MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 725/2003/2

Joanne Fenech
versus
Mario u Carmen konjuġi Lagana

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 t'Ottubru 2006 li biha l-qorti, wara li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nullità u l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha mressqa mill-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-attriċi u, wara li qieset illi l-azzjoni tal-attriċi hija l-*actio æstimatoria* u illi tassew kien hemm difetti moħbija fil-fond mixtri, ikkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi ħamest elef, mitejn u ħamsin lira (Lm5,250) – daqs tnax-il elf, mitejn u disgħa u għoxrin euro u wieħed u għoxrin

ċenteżmu (€12,229.21) – "rappreżentanti … … … d-differenza bejn dak li attwalment ħallset l-attriċi bħala prezz ta' xiri u dak li messha kienet pronta li tħallas minflok, kieku l-imsemmija difetti latenti hi kienet taf bihom minn qabel"

2. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u din il-qorti, b'sentenza mogħtija fit-28 ta' Novembru 2008 laqgħet l-appell, ħassret it-sentenza appellata, laqgħet l-eċċezzjoni ta' nullità taċ-ċitazzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

3. L-attriċi b'rikors tat-2 ta' Marzu 2009 talbet illi l-appell jinstema' mill-ġdid wara li titħassar is-sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-28 ta' Novembru 2008 għar-raġuni illi s-sentenza applikat il-liġi ħażina, ingħatat fuq ħaġa mhix imdaħħla fit-talba u kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża (art. 811(*e*), (*f*) u (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

4. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Marzu 2010 din il-qorti laqgħet it-talba tal-attriċi u, wara li ħassret is-sentenza tat-28 ta' Novembru 2008, ordnat illi l-appell jinstema' mill-ġdid.

5. Il-fatti relevanti seħħew hekk: B'kuntratt tal-25 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja l-attriċi kienet xtrat il-fond numru sitta (6) u l-*garage* numru erbgħa (4) fi Trejqet G.B. Morton, San Pawl tat-Tarġa, limiti tan-Naxxar. Għalkemm il-fond deher li kien fi stat tajjeb, wara li xtratu l-attriċi sabet li kien fih difetti moħbija. Għalhekk l-attriċi fetħet il-kawża kontra l-konvenuti appellanti u talbet illi l-qorti, wara li (1) tgħid illi l-fond li l-attriċi xtrat mingħand il-konvenuti kellu difetti moħbija u (2) tgħid illi l-konvenuti ma qalulhiex b' dawn id-difetti, (3) tgħid illi minħabba f'hekk l-attriċi ġarrbet danni, (4) tillikwida dak li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-attriċi minnħabba n-nuqqasijiet tagħhom, u (5) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma hekk likwidata, flimkien mal-imgħaxijiet u l-ispejjeż.

6. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax "ir-rimedji kontemplati mil-liġi fl-artikolu 1427 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, f'każ ta' allegati difetti latenti, fuq liema premessi hija postulata ċ-ċitazzjoni attriċi, m'humiex la li jiġi dikjarat li l-attur ikun sofra danni u lanqas li jiġi mitlub ħlas in linea tal-

istess danni, iżda huma biss u unikament l-azzjoni redibitorja jew stimatorja li ma jikkonfigurawx ruħhom fiċ-ċitazzjoni attriċi";

ii. l-azzjoni tal-attriċi "hija perenta ġuridikament" għax "ma jeżistux l-estremi kontemplati mil-liġi sabiex titmexxa azzjoni bhal dik imressqa mill-attriċi";

iii. ma hemmx difetti moħbija u, ukoll jekk hemm, dawn ma humiex hekk illi l-attriċi ma setgħetx issir taf bihom weħedha;

iv. kull ħsara li jista' hemm fil-fond għamlitha l-attriċi stess bl-alterazzjonijiet u bix-xogħlijiet li għamlet fih, u ma hijiex ġejja minn difetti li kien hemm qabel il-bejgħ billi ma kienx hemm difetti bħal dawk; u

v. f'kull każ, u bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-attriċi ma tistax tippretendi aktar minn elf u ħames mitt lira (Lm1,500) għax f'kawża li kienet għamlet qabel din quddiem it-Tribunal għal Talbet Żgħar, li nqatgħet favur l-eċċipjenti fl-24 a' Ġunju 2003, hi stess kienet stqarret illi l-ammont minnha pretiż ma kienx jaqbeż dik is-somma.

7. B'sentenza mogħtija fit-3 t'Ottubru 2006 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nullità u l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-attriċi u, wara li qieset illi l-azzjoni tal-attriċi hija l-*actio æstimatoria* u illi tassew kien hemm difetti moħbija fil-fond mixtri, ikkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi ħamest elef, mitejn u ħamsin lira (Lm5,250) "rappreżentanti … … … d-differenza bejn dak li attwalment ħallset l-attriċi bħala prezz ta' xiri u dak li messha kienet pronta li tħallas minflok, kieku l-imsemmija difetti latenti hi kienet taf bihom minn qabel".

8. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza, u l-aggravji tagħhom huma dawn:

i. l-ewwel aggravju huwa mibni fuq l-ewwel eċċezzjoni: ladarba l-attriċi għażlet li tiftaħ kawża mibnija fuq difetti latenti ma setgħetx imbagħad titlob id-danni kif għamlet fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tagħha; ir-rimedji li setgħet tinqeda bihom kienu biss dawk tal-azzjoni redibitorja jew tal-azzjoni estimatorja, u mhux ta' azzjoni għad-danni;

ii. fil-waqt tal-bejgħ ma hemm ebda difetti moħbija hekk gravi illi jagħmlu l-fond mhux tajjeb għall-użu, jew li

hekk inaqqsu l-valur tiegħu illi l-attriċi ma kinitx tixtrih jew kienet toffri prezz anqas għalih;

iii. id-difetti ħolqithom l-attriċi stess;

iv. l-ewwel qorti "ma kinitx konkluživa fir-raġunament tagħha" meta ċaħdet il-ħames eċċezzjoni dwar l-istqarrija li għamlet l-attriċi, biex setgħet tiftaħ kawża quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, illi l-ammont minnha mitlub ma jaqbiża elf u ħames mitt lira (Lm1,500).

9. Naraw issa dawn l-aggravji wieħed wieħed

L-Ewwel Aggravju – l-Azzjoni Estimatorja u t-Talba għad-Danni

10. Il-konvenuti appellanti qegħdin igħidu illi f'azzjoni estimatorja, bħal dik proposta mill-attriċi appellata, ir-rimedju huwa dak tat-tnaqqis fil-prezz u mhux ta' danni, kif talbet l-attriċi fiċ-ċitazzjoni. Għalhekk, igħidu l-konvenuti, iċ-ċitazzjoni ma tiswiex.

11. Huwa minnu illi r-rimedju ewlieni fl-azzjoni estimatorja huwa kif qegħdin igħidu l-konvenuti. Fil-fatt, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tat-3 t'Ottubru 2006, ma illikwidatx somma b'titolu ta' danni, iżda illikwidat "id-differenza ta' bejn dak li attwalment ħallset l-attriċi bħala prezz ta' xiri u dak li messha kienet pronta li tħallas minflok, kieku l-imsemmija difetti latenti hi kienet taf bihom minn qabel", li huwa ir-rimedju li jingħata meta tirnexxi -azzjoni estimatorja, u tat dak ir-rimedju għax għarfet sew in-natura tal-azzjoni proposta u tat ir-rimedju effettivament mitlub, li kien li "tillikwida … … … kull ammont li għandu jkun dovut jitħallas lill-attriċi mill-konvenuti *in vista* ta' dawn in-nuqqasijiet tagħhom

12. It-talba għal danni magħmula mill-attriċi, iżda, ma hijiex inkompatibbli mal-azzjoni estimatorja, kif qegħdin jippretendu l-konvenuti, għax il-liġi stess taħseb għal danni speċifiċi għal dik l-azzjoni fl-art. 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili:

1429. (1) Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.

13. It-talba tal-attriċi biex il-qorti "tillikwida … … … kull ammont li għandu jkun dovut jitħallas lill-attriċi" kienet għalhekk maħsuba li tiġbor fiha kemm id-differenza *quanti minoris* fil-prezz u kemm id-danni *ex art.* 1429; il-fatt li l-ewwel qorti ma sabitx li l-bejjigħ kien jaf bid-difetti

(konklużjoni illi minnha l-attriċi ma appellatx inċidentalment), u għalhekk ma tatx ukoll ir-rimedju ta' danni taħt l-art. 1429, ma jfissirx li nbidlet in-natura tar-rimedju mitlub.

14. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

It-Tieni Aggravju – dwar il-Kwalità tad-Difetti

15. Fit-tieni aggravju l-konvenuti qegħdin igħidu illi fil-waqt tal-bejgħ ma hemm ebda difetti moħbija hekk gravi illi jagħmlu l-fond mhux tajjeb għall-użu, jew li hekk inaqqsu l-valur tiegħu illi l-attriċi ma kinitx tixtrih jew kienet toffri prezz anqas għalih.

16. Dwar dawn id-difetti, il-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti irrelata hekk:

L-esponent jikkonkludi … … … illi l-fond li xtrat l-attriċi kien fih is-segwenti difetti, li minnhom hija ġustament ilmentat, u *cioè* apparti milli fil-kamra tal-banju t'isfel ma kienx hemm konnessjoni ta' *waste*, ħalli l-ilma użat jinħad sal-*gulley* ta' ġox-*shaft*, u kellha tagħmlu hi mill-aħjar li setgħet, kien hemm *connection* difettuża mis-*supply* tal-ilma kiesaħ għall-*wash-hand-basin* f'dan l-istess imsemmi ambjent, li minnha ħareġ l-ilma, u tebba' l-ħajt li hemm mal-ġenb tal-*fireplace* u fil-*living room*, u, fil-kamra tal-banju ta' fuq, apparti milli kien hemm il-banju tal-*acrylic* mixquq u inutilizzabbli, hemm xi skol ieħor mill-*waste* – in komun bejn ix-*shower* u l-*wash-hand basin* – li (suppost li) jieħu l-ilma sal-*gulley* li hemm fix-*shaft*, liema skol qed jagħmel ħsara fl-istruttura tas-saqaf tal-kamra tal-banju t'isfel u ta' parti mill-*garage*.

L-esponent huwa tal-fehma li dawn id-difetti għandhom jiġu kunsidrati bħala difetti latenti, għax ma kinux apparenti għall-attrici-xerrejja fil-mument li sar il-bejgħ, u lanqas ma ġew indikati lilha mill-konvenut-venditur f'din l-istess okkażjoni jew qabel, għalkemm id-difett tal-banju maqsum ġie ammess minnhom li kienu jafu bih, u illi kienu għamlu użu minnu meta ma setgħux jagħmlu mod ieħor.

L-esponent jikkunsidra li dawn id-difetti, li, biex jitranġaw, se jinkludu, mhux biss *refurbishment* totali tal-kmamar tal-banju, iżda anke tiswijiet fi strutturi, u ridekorazzjoni, fil-*living room* u fil-*garage*, għandhom jiġu kunsidrati bħala difetti serji, li ma kienx ikun il-każ kieku kienu biss affarijiet minuri, bħal ma huma p.e. fjus imtajjar jew vit *b'washer* mikul, u jinvolvu mhux biss spejjeż apprezzabbli, li jistgħu

jitilghu 'l fuq minn Lm2000 iżda anke żmien apprezzabbli waqt li jkunu qed isiru x-xogħlijiet ta' tranġar, meta l-post jigi reż inabitabbli.[1]

17. Ma ntweriet ebda raġuni, la lill-ewwel qorti u lanqas lil din il-qorti, għala dawn il-konklużjonijet tekniċi u fattwali tal-perit għandhom jiġu skartati, u minnhom joħorġu l-elementi kollha meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni, *i.e.* illi d-difetti kienu hemm fil-waqt tal-bejgħ u f'dak il-waqt kienu moħbija hekk li l-attriċi ma setgħetx issir taf bihom, lanqas jekk tkun imxiet bil-għaqal ta' *bonus paterfamilias*, u illi d-difetti kienu hekk gravi illi l-attriċi ma kinitx tixtri l-fond, jew kienet toffri prezz anqas, li kieku f'dak il-waqt kienet taf bihom. Ma jistax serjament jingħad illi difetti, li l-perit illikwidahom fis-somma ta' ħamest elef, mitejn u ħamsin lira (Lm5,250) fil-munita ta' dak iż-żmien, meta mqabbla ma' prezz ta' ħamsin elf lira (Lm50,000), ma humiex gravi kif tifhem il-liġi.

18. It-tieni aggravju tal-konvenuti huwa wkoll għalhekk miċħud.

It-Tielet Aggravju – illi l-Ħsarat ħolqithom l-Attriċi

19. Fit-tielet aggravju tagħhom il-konvenuti jgħidu illi l-ħsarat għamlithom l-attriċi stess, meta għamlet xogħlijiet u alterazzjoniiet fil-post.

20. Din l-allegazzjoni tal-konvenuti hija għal kollox gratuwita u msaħħa b'ebda prova. L-ewwel qorti għamlet apprezzament tajjeb tal-provi u tar-relazzjoni teknika li juru illi l-ħsara kienet hemm, għalkemm moħbija, fil-waqt li sar il-bejgħ, u l-qorti ma tara ebda raġuni għalha għandha tiddisturba l-apprezzament li għamlet l-ewwel qorti.

21. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

Ir-Raba' Aggravju – dwar il-*Quantum*

22. L-aħħar aggravju tal-konvenuti, mibni fuq il-ħames eċċezzjoni tagħhom, huwa dwar il-*quantum* tat-tnaqqis fil-prezz, għax igħidu illi dan ma setax jaqbeż is-somma ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) billi l-attriċi kienet marbuta bl-istqarrija li għamlet meta fetħet kawża kontriehom quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar.

23. Quddiem dak it-tribunal l-attriċi kienet talbet illi t-tnaqqis fil-prezz "jiġi likwidat f'ammont ta' mhux aktar minn elf u ħames mitt lira". Din it-talba saret għall-għanijiet ta'

[1] *Foll.* 100 *et seq.*

kompetenza, għax it-tribunal ma setax jisma' kawżi ta' valur aktar minn hekk. It-tribunal iżda laqa' eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza, iddeċieda illi ma kellux kompetenza jisma' l-każ u għalhekk ma ta ebda deċiżjoni fuq il-meritu.

24. Il-fatt illi, sabiex il-kawża tressaqha quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, l-attriċi illimitat it-talba tagħha quddiem dak it-tribunal, ma jfissirx illi b'hekk irrinunzjat għal xi jedd tagħha u, issa li l-kawża nġiebet quddiem din il-qorti, il-limiti tal-kompetenza tat-tribunal ma għadhomx jorbtu.

25. Lanqas dan l-aħħar aggravju, għalhekk, ma huwa tajjeb.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u twettaq is-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu regolati skond is-sentenza appellata, waqt illi l-ispejjeż tal-appell għandhom iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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