MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 184/2009

Dr. Jeremy **DEBONO** bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta’ Bernard u Elvira konjuġi Jeanneret, assenti minn dawn il-Gżejjer

vs

MIDI p.l.c. (C – 15836)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta’ Frar, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur *nomine* talab li l-Qorti (i) ssib li l-fond appartament/*penthouse* bil-bejt u l-

pool u *pool area* fuq l-istess bejt, sovrastanti għall-istess appartament/*penthouse* li jinsab fil-kumpless ta’ bini bl-isem *Tigne South Development*, f’Tigne’ Point, tas-Sliema, bin-numru intern sbatax (17) li jinsab fir-raba’ sular, li l-*utile dominium* tiegħu għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena, li bdew jgħaddu mill-15 ta’ Ġunju, 2000, inkiseb mill-atturi *proprio* bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tat-28 ta’ Frar, 2008, fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Żammit Paċe kien milqut b’difetti moħbija skond il-liġi; (ii) tillikwida, jekk meħtieġ billi tqabbad perit biex jillikwida dik il-parti mill-prezz imħallas minnhom li jmissha titħallas lura lilhom mill-kumpannija mħarrka minħabba dawk id-difetti, għall-finijiet tal-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili; (iii) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallashom lura dik il-biċċa mill-prezz hekk likwidata; (iv) issib li, għall-finijiet tal-artikolu 1429(1) tal-istess Kodiċi, l-kumpannija mħarrka kienet taf bl-imsemmija difetti fiż-żmien li begħitilhom il-fond, u għalhekk trid tagħmel tajjeb ukoll għad-danni li ġarrbu minbarra li troddilhom lura biċċa mill-prezz kif mitlub; (v) issib lill-kumpannija mħarrka responsabbli għad-danni mġarrb minnhom, jekk meħtieġ billi tqabbad perit għal dan il-għan; (vi) tillikwida d-danni mġarrbin minnhom; u (vii) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż, filwaqt li żammew sħaħ il-jeddijiet tagħhom dwar kull azzjoni oħra spettanti lilhom;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta’ Marzu, 2009, li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-attur *nomine* dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka fl-1 ta’ April, 2009, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi ċaħdet li hija kienet taħti b’xi mod għall-ħsarat imsemmija mill-atturi, u qalet li dak li ġara kien ħtija tal-atturi nfushom minħabba bidliet li huma għamlu fil-post sa minn qabel il-kuntratt innifsu, meta qabbdu kuntrattur bla ma ikkonsultaw magħha minn qabel. Minbarra dan, id-difetti li minnhom jilmintaw l-atturi kienu ġa jafu bihom qabel il-kuntratt għaliex qalilhom bihom il-perit tagħhom stess. Ċaħdet li jeżistu xi difetti strutturali fl-aperturi jew fit-terrazzini, u f’kull każ, hija ħadet ħsieb tirranġa xi difetti

żgħar li kienu identifikati. Żiedet tgħid li d-difetti msemmijin mill-atturi m'humiex tal-kwalita' tali li jagħmlu l-post miksub minnhom mhux aktar tajjeb għall-użu maħsub jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tiegħu li x-xerrej ma kienx jixtrih jew kien joffri li jħallas anqas biex jixtrih. Ċaħdet li hija kienet taf minn qabel bid-difetti msemmijin mill-atturi, u saħqet li kienu l-atturi nfushom li qalulhom bihom. Temmew jgħidu li, f'kull każ, l-atturi jridu juru x'inhuma d-danni li ġarrbu;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Awissu, 2009[1], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista tas-smigħ;

Rat il-verbal tas-smigħ tad-19 ta' Novembru, 2009, li fih l-avukati tal-partijiet għarrfu lill-Qorti li kienu qegħdin jippruvaw jaslu fi ftehim barra l-Qorti;

Rat in-Nota mressqa mill-avukat tal-atturi waqt is-smigħ tal-5 ta' Mejju, 2010[2], li bih huma ċedew l-atti tal-kawża dwar it-talbiet kollha tagħhom, iżda żammew sħaħ il-pretensjonijiet tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż;

Semgħet il-provi mressqa mill-partijiet dwar il-kwestjoni tal-kap tal-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Novembru, 2011, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż;

Ikkunsidrat:

[1] Paġ. 62 tal-proċess
[2] Paġ. 68 tal-proċess

Illi din hija azzjoni estimatorja b'talba għad-danni. L-atturi xtraw appartament f'kumpless ta' bini mmexxi mill-kumpannija mħarrka. Wara xi żmien li kisbu l-appartament, billi ħarġu xi ħsarat minħabba dħul ta' ilma, huma talbu lill-kumpannija mħarrka biex tagħmel it-tiswijiet meħtieġa. Minkejja li saru t-tiswijiet, reġa' daħal l-ilma fil-post u l-atturi fetħu din il-kawża għaliex qiesu li l-post mixtri minnhom kellu difetti moħbija li jgħidu li l-kumpannija mħarrka kienet taf bihom minn qabel u biex ifittxu lill-kumpannija għad-danni u biex troddilhom lura parti mill-prezz tal-bejgħ minħabba fl-imsemmija difetti;

Illi l-kumpannija mħarrka laqgħet billi ċaħdet li hija kienet b'xi mod taħti għall-ħsarat li jilmintaw minnhom l-atturi, ċaħdet li l-post kien milqut minn xi difetti li ma jidhrux fil-waqt tal-kuntratt u, aktar u aktar, li hija kienet taf bihom minn qabel, u ċaħdet li dak li ġara seħħ bi ħtija tagħha imma tgħid li ġara minħabba xogħlijiet li għamlu l-istess atturi bla ma ikkonsultaw magħha. F'kull każ, tgħid li l-atturi kienu jafu b'dawk in-nuqqasijiet sa minn qabel ma sar il-kuntratt, għaliex kien ġibed l-attenzjoni tagħhom għalihom il-perit tagħhom stess;

Illi l-atturi ċedew il-kawża fil-mertu dwar it-talbiet kollha tagħhom minħabba li ntlaħaq ftehim. Madankollu, minkejja dak il-ftehim, żammew sħiħa l-pretensjoni tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar il-kap tal-ispejjeż;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt tat-28 ta' Frar, 2008[3] l-atturi miżżewġin Jeanneret (permezz ta' mandatarju li deher għalihom fuq l-att) kisbu mingħand il-kumpannija mħarrka l-utli dominju għaż-żmien li fadal minn 99 sena li bdew jgħaddu minn Ġunju tal-2000, tal-appartament bin-numru 17 fir-raba' sular ta' blokka minn kumpless ta' bini bl-isem ta' "*Favray Court*" f'Tigne', Sliema, u wkoll garaxx bin-numru B287 u *open car space* bin-numru B282 fl-istess kumpless, bid-

[3] Dok "JD01", f'paġġ. 6 sa 36 tal-proċess

drittijiet u l-pertinenzi tagħhom u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kollha mfissra fl-istess att. L-atturi jgħixu barra minn Malta;

Illi għall-ħabta ta’ Settembru ta’ dik l-istess sena, l-perit fdat mill-atturi biċ-ċwievet tal-post ra xi ħsara fl-appartament kiteb lill-kumpannija mħarrka biex tqabbad nies ħalli jaraw mnejn kienet ġejja. F’Diċembru, 2008 il-kumpannija mħarrka għamlet xogħlijiet malbieb tal-veranda tal-appartament bil-ħsieb li żżomm jew twaqqaf id-dħul tal-ilma minn barra[4];

Illi fi Frar tal-2009, is-sid tal-appartament li jiġi tat dak mixtri mill-atturi, bagħtet ittra uffiċjali[5] lill-atturi u lill-kumpannija mħarrka, biex iżżommhom responsabbli għall-ħsara li saret fl-appartament tagħha b’ilma u umdita’ li niżlet mill-appartament tal-atturi;

Illi fis-27 ta’ Frar, 2009, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet legali li jifdal li jsiru f’din il-kawża jitolbu li l-Qorti tistħarreġ xi ftit mill-mertu li ġie ċedut. Dan qiegħed jingad għaliex l-ebda waħda mill-partijiet ma fissret lill-Qorti x’kien il-ftehim milħuq bejniethom li wassal biex it-talbiet attriċi kollha ġew ċeduti. Lanqas ma ngħatat raġuni għaliex, ladarba ntlaħaq ftehim fuq il-qofol tal-kwestjonijiet fil-mertu, l-partijiet ma ħassewx li kellhom jilħqu ftehim ukoll fuq il-kap tal-ispejjeż;

Illi wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-azzjoni mressqa mill-atturi hija l-estimatorja minħabba difetti moħbija fil-ħaġa mixtrija, b’żieda ma’ talbiet għad-danni minħabba l-allegata mala fidi tal-bejjiegħ;

Illi, bħala prinċipju, l-artikolu 906(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta jagħti l-jedd lil kull waħda mill-partijiet li, f’kull waqt tal-kawża sal-għoti tas-sentenza, tirrinunzja b’Nota għall-atti li hija tkun ressqet f’dik il-kawża. Il-liġi trid[6], madankollu, li meta jiġri hekk, il-parti li tirrinunzja

[4] Dok “JD02”, f’paġ. 37 tal-proċess
[5] Dok “JD03”, f’paġ. 39 tal-proċess
[6] Art. 907(2) tal-Kap 12

għall-atti tħallas l-ispejjeż tal-kawża u ma tistax tibda kawża oħra dwar l-istess ħaġa qabel ma tkun ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra. Sakemm ir-rinunzja tkun waħda mingħajr kundizzjonijiet, il-parti l-oħra ma tistax tirrifjutaha[7]. Illi ċ-ċessjoni ta' kawża hija waħda mill-għamliet ta' rinunzja għall-atti[8], u tibda sseħħ hekk kif issir fil-forma li tippreskrivi l-liġi u, ladarba tkun saret, ma tistax titħassar jew tinġibed lura[9] minħabba li r-rinunzja toqtol – sal-limiti li fiha tkun saret – il-mixi 'l quddiem tal-proċess ġudizzjarju[10];

Illi, madankollu, r-riżervi magħmula f'Nota ta' ċessjoni jew rinunzja (bħal, per eżempju, "biex l-esponenti jirregola ruħu aħjar" jew "bla preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti") ma jagħmlux tali rinunzja waħda kundizzjonata[11], u l-parti l-oħra ma tistax tirroftaha. Ingħad li r-"*ratio*" ta' dan l-ordinament magħżul mil-liġi tagħna hu li hekk kif jiddependi mill-attur jistitwix il-ġudizzju jew le, hekk ukoll minnu stess jiddependi jekk iridx ikomplih jew iwaqqafu f'kull waqt tal-kawża[12];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha l-atturi ċedew il-mertu, imma b'kundizzjoni. Żammew sħiħa l-pretensjoni tagħhom dwar il-mkap tal-ispejjeż. Dan wassal lill-Qorti biex ikollha b'xi mod tqis xi provi biex tiddetermina jekk kemm-il darba l-eżawriment tal-kwestjonijiet fil-mertu tridx twieġeb għalih il-kumpannija mħarrka, jew jekk jgħoddx għalih il-prinċipju msemmi aktar qabel li min iċedi l-atti jrid iħallas ukoll l-ispejjeż;

Illi l-Qorti tqis li huwa minnu li l-kumpannija mħarrka wettqet u temmet ix-xogħol biss u b'mod soddisfaċenti wara li kienet infetħet din il-kawża. Il-kawża nfetħet wara li kienet intbagħtitilha interpellazzjoni ġudizzjarja mill-atturi u kien għadda ż-żmien imsemmi f'dak l-att ġudizzjarju. Ħareġ ukoll li x-xogħlijiet rimedjali tat-tieni darba kienu

[7] Art. 908 tal-Kap 12
[8] P.A. RCP **28.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Sebastian Brincat et vs Antonio Mifsud et***
[9] P.A. AM **23.1.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet vs Paul Apap noe*** (mhix pubblikata)
[10] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***HSBC Bank (Malta) Limited vs Teg Industries Ltd.***
[11] App. Ċiv. **5.4.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Mirasole*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.137)**
[12] App. Ċiv. **8.5.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Aġius et*** (Kollez. Vol: **LI.i.584**)

nbdew xahar wara li kienet infetħet il-kawża[13] u tnax-il (12) jum wara li l-kumpannija mħarrka laqgħet in-notifika tal-atti tar-Rikors Maħluf. Intwera wkoll li l-uffiċjali tal-kumpannija mħarrka jistqarru li x-xogħol li sar l-ewwel darba (f'Ottubru tal-2008) seta' sar aħjar[14]. Dan ifisser li l-atturi ma kienx ta' min ilumhom li jieħdu l-affarijiet b'serjeta' meta, ftit ġimgħat wara (ukoll jekk kien hemm il-ġrajja ta' waħda mill-agħar maltempati li laqtu lil-Gżejjer Maltin fl-istorja), reġa' daħal l-ilma fl-appartament tagħhom;

Illi, min-naħa tagħha, l-kumpannija mħarrka tgħid li l-atturi ma jkunux Malta u ma kellha l-ebda aċċess għall-post sakemm dawn ma kinux f'Malta. Il-Qorti ma tqisx li din hija raġuni tajba għaliex ix-xogħlijiet meħtieġa damu ma nbdew jew li ma setgħux inbdew qabel. Dan għaliex ħareġ mill-provi li l-atturi kienu ħallew iċ-ċwievet tal-post ma' l-perit tagħhom u dan kien l-istess perit li, fl-okkażjoni tal-ewwel darba li saru x-xogħlijiet, l-kumpannija mħarrka kienet ikkonsultat miegħu biex wettqet it-tiswijiet tal-ħsarat li kien ilminta dwarhom magħha f'Diċembru tal-2008, jiġifieri ftit ġimgħat biss qabel inqalgħu l-ħsarat il-ġodda u nfetħet il-kawża. Ix-xhud tal-kumpannija mħarrka ipprova juri li l-ħsarat li taw lok għall-kawża kienu jaħtu għalihom l-atturi nfushom, minħabba li dawn għamlu bidliet fi-terrazzin u madwar il-pixxina ta' fuq il-bejt, li minħabba fihom il-katusa tal-ilma ma kenitx tlaħħaq aktar mal-ilma tax-xita li jaqa' fuq l-istess terrazzin[15]. Mill-ftit provi li ħarġu f'din il-kawża, jidher li l-ħsarat li ġraw fil-post tal-atturi ma kinux ħtija ta' dak l-alterazzjonijiet, imma minn nuqqas ta' xogħol tajjeb tal-issiġillar tal-post mid-dħul tal-ilma minn barra. Barra minn hekk, ix-xogħlijiet li saru f'Marzu tal-2009 (fil-mori tal-kawża) u li bihom jidher li nstab tarf tal-ilmenti tal-atturi, ma jissemmiex li bidlu jew neħħew xi ħaġa mill-alterazzjonijiet li l-atturi kienu għamlu mad-*decking* tal-pixxina;

Illi, fuq dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-kumpannija mħarrka ma wrietx raġuni tajba għaliex ma

[13] Xhieda tal-A.I.Ċ. Anton Valentino 14.10.2010, f'paġġ. 76 u 78 tal-proċess
[14] Xhieda ta' Ben Muscat 10.11.2011, f'paġ. 96 tal-proċess
[15] Xhieda ta' Ben Muscat 23.3.2011, f'paġ. 91 tal-proċess

għandhiex titqies responsabbli għax-xogħlijiet li kienu maħtieġa li jsiru u li fil-fatt saru biss wara li kienet inbdiet il-kawża;

Illi, madankollu, l-azzjoni tal-atturi ma kinitx waħda marbuta biss mal-aspett estimatorju tal-azzjoni. L-atturi ressqu minn tal-anqas tliet talbiet dwar danni li jgħidu li ġarrbu minħabba l-malafidi allegata tal-kumpannija mħarrka. Kif ingħad, ma tfisser xejn x'għamla ta' ftehim intlaħaq mal-kumpannija mħarrka li wasslu lill-atturi biex iċedu wkoll it-talbiet marbutin mal-pretensjonijiet tad-danni. Madankollu, fin-nuqqas ta' spjega f'dan ir-rigward, il-Qorti tifhem waħda minn żewġ ħwejjeġ: jew li l-atturi ma kenux, fil-fatt, ġarrbu l-ebda danni qabel ma fetħu l-kawża, jew li ma kienx minnu li l-kumpannija mħarrka kienet imxiet magħhom tassew b'malafidi. F'kull waħda minn dawn l-ipoteżi, jfisser li, sakemm ir-rinunzja għall-atti min-naħa tal-atturi ma kenitx waħda kapriċċuża, dawk it-talbiet jew ma kinux meħtieġa jew ma kenux mistħoqqa. Dan ifisser ukoll li l-kumpannija mħarrka ma tistax tinżamm responsabbli għall-ispejjeż ta' dawk it-talbiet, u huma l-atturi nfushom li jridu jerfgħu l-ispejjeż marbuta magħhom;

Għal dan ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar it-talbiet tal-attur *nomine* fil-mertu, fid-dawl tan-nota ta' ċessjoni mressqa minnu fil-ħamsa (5) ta' Mejju, 2010; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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