, interior designer €985.»

38. Għaldaqstant fid-dawl tal-provi mressqa u meta jithaddem it-tagħlim ġurisprudenzjali għall-każ tagħna jitqies illi l-*penthouse* u l-garaxx għandhom jitqiesu bħala proprjetà waħda. Għalkemm oriġinarjament il-konvenut Malcolm Mallia eċċepixxa li m'għandhomx jitqiesu bħala proprjetà waħda, u l-Ewwel Qorti ma qablitx miegħu, madankollu ma tressaq l-ebda aggravju f'dan is-sens. Fi kwalunkwe każ, jirriżulta kemm mill-istess kuntratt ta' bejgħ u xiri fejn wara li kien hemm id-deskrizzjoni tal-arja u tal-garaxx separatament, intqal li minn dak il-ħin 'il quddiem ir-referenza għal dan il-fond kienet se tkun "il-proprjetà" li jagħti x'tifhem li qegħdin nitkellmu fuq unità waħda. Barra minn hekk, irriżulta b'mod mhux ikkontestat mix-xhieda ta' Joseph Scicluna li l-intiża kienet li titqies bħala tali. L-iskop tal-garaxx kien għal parkeġġ ta' vettura.

39. Illi ma jirriżultax mill-provi meta l-atturi ħadu ċ-ċavetta tal-*penthouse* f'idejhom billi fuq il-kuntratt din ma kinitx għadha nbriet. Ma jirriżultax lanqas meta l-attur irrealizza li l-garaxx ma setax jużah kif mixtieq minħabba li l-karozza tiegħu ma setgħetx tikkwartja. Fl-affidavit

jgħid li mill-ewwel ġibed l-attenzjoni tal-bejjiegħa permezz ta' diversi kuntatti, iżda m'hemmx aktar dettall minn tali dikjarazzjoni, ħlief xi laqgħat li saru. Kemm hu hekk, il-konvenut Ahmad Alshab jixhed li xhur wara l-iffirmar tal-kuntratt, l-attur beda jilmenta li ma setax jidħol ġol garaxx (li kien għażel huwa stess) bil-karozza tiegħu. B'hekk dan il-konvenut mar jiltaqa' miegħu fuq il-post u l-attur qallu li l-wiesgħa tal-bieb tal-garaxx kienet żgħira u dak il-ħin ċempel lil Malcolm Mallia u ftehm u li jiltaqqgħu jumejn wara. Iltaqqgħu xi ġimgħa wara. L-attur dakinhar talab li jkun hemm preżenti l-Perit tiegħu u reġgħu ltaqqgħu flimkien mal-periti rispettivi tagħhom u kien hemm ukoll Joseph Brincat. F'din it-tielet laqgħa jgħid li huwa rnexxilu jdaħħal il-karozza tal-attur fil-garaxx iżda l-attur xorta baqa' jilmenta u l-Perit tal-attur issuggerixxa li titneħħa parti mill-koxxa tal-bibien tal-garaxx tiegħu biex ikun aktar komdu u faċli sabiex jidħol bil-vettura tiegħu u l-konvenuti aċċettaw anke li jħallsu għal dawn ix-xogħlijiet biex ikun kuntent mhux għaliex kienu obbligati legalment. Jgħid li kull meta ċemplu lill-attur biex jiftehm u data minħabba x-xogħlijiet qatt ma tahom twegħiba u b'hekk ma sar xejn. Il-konvenut Malcolm Mallia jikkorrobora max-xhieda ta' Ahmad Alshab. Id-dati ta' dawn il-laqgħat ma jirriżultawx mill-atti. Lanqas jirriżulta li l-atturi bagħtu xi ittri legali jew uffiċjali fil-konfront tal-konvenuti.

40. Jirriżulta illi sakemm l-atturi ppreżentaw il-kawża tal-lum ma kinux għaddew sentejn mill-kuntratt ta' bejgħ u xiri, għalkemm kien fadal biss

ftit xhur. Ma jirriżultax mill-provi li l-atturi offrew iċ-ċavetta lura lill-konvenuti u wisq anqas ma ppreżentaw iċ-ċavetta permezz ta' ċedola ta' depożitu fir-reġistru tal-qorti. Verament li jista' jitleqq li wieħed jippreżenta iċ-ċavetta formalment hija simbolika għaliex dejjem tista' ssir kopja tagħha u tinżamm.

41. Għalhekk wieħed irid idawwar ħarstu fuq jekk sarx użu mill-oġġett li nxtara, f'dan il-każ l-immobbli. Dwar il-garaxx ma jirriżultax li l-attur qatt ipparkja l-karozza tiegħu filwaqt li l-attur jgħid li twaħħal il-bieb tal-garaxx. Għal dik li hija l-*penthouse*, din il-Qorti ma tistax taċċetta l-argument li nżamm il-pussess tagħha għaliex fih kellu oġġetti li kienu għadhom godda fjamanti.

42. Jingħad li l-provi huma sajma minn dettalji dwar meta nbriet il-*penthouse* u meta l-atturi effettivament indunaw li l-garaxx ma kienx se jservi għall-użu miftiehem u maħsub minnhom. Li huwa magħruf huwa li bejn l-iffirmar tal-konvenju u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri, il-garaxx kien diġà mibni. Kif din il-Qorti semmiet aktar 'il fuq, l-attur xehed x'sar minnhom biex jgħammru l-*penthouse*, ċjoè x-xogħlijiet u l-għamara li ddaħħlet u l-*appliances* li twaħħlu. F'dan il-punt din il-Qorti jeħtieġilha tippuntwalizza li prova dokumentarja jew mod ieħor tax-xiri u/jew twaħħil ta' għamara eċċ ma tressqitx u għalhekk dwar dan il-punt din il-Qorti qiegħda toqgħod fuq ix-xhieda tal-attur. Filwaqt li l-*airconditioners* u

appliances jistgħu faċilment jitneħħew, mhux l-istess jista' jingħad għall-kċina u kamra tas-sodda li jingħad li huma *fitted* għall-post u b'hekk diffiċilment jistgħu jintużaw x'imkien ieħor.

43. Il-kwistjoni iżda mhix tant jekk l-oġġetti jew l-għamara jistgħux jitneħħew. Għalkemm il-provi huma pjuttost fjakki, huwa minn ewl id-dinja li jingħad li sakemm ġiet ordnata l-għamara u effettivamente tlestiet u twaħħlet u sakemm twaħħal il-*parquet* u nxtraw l-*appliances* u *fireplace* għadda ż-żmien, u aktar iva milli le, għaddew xhur. Żgur mhux forsi li sakemm inbniet il-*penthouse* u saħansitra ġie installat id-dawl u ddaħħal is-servizz tal-ilma, l-atturi kellhom l-opportunità li jindunaw li kien hemm problema dwar il-garaxx. Il-fatt li huma kkunsidraw li l-garaxx huwa ħaġa waħda mal-*penthouse* u li mingħarju lanqas l-istess *penthouse* ma jridu (għalkemm m'għandhomx ilmenti dwarha) ma kellhomx jibqgħu għaddejjin bit-tagħmir tal-*penthouse* daqslikieku kollox kien sew u kif mixtieq. Ix-xogħlijiet li twettqu fil-*penthouse* u t-tagħmir, saħansitra *fireplace* u t-twaħħil tal-bieb tal-garaxx, liema garaxx huma sabu problema dwaru, ma jistax ħlief iwassal lil din il-Qorti tikkonkludi li l-atturi mhux biss żammew il-pussess tal-fondi iżda għamlu użu minnhom ukoll.

44. Ladarba l-atturi ma ridux il-*penthouse* u l-garaxx ma messhomx baqgħu għaddejjin bil-pjanijiet tagħhom. Il-fatt li ma marrux jirrisjedu fil-fond mhux biżżejjed biex jingħad li huma ma kinux qegħdin jaċċettaw dak

mibjugħ lilhom. Dan aktar u aktar meta lanqas irriżulta meta bdew l-ilmenti u kemm urew konsistenza fl-ilment tagħhom biex juru verament li riedu jinħallu mill-kuntratt. Fuq kollox imbagħad il-fatt mistqarr mill-atturi stess li żammew il-*penthouse* għaliex kellhom bżonn iżommu fiha l-affarijiet li kienu xtraw, ikompli juri kemm huma għamlu użu tal-*penthouse*. Dan qed jingħad għaliex l-użu ta' post ma jiġix eżerċitat biss meta xi ħadd jidħol jgħix fih iżda anke meta xi ħadd iżomm l-affarijiet fih.

45. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju se jintlaqa' billi huwa mistħoqq.

46. Ladarba din il-Qorti laqgħet it-tieni aggravju, m'hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ it-**tielet aggravju** li kien dwar l-ammont ta' danni likwidat mill-Ewwel Qorti billi ġie deċiż li l-atturi, minkejja kollox, mhux biss żammew l-immobbli għandhom iżda għamlu użu minnhom u b'hekk ġie li aċċettaw l-oġġetti u għaldaqstant m'hemmx lok għat-tħassir tal-kuntratt u għal danni.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell tal-konvenuti, tħassar is-sentenza appellata u konsegwentement tiċċad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jithallsu mill-istess atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da