MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 593/2004

Tom u Doris konjugi Cusens
Vs
Emanuela Fenech, Roderick Fenech, Doreen mart Lawrence Xuereb u Karen mart Ivan Cachia

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (Dok. A) tas-19 ta' Settembru 2003, l-atturi xtraw minghand il-konvenuti l-appartament numru (5) f'Alexander Flats f'Sacred Heart Avenue, San Giljan bil-konfini kif deskritti fl-istess att u kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm3 fis-sena u dana bil-prezz ta' ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000).

Peress illi fil-fond ma kienux jidhru ebda difetti kif jista' jikkonstata l-Avukat Dottor Joseph Fenech li kien mar mal-attrici Doris Cusens fuq il-post.

Peress illi wara li l-atturi xtraw il-fond inkwistjoni, bghatu lil bajjad Franz Borg biex ibajjad il-fond. Meta l-bajjad beda ix-xoghol fis-soqfa tfaccaw difetti serji mohbija billi ix-xibka kienet imsadda u informa b'dan lill-atturi.

Peress illi l-attrici Doris Cusens hadet lil Perit Joseph Ellul Vincenti biex jispezzjona l-fond u rriskontra dawn id-difetti, u difetti fis-sahha tal-konkrete u ghalhekk is-saqaf kien fi stat perikoluz kif iccertifika fir-rapport tieghu tas-6 ta' Frar 2004. (Dok B)

Peress illi x-xoghol rimedjali sar taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Elena Borg Costanzi, liema xoghol sewa Lm2400 liema spiza inqasmet bejn l-atturi u l-proprjetarji tal-fond sovvrastanti (Dok. C).
Peress illi l-atturi soffrew danni ta' Lm1200 ghal dan ix-xoghol rimedjali u li kieku l-atturi kienu jafu b'dawn id-difetti u spejjez huma kienu joffru l-prezz imnaqqas bl-ispejjez li saru.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati jhallsu dawn l-ammonti a tenur tal-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili in ezercizju tal-azzjoni stimatorja m'ghandhomx:

1. jigu kkundannati jirrifondu lura lill-atturi bicca mill-prezz ammontanti ghal elf u mitejn lira Maltin (Lm1200) li l-atturi soffrew biex irrimedjaw id-difetti mohbija fis-saqaf, oltre l-imghax legali mid-data tal-bejgh tal-fond.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri interpellatorji u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li fl-ewwel paragrafu eccepew hekk:

1. Preliminarjament, ic-citazzjoni hija irrita u nulla stante li, filwaqt li l-atturi qed jiddikjaraw li qed jezercitaw l-azzjoni stimatorja (Art.1427 tal-Kodici Civili), it-talba hija

wahda ghal-risargiment ta’ allegati danni gja’ likwidati. Ghalhekk ma jissassistux l-elementi ta’ l-azzjoni stimatorja.

2. In linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke f’kaz li l-azzjoni hija dik *quanti minoris*, ic-citazzjoni hija irrita u nulla u dan peress li t-talba ghall-kundanna ta’ danni mhix preceduta b’wahda ghal dikjarazzjoni li l-fond kien afflitt b’difett mohbi.

3. Fil-mertu, it-talbiet attrici kif dedotti kontrihom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li mhux minnhu li l-fond lilhom mibjugh mill-eccipjenti huwa affett minn difetti mohbija li jiggustifikaw l-azzjoni stimatorja promossa mill-atturi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat li kawza thalliet ghad-data tal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni;
Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuti jsostnu li c-citazzjoni odjerna hija rrita u nulla stante li, filwaqt li l-atturi jiddikjaraw li qed jezercitaw l-azzjoni aestimatoria kontemplata fl-Artikolu 1427 tal-Kap.16, it-talba hija wahda ghar-risarciment tad-danni. “Ghalhekk ma jissussistux l-elementi ta’ l-azzjoni stimatorja.”

Illi l-atturi jirribattu bl-argument li l-mod kif inhi koncepita u redatta c-citazzjoni tispecifika bl-aktar mod car li hija azzjoni aestimatoria, u l-indikazzjoni tal-ispejjez inkorsi biex jigi rimedjat id-difett latenti sservi bhala indikazzjoni tal-ammont li l-atturi qed jippretendu li ghandu jigi mnaqqas mill-prezz tal-bejgh jekk tirnexxi l-azzjoni aetimatoria.
Is-segwenti osservazzjonijiet huma opportuni:

[1] Illi fl-Artikolu 156[1][a] tal-Kap.12 il-ligi tesigi li l-att tac-citazzjoni jikkontjeni “tifsir car u sewwa ta’ l-oggett u r-

raguni tat-talba." L-iskop tal-Art.156 *huwa "di mettere il-convenuto in grado di conoscere alla semplice lettura dell'atto di citazione cio che si domanda, perche' egli possa o ammettere o prepararsi ad una giusta difesa" [Vol.XXIV.I.914][Vol.LXXXII.II.726]*

L-oggett u r-raguni gudizzjarja ghandhom ikun mfissra car u sewwa fic-citazzjoni; izda dan ma jfissirx li kwalunkwe nuqqas da parti tal-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost tal-Art.156 u ghalhekk igib mieghu n-nullita' tac-citazzjoni. Ghax biex citazzjoni tigi mwaqqa irid ikun hemm raguni gravi u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk tkunx deficjenti jew zbaljata b. mod li l-konvenut ikun jista' jigi ppregudikat fid-difiza tieghu *[Carmelo Bonnici v Eucharistic Zammit nomine 20.01.1986][Vol.LXXXII.II.726]*

[2] Gie ritenut li "in-natura tal-azzjoni tentata mill-attur jehtieg li tohrog car mill-premessi tat-talbiet tieghu, u mit-talbiet infushom kif redatti fl-att tac-citazzjoni. Huma dawn it-termini li jarginaw il-paramentri tal-azzjoni u hu entro dawn il-parametri li din l-qorti ghandha tillimita u tikkontjeni l-konsiderazzjoniet taghha [*Vol.LXXXII.II.799]*

[3] Illi fil-kaz in disamina jigi osservat li, minn qari anke superficjali tac-citazzjoni in disamina jirrizultaw b' mod car u inekwivoku kemm l-oggett kif ukoll ir-raguni ghat-talba attrici. Jirrizulta manifestament li l-azzjoni hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili u senjatament l-azzjoni aetimatoria konsegwenzjali ghall-pretensjoni attrici li fil-fond mibjugh mill-konvenuti lill-atturi rrizultaw "difetti serji mohbija" li giw rimedjat bi spiza da parti tal-atturi. L-attur qed jitlob rifuzjoni ta' parti mill-prezz kif kontemplat fl-artikolu precitat u l-pretensjoni tieghu f' dan ir-rigward hija limitata ghas-somma indikata minnu fic-citazzjoni.

Jirrizulta car li l-azzjoni odjerna mhix wahda ghal-kundanna ghal hlas tad-danni, izda ghar-rifuzjoni ta' parti mill-prezz. Dan jinsab indikat f' kull paragrafu tac-citazzjoni u senajtament is-sitt premessa fejn l-atturi jaffirmaw "li kieku kienu jafu b' dawn id-difetti huma kien

joffru l-prezz imnaqqas bl-ispejjez li saru"; kif ukoll fit-talba ghar-rifuzjoni ta' parti mill-prezz. Din hija l-bazi tal-azzjoni aestimatorja

[4] Illi l-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom ikkwotaw minn sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet *Michael Bonnici vs Francica Joacchim* deciza fit-27 ta' Gunju 2003 fejn dik il-Qorti hasset fic-cirkostanza ta' dak il-kaz li kellha tirrileva d-distinzjoni ezistenti bejn azzjoni ghad-danni u l-actio aetimatoria bhala zewg azzjonijiet regolati minn zewg regimi legali differenti, wiehed ta' natura generali u l-iehor ta' natura specifika.

Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva li f' dik il-kawza, ghal kuntrarju ghal-kawza odjerna, l-attur talab kemm ir-rifuzjoni tal-prezz kif ukoll il-likwidazzjoni u kundanna ghad-danni konsegwenzjali. Saru zewg talbiet kumuluttivament[1], filwaqt li fil-kawza in disamina t-talba hija wahda bazata fuq l-azzjoni aestimatoria u l-indikazzjoni tal-ispiza rimedjali hija incidentali ghall-istess. Inoltre, f' dik il-kawza l-Prim Awla, cahdet it-talba ghad-danni, izda laqghet it-talbiet diretti ghar-rifuzjoni tal-prezz. Dan gie eventwalment konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell li kkonfermat dik is-sentenza "in toto".

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehema li din l-eccezzjoni hija insostenibbli u qeghda tigi respinta; bl-ispejjez a kariku tal-konventi.

In fine, tordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

-------------------------------TMIEM-------------------------------

[1] It-tieni u t-tielet talba f' dik il-kawza jaqraw hekk: "(2) li konvenuti kienu responsabbli li jroddu lll-atturi dik il-porzjoni tal-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti u kwalsiasi danni sofferti mill-atturi kagun tad-difetti latenti; u (3) tillikwida dik il-porzjoni tal-prezz li ghandha tigi mrodda lura lill-atturi kif ukoll id-danni sofferti mill-atturi;"