MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 537/2004

Brian Mangion u Marion Caruana

vs

Mario u Maria Rosa konjugi Pulis

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-22 ta' Lulju, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremettew illi:

Fid-9 ta' Mejju tas-sena 2002 l-atturi xtraw il-mezzanin numru tmienja u tletin (38) *New Heaven* Triq il-Qaqocc, Zabbar minghand il-konvenuti versu l-prezz ta' tlieta u tletin elf u hames mitt lira Maltin (Lm33,500) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-att ta' bejgh qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok BM1:

F'Jannar 2004 l-atturi skoprew illi dan il-fond hu afflitt minn difetti latenti liema difetti huma ma setghux ikunu jafu bihom qabel:

Dawn il-hsarat rrendew il-fond mhux abitabbli u sahansitra perikoluz:

L-atturi jridu jghixu f'din id-dar:

Il-konvenuti *nonostante* li gew interpellati sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni f'dan il-fond baqghu inadempjenti:

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni u hsarat fil-fond, 38 *New Heaven* Triq il-Qaqocc Zabbar, kif fuq spjegat;

2. tiddikjara lill-istess konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi konsegwenza tal-istess;

3. tillikwida d-danni kollha hekk kkagunati jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

4. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' Frar, 2004, u ta' l-ittra ufficjali tat-13 ta' Jannar, 2004.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Pulis li *in forza* taghha eccepew illi:

1. Minghajr pregudizzju il-kawza esperita mill-atturi hija nulla *stante* li l-azzjoni esperita hija wahda ghad-danni u mhux l-azzjoni *redhibitoria* jew dik *aestimatoria* kif kontemplat fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema fatt jirrispekkja min-nuqqas ta' talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-fond kien afflitt minn difetti latenti u kif

ukoll min-nuqqas ta’ talba sabiex din il-Qorti tirrexxindi l-kuntratt jew tordna t-tnaqqis fil-prezz.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-fond akkwistat mill-atturi ma hux afflitt minn difetti latenti.

3. Minghajr pregudizzju ghall-premess il-prospett tad-danni indikat mill-atturi huwa ferm ezagerat u jikkontjeni spejjez mhux necessarji kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra legali datata 25 ta’ Frar, 2004, u tar-rapport tal-perit Fredrick Doublet.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni sollevati mill-konvenuti;

Ikkunsidrat;

Illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tad-9 ta’ Mejju, 2002, l-atturi xtraw minghand il-konvenuti l-mezzanin numru 38, maghruf ukoll bl-isem ta’ *“New Heaven”*, fi Triq il-Qaqocc, Zabbar. L-atturi qed jallegaw li f’Jannar tal-2004 skoprew illi dan il-fond hu afflitt minn difetti latenti, u f’dawn il-proceduri qed jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati ghad-danni sofferti minhabba dawn id-difetti. Il-konvenuti, fl-ewwel lok, qed jecepixxu li l-azzjoni attrici hija nulla peress li qed isostnu li f’kaz li jigi allegat li oggett mixtri kellu difetti li ma jidhrux, ir-rimedju kellu jkun dak esperibbli bl-azjoni *redhibitoria* jew *aestimatoria*. Bhala fatt, jirrizulta li l-atturi mhumiex qed jipproponu dawn l-azzjonijiet, imma qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-hlas ta’ danni.

Din il-Qorti, f'dan l-istadju, sejra titratta din l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti.

L-atturi qed jibbazzaw l-ilment taghhom fuq il-fatt li l-fond *"hu afflit minn difetti latenti, liema difetti huma ma setghux ikunu jafu bihom qabel"*. L-artikolu tal-Kodici Civili li huma rilevanti huma l-artikoli 1424 u 1427, li jiddisponu dan li gej:

1424. Il-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom.

1427. Fil-kazijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, x-xerrej jista' jaghzel, billi jigi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jaghti lura l-haga u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jigi 'l quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti

Il-punt li jrid jigi diskus huwa, jekk *oltre* r-rimedji kontemplati fl-artikolu 1427, ix-xerrej ghandux jew le rimedju iehor ghad-danni, li hu r-rimedju mitlub mill-atturi f'din il-kawza.

Il-posizzjoni gurisprudenzjali lokali tidher li hi s-segwenti.

Fil-kawza "Bezzina vs Borda", decisa 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 ghax-xerrej huma biss li jitlob it-thassir tal-bejgh jew tnaqqis fir-riduzzjoni tal-prezz.

Fil-kawza "Balzan vs Celotti", decisa minn din il-Qorti (per Onor. D. Scicluna) fit-22 ta' Novembru, 1999, intqal li *"xerrej, f'kaz ta' difetti latenti, ghandu biss l-azzjonijiet li*

tipprovdi l-ligi, dik redhibitoria u dik aestinatoria, u mhux ukoll ghad-danni".

Fil-kawza "Buffa vs Roger Satariano and Sons Ltd", decisa minn din il-Qorti (per Onor. A. J. Magri) 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 jirekolu danni, jitlob li jigi risarcit".

Fil-kawza "Dalli vs Patiniott", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju, 2000, intqal li:

"F'kaz ta' difetti latenti, il-kompratur seta' biss jinvoka l-garanzija tramite l-azzjoni redibitorja jew quanti minoris, kellu jagixxi permezz ta' azzjoni ad hoc fit-terminu mil-ligi stabbilit u ma setghax jiddefendi ruhu per via di eccezzione".

Fil-kawza "Borg vs Pace", decisa minn din il-Qorti (per. Onor. D. Scicluna) 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 redhibitorja 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 vs Alfred Cassar et*** *deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' Dicembru, 1992 mill-Onor. Imhallef Joseph A. Filletti fejn ukoll l-attur talab biss il-likwidazzjoni u hlas ta' danni)."*

Fil-kawza "Briffa vs Mallia", decisa minn din il-Qorti (per Onor. R. C. Pace) 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 skond l-**artikolu 1427** u l-azzjoni fuq indikata li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita abbazi tal-**artikolu 1390 tal-Kap. 16.***

*Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **"Nadia Cassar et vs Charles Pace noe"** (Qorti tal-Kummerc, Onor J. D. Camilleri) 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 vs Scerri"** (Kummerc 16 ta' Jannar, 1658 – XLII.ii.855), fejn inghad illi: "l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-disposizzjonijiet 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 vs Alfred Cassar"** (Kummerc Onor. J. Filletti 10 ta' Dicembru, 1992), fejn gie 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 gie kkonfermat fis-sentenza **"JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited"** (Prim Awla, Onor R. C. Pace, 28 ta' Gunju, 2001).*

Illi fil-fatt fl-istess sentenza gew affermati is-segwenti principji u cioe' li minn dak fuq premess jirrizulta li per analogia u applikati l-principji fuq esposti jirrizulta li:

"(a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-unici permessibbli lix-xerrej,

*(b) t-talbiet tax-xerrej huma limitati ghal dak li jiprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b'dan ghalhekk li f'kawza tan-natura ta' dik kontenuta fil-kontro-talba (f'dan il-kaz citazzjoni) odjerna u abbazi tal-**artikolu 1390** u/jew l-**artikolu 1427 tal-Kap. 16** kellha tintalab 'sine qua' non li:*

(i) l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita jew dikjarazzjoni ta' difett latenti;

*(ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta' parti tal-prezz li tirrizulta li hija in eccess ta' dak stabbilit mill-Qorti jew li tinghata il-haga lura u jintradd il-prezz, jew abbazi tal-**artikolu 1390** jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta' periti".*

Fil-kawza "Scifo Diamantino vs Meridian Enterprises Co. Ltd", decisa minn din il-Qorti (per Onor J. R. Micallef) fit-13 ta' Frar, 2003, intqal:

"Illi fid-dawl ta' dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-attur ressaq azzjoni li ma taqbilx ma' rimedju mhares mil-ligi. La darba huwa ghazel li jsejjes l-azzjoni tieghu fuq id-difett mistur, ried jitlob ir-rimedji li l-ligi taghti lix-xerrej fl-artikolu 1427 tal-Kap. 16. Dan ir-rimedju ma talbu mkien: lanqas jista' jinghad li talbu fl-ewwel talba, ghaliex is-semplici dikjarazzjoni li l-karozza kienet milquta minn difett mistur ma twassal imkien hlief ghal semplici dikjarazzjoni li ma hix segwita b'talba minn dawk mahsuba specifikatament mil-ligi. L-artikolu 1427 jaghti l-ghazla lill-attur, mhux lill-Qorti".

Fil-kawza "Zammit Automobiles Ltd vs Bezzina", decisa minn din il-Qorti (per Onor. G. Valenzia) fit-30 ta' Gunju, 2003, intqal:

"L-artikolu 1424, l-actio redibitorja jew aestimatorja, jipprovdi li l-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghal difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom.

Dan l-artikolu jippresupponi illi l-kompratur ikun accetta l-oggett lilu konsenjat ghaliex kien jifhem li dan kien skond l-ordni u tal-kwalita' pattwita. Sitwazzjoni din ghal kollox diversa minn dik kontemplata fl-artikolu 1390 fejn allura l-kompratur ikun ghadu ma ghamilx l-att ta' volonta' li bih ikun accetta l-oggett lilu konsenjat.

Meta l-haga kunsinnata mill-bejjiegh tkun afflitta min xi vizzju okkult, ir-rimedji tal-bejjiegh ikunu dawk previsti minn dan l-artikolu u cioe' jew l-azzjoni redibitorja jew l-azzjoni kwantu minoris. Il-ligi tipprovdi li x-xerrej jista' jaghzel billi jigi 'l quddiem <u>bl-azzjoni</u> redibitorja li jaghti lura l-haga u jitlob ir-radd tal-prezz inkella billi jigi 'il quddiem bl-azzjoni aestimatorja, jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti".

Fl-ahhar nett, fil-kawza <u>"Pace Axiaq vs Camilleri"</u>, decisa minn din il-Qorti (per Onor. P. Sciberras) intqal:

"Minn dak rinvenut fil-Kodici Civili jirrizulta li r-rimedji miftuha lix-xerrej f'kaz ta' vendita huma essenzjalment dawk dettati mill-Artikolu 1390 u 1427. Rimedji li fil-kaz ta' l-ewwel artikolu bazat fuq in-nuqqas tal-kwalita' mweghda, jakkorda lix-xerrej, fil-mument tal-konsenja ta' l-oggett mibjugh, li jaghzel <u>jew</u> li jirrifjuta l-haga u jitlob ukoll id-danni <u>jew</u> li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' perit. Fil-kaz tat-tieni, bazat fuq il-garanzija ghad-difetti li ma jidhrux, il-ligi wkoll tassenjalu d-dritt tal-ghazla wara r-ricezzjoni ta' l-oggett, jigifieri <u>jew</u> li jirrecedi mill-bejgh bl-azzjoni redibitorja <u>jew</u> li jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti u li tirapprezenta l-valur tad-difett riskontrat, bl-azzjoni proprjament imsejha estimatorja;

Huma dawn ir-rimedji li l-ligi tipprovdi lix-xerrej u allura l-kwestjoni jekk ix-xogholijiet sarux sew u skond l-arti u s-sengha strettament ma ticcentra xejn f'negozju guridiku bhal dan ta' komprovendita".

Mill-permess jidher car li l-linja gurisprudenzjali tal-Qorti taghna, bazata, hafna drabi, fuq id-duttrina estera, hija fis-

sens li meta kompratur jallega li l-oggett mixtri hu afflitt minn difetti mohbija, huwa jrid jagixxi bl-azjoni *redibitorja* jew *quanti mimoris* u, b'mod sekondarju, jitlob ir-rifussjoni tad-danni li jkun garrab bhala konsegwenza. L-azzjoni attrici, f'dan il-kaz, hija msejsa fuq il-kawzali tad-difetti mohbi, u *kwindi* kellhom jagixxu billi jinvokaw r-rimedji partikolari li taghti l-ligi fl-artikoli 1427, li jezula mill-principji generali tal-kuntratt tal-bejgh, u li jeskludi kull rimedju iehor li jista' jintalab.

Il-kwistjoni meritu ta' din id-decisjoni mhiex wahda li torbot ma' xi deficjenza jew zball fil-formular tal-att tac-citazzjoni, izda tolqot direttament l-azjoni mfisha, u *cioe'*, ir-rimedju espressament mitlub mill-atturi. Jekk wiehed jezamina c-citazzjoni *"fit-totalita' taghha"* issib li din mhiex imsejsa fil-ligi, u dana peress li ghal-ilment vantat, mhux mitlub r-rimedju moghti mil-ligi. Il-korrezzjoni mitluba bir-rikors tat-2 ta' Gunju, 2005, anke kieku setghet tintlaqa', ma kienitx tbiddel in-natura tal-azzjoni li hi wahda ghad-danni li, kif intwera, mhux permissibbli.

Fid-dawl tal-permess, l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti timmerita li tigi akkolta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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