MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-16 ta' Frar, 2015

Avviz Numru. 21/2013

Alan James Caruana (ID 435784M) u Josianne Caruana (ID 17884G)

vs

Victor u Maria Concetta konjugi Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ippresentat fit 23 ta' Jannar 2013 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallsu is-somma ta' sitt elef, mitejn u sebgha u sebghin Euro (€6,277) jew kwalsiasi somma ohra verjuri li tigi likwidata minn dina l-Qorti, prevja n-nomina ta' perit tekniku, bhala hlas lura ta' parti mill-prezz imhallas lill-konvenuti mill-atturi meta dawn ta' l-ahhar xtraw minghand l-istess konvenuti l-fond 10, Patri Anastasju Cuschieri, Iklin u kif ukoll l-ghamara fl-istess fond u senjatament nhar il-25 ta' Lulju 2012, wara liema bejgh irrizulta li fiz mien il-bejgh l-ghamara, partikolarment il-kcina, il-koxox tal-bibien u il-hnejja, kienu affetta minn difetti latenti konsistenti f'insetazzjoni ta' termites. Kieku l-atturi kienu jafu b'dawn id-difetti, kienu joffru prezz inqas minn dak imhallas minnhom.

Rat ir-riposta ta' l-intimati ppresentata fit 8 ta' Frar 2013 fejn sahqu illi dak mitlub kien infondat fil-fatt u fid-dritt peress illi ma kien hemm ebda difett redhibitorju fl-ghamara illi kienu ilhom hemm aktar minn ghoxrin (20) sena. Sahqu illi l-azzjoni ta' actio redhibitorja ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgh ma setghetx titmexxa kontra l-ghamara biss meta dawna inbieghu bhala parti mill-binja shiha, u dana kif ikkontemplat fl-artikolu 1428 (1) tal-Kap 16

tal-Ligijet ta' Malta. Ghalhekk, huwa stqarrew illi dina l-Qorti ma kienetx kompetenti sabiex tisma l-kawza odjerna peress illi tezorbita' l-kontenza taghha rationae materiae. Insistew illi r-rikorrenti kienu ilhom fuq konvenju ghal aktar minn sena qabel ma eventwalment xtraw id-dar u ghalhekk kellhom opportunita' bizzejjed illi jaraw l-oggetti li gew mibjugha lilhom.

Rat il-verbal tar-rikorrenti illi sar fil 15 ta' Marzu 2013 fejn iddikjaraw illi l-azzjoni taghhom kienet 'actio aestimatoria' u mhux 'actio redhibitoria' kif allegat mill-intimati.
Rat l-affidavit ta' **Alan James Caruana** u **Josianne Caruana** ippresentati fl-10 ta' Mejju 2013 flimkien ma' dokumentazzjoni minnhom esebita.

Rat illi fl-24 ta' Mejju 2013, bi ftehim mal-partijiet, gie appuntat il-Perit Godwin Abela sabiex jiehu konjizzjoni tad-difetti latenti li dwarhom kienu qed jallegaw ir-rikorrenti, jivvaluta d-danni jekk jirrizultaw u jaghti stima tad-danni.

Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Godwin Abela** ippresentata fis 17 ta' Jannar 2014 u l-konkluzjonijiet minnu milhuqa.

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela ghad-domanti ta' l-intimat, u ippresentati fit 6 ta' Marzu 2014.

Semghet ix-xhieda in eskussjoni ulterjuri tal-Perit Godwin Abela moghtija fid 19 ta' Mejju 2014.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami ta' l-intimat **Victor Abela** mogthija fit 30 ta' Gunju 2014.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Alan James Caruana moghtija fl-10 ta' Ottubru 2014.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Josianne Caruana moghtija fl-20 ta' Novembru 2014.

Semghet it-trattazzjoni orali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fis 26 ta' Jannar 2015, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Fil-kawza odjerna jirrizulta illi r-rikorrenti kienu xtraw id-dar taghhom 10, Triq Patri Anastasju Cuschieri, Iklin flimkien ma' l-ghamara li kien hemm minghand l-intimat, u dana billi dahlu f'konvenju ma' l-istess intimati fid 19 ta' Awissu 2011 u eventwalment, wara illi ottjenew il-finanzjamenti kollha mehtiega mill-Bank, permezz ta' Att Pubbliku iffirmat fil 25 ta' Lulju 2012.

Jirrizulta illi ftit wara illi r-rikorrenti kienu xtraw id-dar, huma dahhlu jghixu fiha minghajr ma ghamlu xi xoghlijiet kbar salv illi naddfu d-dar.

Jirrizulta illi ghall-ahhar ta' Ottubru 2012, r-rikorrent induna, waqt illi kien qed isajjar fil-kcina, illi l-bank tal-kcina li kien inxtara flimkien mad-dar, kien mimli dud abjad maghruf bhala 'termites'. Kien ghalhekk illi huma qabbdu lill-Capital Pest Control sabiex jigi jara il-fond u gie kkonstatata illi il-pjan terren kien kollu milqut minn dana id-dud abjad maghruf bhala 'termites' peress illi dawna ma jghixux gewwa l-ghamara izda jghixu gewwa l-art illi

hemm taht il-binja, u di fatti irrizulta li mhux biss il-kcina kienet effettwata, izda anke effettwa il-bibien ta' tlett kmamar illi kien hemm fil-pjan terren.

Jirrizulta illi r-rikorrenti kien mahsuda b'din il-problema li kienet inqalghet, li huma ma kienux jafu dwarha, u ghalhekk niedew il-proceduri odjerni sabiex l-intimati jroddluhom lura l-valur ta' l-ghamara illi kellhom jirrimpjazzaw.

Jirrizulta illi l-intimati, meta konfrontanti b'tali problema, sahqu illi l-ghamara u propjeta kienet antika u ghalhekk tali problemi kienu prevedibbli filwaqt illi insistew illi l-fond kien ghamel sena maghluq, bejn il-konvenju u il-bejgh finali, u ghalhekk tali problemi setghu facilment jinqalghu.

Ikkunsidrat

L-intimat, fid-difiza tieghu, iressaq zewgt linji difensjonali.

L-ewwel difiza minnu mqajma, li hija ta' natura preliminari, hija illi l-azzjoni odjerna tikkonsisti attwalment f'actio redhibitorja u ma tistax titmexxa fuq l-ghamara biss, kif qieghed jaghmlu r-rikorrenti, imma fuq il-propjeta' kollha illi kienet inxtrat. Bhala rizultat, l-intimat eccepixxa illi dina l-Qorti ma ghandhiex guridizzjoni rationae materie fil-kaz odjern peress illi huma l-Qrati Supjeruri li ghandhom guridizzjoni biex jissindakaw kull azzjoni rigwardanti immobbli.

It-tieni difiza minnu mqajjma, fil-meritu, hija illi l-attur kellu l-opportunita ghal aktar minn sena sabiex jivverifika l-istat ta' l-affarjiet illi kien ser jixtri izda naqas milli jaghmel tali verifiki filwaqt illi sahaq illi l-hsarat ilmentati mir-rikorrenti ma kellhomx difetti ta' natura redhibitorja.

Ikun opportun illi dina l-Qorti tqis dawna z-zewgt eccezzjonijiet separatament.

Ikkunsidrat

Jirrizulta mhux ikkontestat illi l-azzjoni odjerna hija ‘actio aestimatoria’ a tenur ta’ l-artikolu 1427 tal-Kap 16, u dana kif dikjarat mir-rikorrenti stess fil-verbal minnu redatt fil 15 ta’ Marzu 2013.

Jirrizulta ukoll, mix-xhieda tar-rikorrenti illi inghatat fl-10 ta’ Ottubru 2014, a fol 71 tal-process, illi s-somma minnu mitluba fil-proceduri odjerni huma l-valur ta’ hames bibien, kif jidhru aktar fid-dettall fi kwotazzjoni pprovduta lill-istess rikorrenti minn kumpannija minnu mqabbda, St. Anthony Woodworks, a fol 27 tal-process.

Jirrizulta, mix-xhieda in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela moghtija fid-19 ta’ Mejju 2014, imqabbad minn dina l-Qorti bhala espert taghha, illi l-aperturi ossija bibien illi, rizultat tal-hsarat allegatament latenti li dawna kellhom, ir-rikorrenti qieghed jitavola l-proceduri odjerni, ma setghtux jitqiesu bhala ghamara separata mid-dar innifisha, izda kellhom jitqiesu bhala parti integrali tad-dar, ossija dak maghruf ukoll bhala ‘fixtures and fittings”.

Jirrizulta, minn dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti a fol 17 et seq tal-process, illi fil 25 ta' Lulju 2012, ir-rikorrenti kienu xtraw id-dar meritu tal-kawza odjerna minghand l-intimat, versi l-hlas tas-somma ta' mitejn u tlieta u tletin Elf u hames mija u sittin Euro (€233,560).

Ikkunsidrat

Jirrizulta, a tenur ta' l-Artikolu 1427 tal-Kap 16, illi, f'kaz ta' Actio redhibitoria jew inkella Actio Aestimatoria,

> *..... ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.*

Jirrizulta wkoll illi, a tenur ta' l-Artikolu 1428, sub artikolu (1),

> *Meta żewġ ħwejjeġ jew iżjed jiġu mibjugħin flimkien, b'mod li l-waħda ma kinitx tinbiegħ jew tinxtara mingħajr l-oħra, u waħda minn dawn il-ħwejjeġ ikollha difett li jagħti lok għall- azzjoni redibitorja jew għall-azzjoni stimatorja, ix-xerrej ma jistax jinqeda bl-azzjoni redibitorja ħlief għall-ħwejjeġ kollha mixtrija, għalkemm il-prezz ikun ġie magħmul għal kull ħaġa għaliha.*

Jirrizulta, mill-provi prodotti u x-xhieda tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti, illi dak li tieghu qieghed jintalab il-hlas lura bhala parti mill-prezz imhallas jirrigwarda il-bibien tal-propjeta' illi eventwalment r-rikorrenti xtraw minghand l-intimati, u ma hemm ebda dubju illi tali bibien ma kienux ser jinxtraw minghajr ma tinxtara id-dar.

Jirrizulta, ghalhekk, bl-aktar mod car illi, a differenza ta' dak illi qed jikkontendu ir-rikorrenti, huwa minnu dak sottomess mill-intimat li r-rikorrent seta jinqed minn dawna l-proceduri unikament "ghall-hwejjeg kollha mixtrija".

Kif qalet il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza fl-ismijiet **Martin Bajada vs Anthony Paul Demajo noe** deciza fis-7 ta' Novembru 1988:

> *"Illi fil-kaz ta' l-actio aestimatoria, il-Qorti ghandha tistabbilixxi x'ammont anqas kien ihallas ix-xerrej li kieku, fil-mument tax-xiri, kien jaf bid-difett. Din hi materja pjutost soggettiva u fl-istess hin mhux bilfors tkun involuta l-ispiza necessarja ghar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Ir-ricerka li ghandha taghmel il-Qorti hija necessarjament u unikament relatata ghaz-zmien li fih sar il-kuntratt tax-xiri."*

Kif gie ritenut fil-kawza **Joseph Sciberras u Joseph Debattista nomine** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil- 31 ta' Jannar 2000,

> *"... f'azzjoni aestimatorja s-somma li ghandha titnaqqas, f'kaz li jirrizultaw difetti in vendita, m'ghandhiex tkun ekwivalenti ghas-somma mehtiega biex jigu rrangati d- difetti, izda l-Qorti ghandha tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tal-bejgh fil-mument tal-kuntrattazzjoni kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti lamentati"*

Dana jfisser, kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismjiet **Michael Bonnici et vs Joachin Francica et** deciza fis 27 ta' Gunju 2003, illi

> *"Fi kliem iehor, dina l-azzjoni ghandha karatteristici u parametri partikolari ghaliha u ma tistax tigi konfuza jew ekwiparata ma semplici kawza ghad-danni."*

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi a tenur ta' l-Artikolu 47 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta il-gurisdizzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati hija dik illi

> *.....tisma' u tiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (11,646.87) ....*

Is-subartikolu (3) ta' l-istess Artuikolu imbghad jistabilixxi illi

> *....l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli .... ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.*

Jirrizulta li huwa pacifikament accettat illi, kif intqal fil-kawza **Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis 7 ta' Ottubru 1997, dwar kif il-kompetenza ta' Qorti din

> *"hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini ta' l- azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tesercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha".*

Tali posizjoni giet kkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza "**Joseph Vella vs Joseph Lautier**" deciza fit-3 ta' Dicembru 2004 fejn intqal li:-

> *"Il-kompetenza rationae valoris tiddependi mill-att ta' citazzjoni. Ghalhekk meta c-citazzjoni tikkontjeni talba li taqa' fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal- Qorti Civili, dik il-Qorti xorta tibqa' kompetenti anke jekk jigi likwidat ammont li jkun barra mill-margni tal-kompetenza tal-Qorti".*

Tali regola, madanakollu, ghandha tinqara fid-dawl ta'l-eccezzonijiet sollevati, u dana kif stqarret l-istess Qorti fil-kawza fuq surriferita meta qalet illi: -

> *".... il-kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba ta' l-attur imma tista' tiddependi fejn ikun il- kaz mill-eccezzjoni tal-konvenut. Dan jista' jigri fejn il-Qorti tigi necessarjament mitluba bhala konsegwenza ta'l-eccezzjoni moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika materja li minhabba x-xorta ta'l-azzjoni tkun teccedi l-kompetenza taghha. ... Jokkorri ghalhekk f'sitwazzjonijiet konsimili illi wiehed jezamina l-fatti "che hanno dato origine al giudizio per determinare*

se l'attore abbia voluto proporre un'azione piuttosto che un'altra" (Vol XVII pII p26)".

Jirrizulta, mis-sottomissjonijiet ta' l-intimat, illi huma qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom ta' inkompetenza rationae materie fuq il-fatt illi dina l-Qorti hija prekluza milli tidhol fi kwistjonijiet dwar il-propjeta ta' beni immobbli.

Il-Qorti, madanakollu, ma taqbilx ma' tali sottomissjoni, peress illi l-kaz odjern ma huwiex kaz illi jirrigwarda il-propjeta' ossija "ownership" kif qieghda fit-test Ingliz tal-Ligi, tal-bini illi r-rikorrenti kienu xtraw minghand l-intimati, peress illi fl-ebda mument ma qieghed jigi kkontemplat xi azzjoni fuq it-titolu ta' l-immobbli 'per se'.

Madanakollu, dina l-Qorti tirrileva illi, kif jidher car minn dak spjegat mill-Qorti fis-sentenza fuq imsemmija, fil-kaz odjern, peress illi dina hija kawza aestimatorja u mhux kawza ta' danni, dina il-Qorti, sabiex tasal ghas-somma illi ghandha tintradd lura lir-rikorrenti, trid bil-fors tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tad-dar flimkien mal-bibien fl-istat li instabu wara il-bejgh, kieku r-rikorrenti kienu a korrent tal-fatt illi tali bibien kellhom attwalment tali hsarat.

Kif qalet il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza gia fuq kwotata, **Bajada vs Demajo**,

"Il-kriterju sostanzjali skond l-artikolu 1424 tal-Kodici Civili huwa: li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq ghall- kuntratt, <u>kemm</u> kien joffri prezz anqas milli hallas?"

Ma hemmx dubju, ghalhekk, illi l-ewwel haga illi dina l-Qorti ikollha tistabilixxi fil-kawza odjerna intavolata bhala '*actio aestimatoria*' hija dik illi tistabilixxi l-prezz tad-dar flimkien mal-bibien bid-difetti kif skoperti **<u>wara</u>** illi sar il-bejgh, liema stima certament tezorbita il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, stante illi teccedi l-limitu stabbilit fl-Artikolu 47 kif fuq kwotat.

Dana qieghed jinghad ghax, abbazi ta' l-Artikolu 1428 (1) tal-Kap 16, l-actio aestimatoria trid issir fuq il-"hwejjeg kollha mixtrija" u mhux biss fuq parti.

Ghalhekk, fil-kawza odjerna, stante illi ma hijiex intavolata bhala kawza ghad-danni izda giet appositament intavolata bhala '*actio aestimatoria*', kif del resto ikkonfermat mir-rikorrenti stess fil-verbal taghhom stess, dina l-Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tistabilixxi l-prezz illi bih id-dar u l-bibien go fiha kienet tinbiegh kieku r-rikorrenti kien jaf bid-difetti li kien hemm, peress illi biex taghmel dan, dina l-Qorti tkun qieghda tecccedi l-kompetenza *rationae valoris* taghha.

In vista ta' tali konsiderazzjonijiet, ma huwiex opportun illi dina l-Qorti tidhol fit-eccezzjoni mressqa mill-intimati fil-meritu.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti,

Wara illi semghet is-sotomissjonijiet ta l-abbli difensuri tal-partijiet.

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi tiddikjara illi hija prekluza rationae valoris milli tista l-kaz u ghalhekk

Tilqa it-tieni u raba eccezzjoni ippresentati mill-intimati filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra, u ghalhekk

Tichad it-talbiet attrici.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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