MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

## ONOR. IMHALLEF
## PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 356/2006/1

**Joseph u Hosepha Falzon**

**vs**

**Cherry Homes Limited**
**u b'digriet tad-9 ta' Ottubru, 2007 giet kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited**

**Il-Qorti,**

Fl-10 ta' Lulju, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fis-16 ta' Novembru 2006 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati li jirrifondu s-somma ta' elfejn u tlett mitt lira Maltin (Lm2300) rapprezentanti prezz imhallas ghal xoghol ta'

ghamara ezegwit mis-socjeta' intimata fuq ordni tar-rikorrenti liema xoghol ma sarx skond l-arti u s-sengha, prevja dikjarazzjoni jekk ikun bzonn, li x-xoghol ma giex ezegwit skond l-arti u s-sengha.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra s-socjeta' intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta' intimata Cherry Homes Limited fejn eccepiet illi:

1. Preliminarjament illi ghalkemm mhux car x'azzjoni qed imexxu l-atturi, huma ma jistghux izommu l-oggett mibjugh lilhom u fl-istess hin jitolbu r-rifuzzjoni tal-prezz, l-atturi kienu tenuti jiddepozitaw l-oggett lilhom mibjugh qabel ma jipprezentaw il-kawza.

2. Illi fil-meritu illi l-oggett mibjugh gie mahdum mis-socjeta' konvenuta skond l-arti u s-sengha; tant hu hekk illi meta l-ghamara giet ikkonsenjata f'April, 2005, l-atturi hallsu ghalih u fahhru l-kwalita' tax-xoghol.

3. Illi fil-korrispondenza precedenti ghall-kawza, l-atturi lmentaw dwar difett latenti fl-injam, billi dan l-injam gie akkwistat mis-socjeta' konvenuta minghand James Camilleri & Son Limited, is-socjeta' konvenuta qed titlob illi s-socjeta' "James Camilleri & Son Limited" ta' 110, Cross Road, Marsa HMR 12 tigi kjamata fil-kawza.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, inkluz dawk li l-Ligi tistabilixxi li jridu jinghataw *in limine litis* meta l-atturi jikkjarifikaw l-azzjoni li qed jipproponu.

Rat id-digriet taghha tad-9 t'Ottubru 2007 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza tas-socjeta' James Camilleri & Son Limited.

Rat ir-risposta tas-socjeta' kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited fejn eccepiet:

1. Illi l-pretenzjonijiet u talbiet attrici, in kwantu diretti kontra s-socjeta’ eccipjenti, ghandhom jigu respinti, stante li ma hija bl-ebda mod responsabbli ghax-xoghol li allegatament ma sarx skond is-sengha u l-arti.

2. Illi subordinatament u fi kwalunwke kaz is-socjeta’ esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, stante li hija estranja ghal kwalsiasi relazzjoni talvolta tezisti bejn il-kontendenti, u inoltre ghaliex ma tezisti l-ebda talba fil-konfront taghha;

3. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti tista’ biss tippresumi li din il-kjamata in kawza hi relatata ma’ xi xoghol ta’ injam li hija tinnegozja, f’liema kaz qed jigi eccepit li ghandha qabel xejn issir prova li l-materjal inxtara minghand is-socjeta’ eccipjenti, u li tali materjal kien il-kagun tal-ilment tal-atturi, kemm-il darba jirrizulta tali lment. Jinghad inoltre li ma jistax ikun li l-materjal ikkaguna tali lment, stante illi s-socjeta’ esponenti timporta biss injam li hija *kiln-dried*, u li sa llum qatt ma rceviet ilmenti dwar dan l-injam;

4. Illi madankollu jibqa’ l-fatt li sallum l-esponenti ghadha ma tafx sewwa x’inhi r-raguni ghal fejn giet kjamata fil-kawza, u ghaldaqstant qieghda minn issa tirrizerva l-jedd li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri, una volta l-kontendenti jgharfuha bl-iskop tas-sejha taghha fil-kawza;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet taghha tal-21 ta’ Novembru 2007 fejn innominat lit-Tekniku Joe Cortis biex jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamat fil-kawza.

Rat ir-rapport tat-tekniku fuq imsemmi pprezentat u mahluf fit-23 ta’ Marzu 2009.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni ta’ l-avukati difensuri.

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom is-socjeta’ konvenuta eccepiet illi ma kienx car x’azzjoni qed imexxu l-atturi u fi kwalunkwe kaz ma setghux izommu l-oggett mibjugh u fl-istess hin jitolbu r-rifuzzjoni tal-prezz u kellhom jiddepozitaw l-oggett mibjugh qabel ma giet ipprezentata l-kawza.

Il-Qorti tirrileva illi b’cedola numru 40/07 ipprezentata fit-8 ta’ Jannar 2007 u cioe’ wara l-prezentata ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, l-atturi ddepozitaw l-ghamara formalment in kwistjoni. Il-Qorti jidhrilha illi dan id-depozitu huwa wiehed tardiv peress li jrid isir fit-terminu indikat mil-ligi ghall-azzjoni redibitorja u dik stimatorja. Pero’ l-Qorti ma tantx se taghti importanza lil din l-eccezzjoni peress li jkun ahjar illi l-kwistjoni tigi determinata fil-meritu.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-atturi kienu nkarigaw lis-socjeta’ konvenuta sabiex tesegwixxi xi ghoxol ta’ l-ghamara ghar-residenza taghhom. Dan ix-xoghol gie esegwit mis-socjeta’ konvenuta li minn naha taghha kienet xtrat l-injam minghand id-ditta James Camilleri & Son Limited, is-socjeta’ kjamata fil-kawza. Jidher illi wara li l-ghamara giet ikkonsenjata, l-atturi ndunaw li kien hemm toqob tas-susa f’xi partijiet minnha u ghalhekk ma riedux jaccettaw din l-ghamara u riedu r-refuzzjoni tal-flus illi hallsu ghaliha. Kien ghalhekk illi l-Qorti nnominat lit-tekniku Joe Cortis fejn fil-parti konkluzzjonali tar-relazzjoni tieghu ccensura lis-

socjeta' konvenuta talli wzat it-tip ta' injam maghruf bhala 'sapwood', injam suxxettibbli hafna ghas-susa, u ghalhekk kien hemm ambjent fejn is-susa setghet titrabba jew setghet kienet diga' qed tghammar hemmhekk f'xi zmien qabel. Pero' ma giex pruvat f'liema stadju dan is-susa dahal fl-injam. Jekk giex minn barra bis-susa jew inkella giet affetta lokalment. Hi x'inhi, skond il-konkluzzjoni ta' l-istess tekniku, d-ditta James Camilleri & Son Limited wettqet ix-xoghol taghha ta' tnixxif ta' l-injam bi professjonalita' u b'mod efficcjenti, peress li umdita' ta' tmienja fil-mija (8%) fl-injam kien wiehed accettabbli fil-mistier u fix-xhieda ta' l-istess tekniku (fol 67) qal illi s-susa ma tghix f'persentagg ta' umdita' daqshekk baxx.

Ghalhekk il-Qorti tghaddi biex tiskolpa kompletament lis-socjeta' kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited peress li wettqet id-dover taghha li tnixxef l-injam b'mod professjonali u ma giex pruvat bl-ebda mod li s-susa trabbiet meta l-injam kien fil-pussess tas-socjeta' kjamata fil-kawza.

Ghal dak li jirrigwarda x-xoghol li wettqet is-socjeta' konvenuta ma jidhirx li kien hemm xi haga sostanzjalment hazina fiha. It-tekniku qal li teknikament kien ikun ahjar li s-'sapwood' ma ntuzax fl-ghamara. F'dan il-kaz is-'sapwood' intuza fuq in-naha ta' wara fejn ma jidhirx u biex jinqabdu r-*runners* tal-kxaxen. Minn hemmhekk sab toqob tas-susa li ma dehrux li kienu attivi u b'semplici bdil tal-bastun koncernat u fumugazzjoni tal-bqija ta' l-ghamara tkun solvuta l-kwistjoni. It-tekniku kompla jghid *"il-bqija nehhi din il-problema tas-susa, x-xoghol huwa mahdum teknikament tajjeb u anke ghall-ghajnejn huwa sabih. M'hijiex xi spiza kbira biex tiffumoga l-ghamara."* Quindi jekk hemm xi difett x'jigi riskontrat dana kien wiehed zghir u zgur li ma jigix ikkwalifikat bhala wiehed sostanzjali.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qrati taghna kellhom okkazzjoni sabiex jippronuncjaw ruhhom fuq it-tifsira tas-sostanzjalita' ta' difett. Fil-kawza John Bonnici pro et noe vs Anthony Sammut deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Gunju 1994 qalet illi difett ikun sostanzjali meta jippregudika l-kwalita' tax-xoghol. F'dan il-kaz id-difett ma ppregudikax il-kwalita' tax-xoghol, tant illi t-tekniku stqarr illi x-xoghol kien mahdum teknikament tajjeb u anke ghall-ghajnejn huwa sabih. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi jekk hemm xi difett dana kellu jitqies bhala wiehed ta' mportanza zghira. Fil-fatt fil-kawza Mallia vs Mizzi deciza mill-Prim Awla (per Imhallef Sciberras) deciza fit-28 ta' Mejju 2003 il-Qorti qalet *"id-difetti fl-ezekuzzjoni ta' l-appalt ma jirrendux l-appaltatur inadempjenti imma jaghti biss id-dritt lill-appellant li jitlob li dawk id-difetti jigu reparati, meta d-difett ma jkunx sostanzjali."* (ara wkoll Robert Micallef vs Joseph Mamo et noe deciza fid-9 ta' Marzu 1939 u Busuttil vs Fedele Prim Awla deciza fid-9 t'April 1968). Ghalhekk fuq l-iskorta ta' dan it-taghlim, is-socjeta' konvenuta ghandha zewg ghazliet quddiemha, jew tirripara d-difett jew inkella taccetta riduzzjoni fil-prezz, imma zgur mhux li jiehdu x-xoghol kollu lura kif donnu qeghdin jippretendu l-atturi.
Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tillibera lis-socjeta' kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tiddikjara illi x-xoghol esegwit mis-socjeta' konvenuta kien skond l-arti u s-sengha u teknikament kompetenti, izda b'difett zghir illi ma jistax jitqies bhala essenzjali u ghalhekk tilqa' t-talba ta' l-atturi limitatament billi tordna lis-socjeta' konvenuta Cherry Homes Limited illi jew tirripara d-difett kif imsemmi mit-tekniku fir-rapport tieghu u cioe' billi jitbiddel il-bastun koncernat u jigi ffumugat il-bqija ta' l-ghamara, jew jirrifondu lill-atturi s-somma ta'

> €230 li din il-Qorti qeghda tistabilixxi *'arbitrio bono viri'* bhala kumpens ghad-difett fl-ghamara.
>
> Peress illi t-talba ta' l-atturi ma gietx milqugha fl-intier taghha, izda biss parti zghira minnha jidhrilha li ghandu jkun hemm temperament fl-ispejjez u tiddeciedi li dawna ghandhom jigu akkolti inkwantu ghal tlett kwarti ghall-atturi u kwart ghas-socjeta' konvenuta. Bl-imghax legali, jekk ikun il-kaz, mid-data ta' din is-sentenza."

L-atturi appellew minn din is-sentenza bl-aggravji f'din l-ordni:-

1. Relattivament ghall-kap ta' l-ispejjez l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkundannahom jaghmlu tajjeb anke fir-rigward tas-socjeta` msejha fil-kawza. Ukoll, il-fatt li gie riskontrat difett, anke jekk zghir, ma jgibx illi ghall-kawza minnhom intentata l-ispejjez kellhom jigu spartiti fil-mod prefiss mill-Qorti;

2. L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat fil-mertu in kwantu r-rapport peritali jaghti rendikont aktar wiesgha ghal dawk li huma konstatazzjonijiet minn kif determinat minnha. Hi tikkontendi illi d-difett kien aktar serju u ghaldaqstant il-kumpens kellu jkun ferm aktar superjuri minn dak stabbilit;

Fuq l-ewwel motiv ta' aggravju jibda biex jigi osservat illi hu principju legali maghruf illi n-ness ta' l-ispejjez ta' kawza hu marbut ma' dik tas-sokkombenza. Dan jinzel sew mid-dispost ta' l-Artikolu 223 (1) tal-Kodici ta' Procedura. Ragonevolment, il-kriterju tas-sokkombenza ghandu jigi riferit ghall-kawza fl-assjem taghha, b'konnessjoni partikolari ghall-ezitu finali tal-kontestazzjoni. Ovvjament, il-principju predett mhux assolut u, anzi ghandu l-limitazzjonijiet tieghu f'dawk is-sitwazzjonijiet li jiggustifikaw li l-Qorti tiddipartixxi minnu. Difatti hu provvdut mis-subinciz (3) ta' l-imsemmi artikolu illi "fil-kazijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti

ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwestjonijiet difficli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra";

Fil-kaz prezenti minn dak iddeterminat mill-ewwel Qorti, ir-rizultanzi peritali kienu jintegraw il-presuppost ta' sokkombenza kemm ghall-atturi kif ukoll ghas-socjeta` konvenuta anke jekk fi proporzjon dizugwali. Li jfisser, illi hadd mill-partijiet ma kien interament vincenti jew interament tellief, bil-konsegwenza illi l-ewwel Qorti kienet legittimata li tiffrazzjona l-ispejjez gudizzjarji fuq l-istregwa ta' l-ezitu finali tal-*lite*. Huwa veru illi fl-istess kuntest tal-kawza l-ewwel Qorti sa certu punt, anke jekk accettat l-eccezzjoni ta' indoli processwali, ma qabletx illi s-socjeta` kjamata in kawza kienet b'xi mod responsabbli, u, anzi, skagonatha. Daqstant iehor huwa veru wkoll in bazi ghad-deduzzjoni probatorja ta' l-atturi appellanti ta' l-ezistenza tas-susa fl-injam, illi dik is-sejha ta' dik is-socjeta` terza, fornitrici ta' l-injam, kienet hekk necessarja ghall-integrazzjoni tal-gudizzju u, allura, f'din l-ipotesi la dik is-sejha ma kienetx superfluwa, ma jistax gustifikament jinghad illi, ghall-fatt biss ta' dik l-assenza ta' kolpa, ma kienx hemm motiv gust ghall-kompensazzjoni mill-atturi ta' parti mill-ispejjez relattiva ghal dik il-kjamata, u fil-mizura applikata. Mizura din rimessa lill-apprezzament tal-Qorti fil-mertu u mhux ghal din il-Qorti ta' revizjoni li tissindakha in bazi ghar-rizultanzi istruttorji oggettivi. Dan l-aggravju qieghed konsegwentement jigi respint;

B'introduzzjoni ghat-tieni motiv ta' aggravju jigi qabel xejn osservat b'ripetizzjoni illi l-perizja fuq liema l-ewwel Qorti ffondat il-gudizzju taghha ghandha l-funzjoni li tipprovdi lill-gudikant b'opinjoni valutativa dwar ix-xoghlijiet appaltati u ezegwiti. F'dan, skond enuncjazzjoni generali, hu kompriz ukoll il-verifika tal-bonta tal-materjali wzati in kwantu anke dawn jidhlu fl-ambitu tar-responsabilita` "billi l-ezekuzzjoni ta' xoghol tinvolvi anke l-ghazla tal-materjali, u l-appaltatur ma ghandux jadopera materjal mhux tajjeb".

Ara "**Rebecca Aquilina -vs- Giuseppe Sciortino *et***", Appell Kummercjali, 5 ta' Dicembru, 1955. Ukoll, il-perizja li tkun wahda teknika, bhal fil-kaz in ezami, tista' wkoll tikkostitwixxi fonti oggettiva ta' prova meta tkun mhux biss wahda merament ta' apprezzament tekniku izda wkoll ta' accertament ta' fatt rilevabbli permezz ta' certa konoxxenza teknika determinata;

Mill-kumpless tar-relazzjoni teknika (fol. 42) u dik ta' l-eskussjoni ta' l-espert (fol. 67) huma distingwibbli dawn l-aspetti ta' rilevanza:-

1. Fil-generalita` x-xoghol ezegwit hu mahdum teknikament tajjeb u sodisfacenti;
2. Is-socjeta` konvenuta kien messha evitat li taghmel uzu ta' l-injam "sapwood", ukoll jekk l-injam utilizzat ghadda mill-process tat-tnixxif, li gie meqjus bhala tajjeb u sufficjenti;
3. Seta' kien hemm ambjent fejn trabbiet is-susa izda mhux maghruf jekk dan sehhx minn barra jew filwaqt li l-injam kien fil-mahzen tas-socjeta` konvenuta jew fir-residenza ta' l-attur;
4. It-toqob tas-susa ma kienux attivi;

Bhala espressjoni ta' gudizzju bazata fuq dawn il-konstatazzjonijiet teknici l-ewwel Qorti ddeterminat li l-qaghda ma kienetx tali li tikkonduci ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' ftehim u tar-rimbors lura ta' dak li thallas ghax-xoghlijiet ezegwiti. Dan ghamlitu mhux in referenza ghall-ewwel eccezzjoni inerenti ghal kuntratt ta' komprovendita ghax ghalkemm okkupat ruhha minnha, fl-istess waqt irriteniet li mhix ser taghtiha importanza. U dan bir-ragun, la l-kumplament tal-motivazzjoni taghha giet minnha arginata fuq il-konsiderazzjoni tal-principji li jghoddu ghall-appalt. *Inter alia,* illi fejn id-difett riskontrat ma jkunx sostanzjali dan ma jgibx inadempjenza fis-socjeta` appaltatrici f'liema kaz il-kommitent m'ghandux dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt izda l-appaltatur jibqa' obbligat li jelimina d-difett fil-lavorazzjoni u fil-materjali li juza jew jaccetta riduzzjoni. Ara b'zieda mal-gurisprudenza citata

mill-ewwel Qorti s-sentenza fl-ismijiet "**Bonaventura Camilleri -vs- John Cuschieri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 31 ta' Jannar, 2003;

Din il-Qorti ma ssibx x'tikkuntrasta fil-gudizzju hekk maghmul mill-ewwel Qorti anke ghaliex dan hu konformi ghar-rizultanzi u d-deduzzjonijiet evokati fil-perizja, u la din ma gietx hekk ikkontestata b'opinjoni teknika kuntrarja l-Qorti ta' Isfel ma setghetx facilment tiddissenti minnha. Minnha certament ma huwiex ravvizabbli s-serjeta u l-gravita tad-deficjenzi asseriti mill-appellanti bit-tieni aggravju taghhom, u la dan huwa hekk dak l-assunt taghhom, oggettivament eskluz mill-perizja, ma jistax jimmerita akkoljiment.

Ghall-motivi predetti din il-Qorti qed tichad l-appell fiz-zewg kapi ta' aggravji u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-atturi appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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