MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 478/2005

Andrew Ransley

vs

Harold Felice

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fid-19 ta' Mejju, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

B'kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala dokument A l-attur akkwista minghand il-konvenut il-fond ossija l-flat internament immarkat bin-numru (7) fit-tielet sular fuq in-naha tax-xellug kif thares lejh mit-triq esternament immarkat bin-numru 50 fi Triq Ferdinand von Hompesch

f’Santa Marija tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa, Naxxar qabel maghrufa bhala Carlton Heights, Block B bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluz il-*garage* numru (52) fl-istess triq u sehemhom tal-partijiet komuni kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ Lm50.

Fost il-kundizzjonijiet pattwiti l-kontendenti ftehmu li l-konvenut kellu jiggarantixxi l-pacifiku pussess ta’ dan il-bejgh b’ipoteka generali fuq hwejjgu kollha prezenti u futuri.

Sussegwentement ghall-akkwist, l-atturi ghamlu xogholijiet ta’ rinovar fil-fond *in kwistjoni* u immedjatament skoprew illi s-saqaf tal-bejt fuq il-kamra ta’ quddiem li hija *‘combined’* kien jehtieg xi ftit xoghol superficjali bl-intiza illi japplikaw il-*gypsum*.

Malli huma bdew jaghmlu dawn ix-xogholijiet bdew jaqghu capep ta’ konkos mis-saqaf imsemmi tant li beda jidher il-hadid imsaddad tax-xibka tal-istess soqfa.

Il-Perit Aldo Caruana skond certifikat mahrug fid-9 ta’ Frar, 2005 liema certifikat qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument B ikkonferma illi dan is-saqaf huwa perikolanti u l-fond *in vendita* kien ghalhekk affettat b’difetti latenti.

Dan il-fatt jiddiminuwixxi notevolment il-valur ta’ l-istess fond li gie akkwistat *oltre* l-garanzija ta’ pacifiku pussess lilu moghtija.

L-attur ma kienx ihallas dak il-prezz kieku kien jaf b’dawn id-difetti mohbija.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli m’ghandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond *ossija* l-*flat* internament immarkat bin-numru (7) fit-tielet sular fuq in-naha tax-xellug kif thares lejh mit-triq esternament immarkat bin-numru 50 fi Triq Ferdinand von Hompesch f’Santa Marija tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa, Naxxar qabel maghrufa

bhala Carlton Heights, Block B bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluz il-*garage* numru (52) fl-istess triq u sehemhom tal-partijiet komuni kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm50 huwa affettat b'difetti latenti.

(2) tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, dik il-bicca mill-prezz li l-attur kien ihallas inqas li kieku kien jaf bid-difetti redibitorji liema somma ghandha almenu tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jittrangaw is-soqfa tal-fond imsemmi.

(3) tikkundanna lill-konvenut biex jirrimborza lill-attur dik is-somma hekk likwidata bhala differenza tal-prezz li l-istess attur ma kienx ihallas lill-konvenut li kieku kien jaf bid-difetti fuq imsemmija kif fuq intqal.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-8 ta' Marzu, 2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha ecepixxa illi:

1. <u>Preliminarjament</u>

1.1 L-inkompetenza *ratione valorem* ta' dina l-Qorti *stante* li jidher mill-atti (Dok B mac-citazzjoni) li l-ammont reklamat mill-attur huwa ta' Lm2,500;

1.2 L-azzjoni tal-attur *in kwantu* bazata fuq l-*actio redhibitoria* hija preskritta *ai termini* tal-Artiklu 1431 Cap 16 *stante* li ghaddiet izjed minn sena minn meta sar l-kuntratt relattiv (17 ta' Ottubru, 2003-Dok A mac-citazzjoni) sa meta gietipprezentata dina l-kawza, tenut ukoll kont li l-attur inghata pussess tal-fond immedjatament mal-kuntratt u ghalhekk kien minn dak in-nhar stess tal-kuntratt f'pozizzjoni li jikxef kwalunkwe difett li ma' jidhirx fl-istess fond.

2. <u>Fil-mertu u minghajr pregudizzju:</u>

2.1 L-fond inbiegh mill-eccipjenti u gie akkwistat mill-attur *tale quale and in the state in which it is to be found today* (Klawsola 2, fol. 6 tal-kuntratt Dok A mac-citazzjoni).

2.2 Is-saqaf tal-bejt tal-kamra ta' quddiem inbena skond l-arti u s-sengha u kien f'kundizzjoni tajba meta inbiegh il-fond, tenut kont ukoll li kien ilu mibni cirka erbghin sena u kien moghti bil-*membrane*.

2.3 Anki kieku, l-hsara allegata lamentata mill-attur mhiex ta' natura gravi bizzejjed biex jigi applikat ir-rimedju mitlub ta' tnaqqis ta' prezz u kwalunkwe hsara probabilment saret kawza tat-tibdil strutturali estensiv maghmul mill-attur fil-fond kemm ilu li akkwistah.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

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

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw din l-eccezzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tas-17 ta' Ottubru, 2003, l-attur xtara minghand il-konvenut il-*flat* numru 7, formanti parti minn blokk *flats* bin-numru 50, fi Triq Ferdinand von Hompesch, f'Santa Marija tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa, Naxxar. Wara li sar l-akkwist, u waqt li kien qed jaghmel xoghol ta' rinovar fil-fond, l-attur jghid li skopra hsarat fis-soqfa tal-fond; hu jallega li l-fond hu affett minn difetti strutturali li ma kienx jaf bihom fil-waqt tal-akkwist, u qed jezercita l-azzjoni *aestimatoria* li *in forza* taghha qed jitlob tnaqqis fil-prezz imhallas ta' Lm59,000. Din l-azzjoni, jekk tirnexxi, tehtieg valutazzjoni tal-fond, jew ahjar tal-prezz li x-xerrej kien ihallas, kieku kien jaf bid-difetti lamentati.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut tolqot il-kompetenza ta' din il-Qorti li tisma' l-kaz, u dan peress li qed jallega li, *stante* l-valur tal-allegat difett, il-materja kellha tigi ipprezentata ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti tal-Magistrati.

Din is-sentenza qeghda tinghata dwar din l-eccezzjoni preliminari, ukoll minhabba li, min-natura taghha jiddependi hafna jekk il-Qorti tistax tghaddi jew le biex tikkonsidra l-azzjoni.

Illi jinghad li l-eccezzjoni taht ezami tintrabat ma' dak li jipprovdi l-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa car li din tintrabat mal-paragrafu (b) tal-imsemmi artikolu flimkien mal-artikolu 746, li jirreferi ghall-artikoli migjubin warajh. Skond l-artikolu 747(1) tal-Kap 12, kawza ta' valur incert jew indeterminat titqies dejjem li taqbez il-kompetenza tal-Qorti ta' gurisdizzjoni limitata. Fost it-tliet cirkostanzi li l-ligi ssemmi bhala kawzi ta' valur indeterminabbli wiehed isib dawk il-kawzi li fihom il-valur tal-haga ma jirrizultax mit-talba attrici u lanqas jista' jigi determinat kif jinghad fl-artikoli l-ohrajn li jitkellmu dwar id-determinazzjoni tal-valur tal-kawza. Dan ifisser, mela, li jekk il-valur ma jissemmiex fit-talba attrici ma jgibx, fih innifsu biss, li dik il-kawza hija wahda ta' valur incert jekk dak il-valur huwa determinabbli.

Illi, madankollu, jibqa' l-fatt li fejn il-valur ta' talba huwa incert jew mhux determinat, il-Qorti xierqa biex tisma' dik it-talba skond ir-rieda espressa tal-ligi hija din il-Qorti. Dan ukoll jaghmel parti mit-tifsira li taw il-Qrati taghna ghar-rigward, fejn gie stabilit b'awtorita' li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (u mhux il-Qorti inferjuri) kienet kompetenti tisma' l-kawza ghax l-attur ressaq talba ghal-likwidazzjoni ta' danni, minkejja li fl-istess waqt iccensuratu talli messu kien jaf li l-oghla ammont ta' kumpens li seta' jiehu ma kien qatt jisboq ammont li johrog mill-kompetenza ta' dik il-Qorti inferjuri (ara, per ezempju, "Gatt vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru, 1963).

Illi huwa ghalhekk li jinghad li, bhala regola, l-kompetenza tal-Qorti hija meqjusa fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet, mit-termini nfushom tat-

talba attrici billi huwa dak l-att promotur kif imressaq (bil-premessi u t-talbiet marbuta maghhom) li jiddefinixxi l-wisgha u l-limiti tal-kompetenza tal-Qorti biex tisma’ l-kaz (ara “Refalo vs Azzopardi”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Ottubru, 1997, u “HSBC Bank Malta plc vs Grech Mallia”, deciza minn din il-Qorti fl-24 ta’ Ottubru, 2005).

Issa hu veru li l-attur ressaq certifikat mahrug mill-Perit Caruana li indika li l-ispiza mehtiega biex jissewwa s-saqaf hija ta’ madwar Lm2,500, u l-attur jippretendi li l-prezz ghandu jitnaqqas *“almenu”* b’dan l-ammont, *pero’*, l-attur ma rabatx it-talbiet tieghu ma hlas ta’ somma determinata, izda talab il-likwidazzjoni, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi, ta’ dik il-bicca mill-prezz li hu kien ihallas anqas li kieku kien jaf bid-difetti, u kif intqal, meta t-talba hija ghas-somma *da liquidarsi*, il-kompetenza hija dejjem tal-Qrati Superjuri. Kif qalet il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), fil-kompetenza taghha superjuri fil-kawza “Cassar vs Bezzina”, deciza fit-12 ta’ April, 2005,

“… L-art. 747 tal-kap. 12 jistabilixxi illi meta l-valur ikun incert jew indeterminat, jitqies dejjem li jaqbez il-kompetenza tal-Qorti ta’ gurisdizzjoni limitata. Hekk ukoll jitqies dejjem bhala li ghandhom valur li ma jistax jigi determinat, inter alia dawk il-kawzi li fihom il-valur tal-haga ma jirrizultax mit-talba ta’ l-attur, u lanqas ma jista’ jigi determinat bil-mod imsemmi fil-ligi, bhal ma hu l-kaz in ezami. Dana peress illi, ghalkemm f’certi kazi l-ligi, tikkontempla l-hatra ta’ periti sabiex jistabilixxu l-valur ta’ l-oggett in kwistjoni ghall-fini ta’ kompetenza, bhal ma kien jigri per ezempju sa qabel ma dahlu fis-sehh l-emendi l-godda tal-procedura meta kienet tqum kwistjoni f’kaz ta’ appell minn certi sentenzi moghtija minn din il-Qorti, tali hatra ma tistax tapplika wkoll ghal kaz bhal ma hu dak in ezami. Dana appuntu ghaliex …tali nomina tkun qed tinfluwixxi direttament anzi tiddecidi minn qabel fuq il-mertu, xi haga li tista’ tigi determinata biss wara li jkunu ngabru l-provi kollha dwar il-hsara allegatament ikkagunata”.

Dan jghodd ukoll ghac-cirkustanzi meritu ta’ din il-kawza.

F’dan il-kaz, il-valur la hu determinat fit-titolu li jaghti kawza ghall-azzjoni (ghax irid jigi determinat mill-Qorti), u lanqas minn xi kitba li torbot lill-partijiet (artikolu 748 Kap. 12), u *kwindi* l-valur jibqa’ indeterminat.

Il-Qorti la ghandha u lanqas tista’ tqies determinati c-certifikat rilaxxat mill-Perit Caruana, peress li jekk l-attur jirnexxi fl-azzjoni tieghu, hu mhux intitolat ghal xi somma li tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jittrangaw is-soqfa. It-tnaqqis fil-prezz mhux relatat mal-ispiza mehtiega biex jissewwa d-difett u tali relazzjoni ghandha tigi skartata. Dan qalitu car l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza “Bajada vs Demajo noe”, deciza fl-14 ta’ Marzu, 1988. Dik l-Onorabbli Qorti qalet li f’azzjoni ta’ din in-natura, il-Qorti ghandha tistabilixxi xi prezz anqas kien ihallas ix-xerrej fil-mument tal-bejgh, kieku kien jaf bid-diffetti. Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet referenza ghall-gurisprudenza taljana (partikolarment, sentenza numru 286 tal-*Corte di Cassazione* tad-9 ta’ Frar, 1952) fis-sens illi: *“con l’actio minoris il compratore tende a conseguire una riduzione del prezzo, e, se e’ esatto che la riduzione deve essere stabilita in relazione al valore della cosa, tale valore e’ quello dell’epoca del contratto ed e’ il valore contrattuale, non gia di mercato”*.

Kwindi l-istima li ressaq l-attur bhala stima tal-ispiza mehtiega biex tissewwa l-hsara, hija irrilevanti ghal din il-kawza, ghax l-azjoni attrici tittendi ghall-kriterji, u kwindi konkluzzjoni, differenti. Il-valur tal-kawza, ghalhekk, kien u baqa’ indeterminat.

Dan stabbilit ma jkunx inopportun li ghal darba ohra tigi ribadita l-osservazzjoni illi *“l-ispirtu prattiku, priv minn formalizmu, ghandu jservi biex ir-ripetizzjoni tal-atti tigi kemm jista’ jkun evitata konsistentement mal-ispirtu tal-ligi u mal-esigenzi tal-amministrazzjoni tal-gustizzja”* (**Vol L pII p364**).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-materja billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut,

bhala li mhux misthoqqa, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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