MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 429/2003/1

Ray u Claire konjugi Pace

v.

SN Properties Limited u b'digriet tal-Qorti fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2004, il-Qorti ordnat sabiex jigi kjamat in kawza James sive Jimmy Casha

Il-Qorti:

Rat l-atti tac-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fit-2 ta' Mejju 2003, u li jaqra hekk:

"Illi l-atturi akkwistaw il-fond Rayclaire House, Triq id-Deheb Fin, Qormi, minghand is-socjeta` konvenuta skont kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tat-28 ta' Ottubru 1997, (Dok "RP 1").

"Illi skont dan l-istess kuntratt, l-atturi akkwistaw il-fond *de quo* fl-istat ta' gebel u saqaf versu l-prezz ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000).

"Illi skont l-istess kuntratt, is-socjeta` konvenuta intrabtet illi tezegwixxi xi xoghlijiet ta' kompletar fl-istess fond ghall-prezz ta' hamest elef u erba' mitt lira (Lm5,400).

"Illi l-atturi hallsu *in toto* lis-socjeta` konvenuta kemm il-prezz tal-akkwist tal-fond u wkoll il-prezz tal-appalt ta' kompletar tal-istess fond.

"Illi fil-fond *de quo* bdew johorgu hsarat u lanjanzi strutturali u kif ukoll fix-xoghol ezegwit mis-socjeta` attrici jew persuni imqabbda minnha, fuq ordni tal-atturi.

"Illi dawn il-hsarat u lanjanzi su riferiti gew identifikati mill-Perit Arkitett Edwin Mintoff, skont rapport tat-8 ta' Frar 2003 (Dok "RP 2").

"Illi minhabba dawn il-lanjanzi u hsarat l-atturi qed isofru u ghad iridu jsofru minn danni ngenti.

"Illi minkejja li giet interpellata diversi drabi mill-atturi sabiex tezegwixxi x-xoghlijiet rakkomandati mill-Perit Mintoff is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

"Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghal-lanjanzi, hsarat u danni strutturali fil-fond Rayclaire, Triq id-Deheb Fin, Qormi, kif ukoll responsabbli ghal-lanjanzi, hsarat u danni fix-xoghol li l-istess socjeta` konvenuta ezegwit hi jew terzi persuni mqabbda minnha fil-fond *de quo*, kif iccertifika l-Perit Edwin Mintoff fir-rapport tieghu su riferit (Dok "RP 2").

"2. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni ngenti kagunati mil-lanjanzi u hsarat su riferiti versu

l-atturi.

"3. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tezegwixxi dawk ix-xoghlijiet riparatorji necessarji fil-fond Rayclaire, Triq id-Deheb Fin, Qormi, u dan okkorrendo taht l-opera ta' perit nominat.

"4. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas li s-socjeta` konvenuta tezegwixxi dawk ix-xoghlijiet li din l-Onorabbli Qorti tordnalha li taghmel, jezegwixxu l-istess xoghlijiet huma stess a spejjez tas-socjeta` attrici.

"5. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi dik is-somma li tkun talvolta likwidata bhala d-danni sofferti mill-atturi kawza tal-lanjanzi u hsarat su riferiti okkorrendo bl-opera tal-istess perit nominand f'kaz li x-xoghlijiet riparatorji ma jkunux jistghu isiru.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra legali tal-4 ta' April 2003 u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta` konvenuta minn issa ngunta in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` SN Properties Limited li in forza taghha eccepiet illi:

"1. Illi, *in linea* preliminari, s-socjeta` eccipjenti teccepixxi illi kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet l-azzjoni hekk kif promossa mill-atturi m'hix wahda cara u per konsegwenza hija irrita u nulla. Dan f'kaz illi l-atturi jinghataw l-opportunita` minn din il-Qorti li jiccaraw il-posizzjoni taghhom, is-socjeta` eccipjenti qieghda tirriserva minn issa illi teccepixxi ulterjorment.

"2. Illi, *in linea* preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti teccepixxi illi l-azzjoni promossa hija *ormai* preskritta *ai termini* tal-**artikoli 2156** u/jew **2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

"3. Illi s-socjeta` eccipjenti teccepixxi illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi s-socjeta` eccipjenti ma kkagunat l-ebda danni lill-atturi u ghalhekk m'hix risponsabbli ghall-ebda hlas ta' danni.

"4. Illi s-socjeta` eccipjenti teccepixxi illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi x-xoghol fl-imsemmi fond sar skont is-sengha u l-arti.

"5. Illi, *se mai* u fl-aghar ipotesi, anke jekk ix-xoghol res fl-imsemmi fond ma kienx skont is-sengha u l-arti dan ma tahtix ghalih is-socjeta` eccipjenti izda l-kuntrattur imqabbad minnha, certa James *sive* Jimmy Casha, u ghalhekk dan ghandu jigi kkjamat fil-kawza odjerna.

"6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi."

Rat li fl-udjenza tat-23 ta' Jannar 2004, quddiem l-ewwel Qorti, is-socjeta` konvenuta irtirat l-ewwel eccezzjoni taghha;

Rat li fl-istess udjenza l-ewwel Qorti awtorizzat il-kjamata fil-kawza ta' James sive Jimmy Casha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-imsemmi kjamat fil-kawza li in forza taghha eccepixxa illi:

> "(1) Illi preliminarjament l-azzjoni hija preskritta *ai termini* tal-**artikolu 2153** u/jew **2156 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.
>
> "(2) Illi l-pretensjoni in kawza tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fi dritt.
>
> "(3) Illi l-kjamat in kawza ma kkaguna l-ebda danni lill-atturi u ghaldaqstant mhux responsabbli ghall-ebda hlas;
>
> "(4) Illi *se mai* kien hemm xi hsarat, dawn ma kellhomx x'jaqsmu max-xoghol li ghamel il-kjamat;
>
> "(5) Illi x-xoghol li sar minnu fuq struzzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, sar skont is-sengha u l-arti.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi."

Rat li preliminarjament l-ewwel Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni;

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 2005, li in forza taghha ddecidiet l-imsemmija eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni fis-sens li gej:

> "… … billi [1] tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza in kwantu bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 2156[f] tal-Kodici Civli, u konsegwentement tichad it-talbiet attrici fil-konfront tieghu, bl-ispejjez; [2] tichad it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuta, u fil-konfront taghha tordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi dan il-gudizzju huwa limitata ghall-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni sollevati minn naha tas-socjeta' konvenuta u mill-kjamat fil-kawza, bazati fuq id-dispost tal-Artikoli 2153 u 2156[f] li jikkontemplaw, rispettivament, il-preskrizzjoni bijennali ghal azzjonijiet ghad-danni mhux derivanti minn reat kriminali, u l-prekrizzjoni kwinkwennali ghall "azzjonijiet ghal-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond il-ligi jew ligijiet ohra, that preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku."

> "Illi mill-provi jirrizulta li permezz ta' kuntratt ta' "self u bejgh"[1] datat 28 ta' Ottubru 1997 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia l-atturi kienu <u>xtraw</u> u akkwistaw minghand is-socjeta' konvenuta il-fond "Rayclaire House" ["markat bin-numru mhux ufficjali disgha"] Triq id-deheb f' Hal Qormi flimkien mal-garage hemm

[1] Dok.RP1 – fol.5 *et seq.*

indikat versu l-prezz komplessiv ta’ Lm15,000. Fl-istess kuntratt gie dikjarat li “il-beni deskritti huma fl-istat gebel u saqaf.”

“Fl-istess kuntratt gie konvenut wkoll li “il-vendituri nomine” [ghas-socjeta’ konvenuta] obbligaw ruhhom li a spejjez taghhom jaghmlu xoghol marginali fil-fond in kwisjtoni, u senjatament “il-kontrabejt u jlestu il-parapett bil-gebel.”

“Illi sussegwentement l-atturi lmentaw minhabba li fil-fond de quo rriskontraw hsarat konsistenti f’ numru sotanzjali ta’ konsenturi li zviluppaw kemm fil-hitna kif ukoll fis-saqaf tal-fond de quo; kif deskritt aktar dettaljatament fic-certifikat[2] tal-Perit Grech, unit mac-citazzjoni u datat 8 ta’ Frar 2003.

“Illi l-atturi josostnu li dawn il-hsarat huma rizultat ta’ xoghol esegwit hazin fil-fond, u li rizultat taghhom huma “qed isofru u ghadhom isofru danni ingenti”; u ghalhekk jidher li l-ilment u l-pretensjoni ta’ l-atturi hija diretta ghar-risarciment tad-danni derivanti minn nuqqas kontrattwali da parti tas-socjeta’ konvenuta, liema azzjoni hija soggetta ghall-preskrizzjoni kwinkwennali kontemplata fl-Artikolu 2156[f] tal-Kodici Civili. “Trattandosi di un’ azione per danni derivanti dall’ inadempimento di una obbligazione contrattwali non e’ applicabile la disposizione dell’ artikolu 1917 dell’ Ordinanza VII del 1868, che e’ applicabile solo ai danni risultanti da dolo o colpa extra contrattuale ovvero Aquiliana, ma e’invece applicabile la prescrizione qwinquennale che regola gli effetti del contratto” [*Vol.XIX.III.106*]. Tal-istess fehma d-decizjonijiet a Vol.XXIX.I.1340; Vol.XXVI.I.54.[*citati fil-kawza: PA.(PS) Donald Manche’ noe vs Joseph Said 28.05.2003*]

“Illi mill-provi jirrizulta pacifku li, filwaqt li l-kuntratt ta’ kompravendita sar fit-28 ta’ Ottubru 1997, ic-citazzjoni odjerna giet prezentata fit-2 ta’ Mejju 2003. Fil-frattemp svolgiet is-segwenti stampa tal-fatti. Meta l-atturi xtraw il-fond dawna ma marrux jabitaw fih mal-ewwel peress li kien baqa’ jsir xoghol li kien necessarju sabiex il-fond ikun abitabbli. Di fatti l-atturi jsostnu, u ressqu provi dokumentali in sostenn, li huma dahhlu fil-fond f’ Jannar tas-sena 1999. Il-Qorti tosserva li f’ dan ir-rigward it-tesi ta’ l-attur issib konfort fil-fatt li kif jirrizulta mill-istess att pubbliku, il-fond de quo fid-data tax-xiri fit-28 ta’ Ottubru 1997 kien gebel u saqaf; u hija ferm verosimili li dawn damu circa sena u tlett xhur biex jirrenduh abitabbli u jmorru joqghodu fih. L-attur spjega li inizjalment huwa beda jinnota konsenturi fil-fond, izda stante li kien sar xoghol fuq l-appogg,

[2] Dok.RP2 – fol.11

deherli li din kienet haga normali rizultat tas-serhan tal-bini izviluppaw konsenturi irqaq [hairline cracks] fil-hitan.

“L-atturi jsostnu li sussegwentement din il-hsara bdiet tidher qed tizdied u xi tlett gimghat qabel il-laqgha li kellha ssir fit-8 ta’ Frar 2003 fuq il-post bejn il-Perit tieghu u l-konvenuti, inkluz il-kjamat fil-kawza, l-attur fuq struzzjonijiet tal-perit tieghu kixef mit-tikhil il-postijet fejn kien hemm il-konsenturi u kien f’ dan iz-zmien li giet riskontrata l-estensjoni tal-hsara li wasslet lill-perit Grech jirredigi c-certifikat suriferit.

“Illi rrizulta ukoll mix-xhieda ta’ George Portelli, Direttur tas-socjeta’ konvenuta, li waqt l-imsemmija laqa’ meta dana ra l-ilmenti ta’ l-atturi huwa accetta li jaghmel ix-xoghol rimedjali. Fi kliemu: “.. Il-perit wara li ra l-affarijiet qal x’ ghandu jsir, jiena dort fuq il-bennej u ghidtlu biex jaghmel dak li qal il-perit.”[3] Il-bennej minn naha tieghu rrifjuta li jaghmel dawn ix-xogholijiet jekk ma kienx ser jithallas; u stante li hadd ma ried ihallsu, kellha ssir il-kawza odjerna.

“Il-Qorti, wara ezami tal-provi in propositu, hija propensa li taccetta bhala veritiera l-versjoni tal-fatti kif esposta mill-atturi, u li ma gietx kontradetta minn naha tal-konvenuti u cioe’ li l-atturi u l-perit tieghu ndunaw bl-entita’ tal-hsara tlett gimghat qabel il-laqgha tat-8 ta’ Frar 2003. Qabel dak iz-zmien l-attur kien qed jinnota diversi konsenturi li pero’ ma dehrux gravi stante li kienu moghttijin bil-kisi, u gew meqjusin minnu bhala normali. Izda fi Frar 2003 waqghet dabra mis-saqaf u mill-hajt li wasslet sabiex l-attur fuq struzzjonijiet tal-perit tieghu inaddaf il-parti fejn kien hemm il-konsenturi u tissejjah il-laqgha.

“In propositu huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

“[1] li, ghalkemm jirrizulta car li t-transazzjoni li sehhet bejn l-atturi u s-socjeta’ konvenuta kienet wahda ta’ kompravendita, b’ xoghol marginali jigi kompletat ftit taz-zmien wara l-kuntratt, l-atturi ma pprocedewx fit-termini tal-Artikoli 1424 et sequitur tal-Kodici Civili li jittratta l-kaz ta’ difetti mohbija f’ kaz ta’ bejgh, izda minflok, ipprocedew a bazi tal-principji generali li jikkontemplaw l-azzjoni ghal danni rizultanti minn inadempjenza kontrattwali.

[3] Fol.31

"Illi l-import legali ta' dan huwa li, filwaqt li fil-kaz ta' difetti latenti japplikaw ir-regoli u r-rimedji specifi indikati fl-Artikoli rilevanti, fil-kaz ta' danni rizultanti minn inadempjenza kontrattwali japplikaw ir-regoli generali tal-preskrizzjoni.

"Jigi spjegat ulterjorment li, filwaqt li skond l-Artikolu 1431[2] il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri mid-data li fiha l-kompratur seta' jiskopri d-difett latenti, fil-kaz tal-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2156[f] il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri, mhux minn meta l-appaltant sar jaf jew induna bix-xoghol hazin, izda mill-mument li avvera ruhu l-fatt illecitu li pprovoka d-danni, u ghalhekk mid-data tal-esekuzzjoni tax-xoghol. ".. ghaliex ghandu jkun manifest li l-vjolazzjoni ta' dritt kien fatt storiku li jezisti ndependentement minn jekk id-danneggjat ikunx jew le konsapevoli tad-danni li tali fatt illecitu kien jarrekalu." Inoltre, *il principio contra non valentem agire non currit prescriptio* "si riferisce agli ostakoli legali che impediscono al propretario ed al creditore di agire, e non gia' ancora all' ignoranza dei proprii diritti" [*Vol.XXIV.I.388*]. Injoranza li trid tinftiehem fis-sens ta' non konsapevolezza [*App.S.Joseph Cassar vs George Pace –[2000] Vol.LXXXIV.II.1162*].

"Ferm il-premess, fil-kaz prezenti l-perijodu preskrittiv kellu jibda jiddekorri mhux minn meta l-attur induna bil-gravita' tad-difett, lanqas minn meta sar il-kuntratt relattiv, izda minn meta saret l-esekuzzjoni tax-xoghol koncernat da parti tal-kjamat fil-kawza, u cioe' fis-sajf tas-sena 1997 qabel il-kuntratt li sar fit-28 ta' Ottubru 1997. Kien f' dan iz-zmien li sehh il-fatt illecitu li wassal sabiex jigu kaggjonati d-danni lill-atturi; u allura huwa minn dan iz-zmien li beda jiddekorri l-perijodu preskrittiv li wassal ghall-kompiment tal-preskrizzjoni fis-sajf tas-sajf tas-sena 2002, stante t-traskors mhux interrot tal-perijodu preskrittiv kwinkwennali.

"Ghalhekk il-perijodu preskrittiv lahaq ghadda sew qabel ma giet prezentata id-domanda gudizzjarja, u l-preksrizzjoni kwinkwennali giet kompita fis-sajf tas-sena 2002.

"[2] It-tieni punt li jehtieg li jigi ezaminat huwa l-import legali tad-diskors li qal George Portelli lill-bennej kjamat fil-kawza fl-okkazjoni tal-laqgha tat-8 ta' Frar 2003, meta ra l-hsara de quo. Huwa qal "Il-perit, wara li ra l-affarijiet , qal x' ghandu jsir. Jiena dort fuq il-bennej u ghidtlu biex jaghmel dak li qal il-perit. Il-bennej spjegali li huwa kien lest li jaghmel dawn ix-xogholijiet izda ried jithallas taghhom ulterjorment. Jiena ghidtlu li x-xoghol kien diga' thallas tieghu, u ghalhekk jiena ma ridtx inhallsu ghal dan ix-xoghol rimedjali"[4]

"Jidher li l-atturi jikkontendu li dan id-diskors jekwivali ghal interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tal-atturi li b' dan id-diskors George Portelli, ghan-nom tas-socjeta' konvenuta, "gharaf il-jedd [ta' l-atturi]"[5] Huwa, wara li kkonstata l-hsara, rrikonoxxa l-jedd ta' l-attur li jsir ix-xoghol rimedjali da parti tal-konvenuta, tant li huwa, dak il-hin stess waqt il-laqgha, ta

[4] Fol.31-31
[5] Art.2133

inkarigu lill-bennej sabiex jaghmel dawn ix-xogholijiet. Dan il-komportament ut sic da parti tal-imsemmi George Portelli jikkostitwixxi rikonoxximent tad-dritt ta' l-atturi li jesigu r-riparazzjoni tal-hsara u ghalhekk jopera bhala rinunzja cara u univoka da parti tieghu tal-preskrizzjoni gja kompita; u l-fatt li x-xoghol ma sarx minhabba kwistjoni li hu kellu mal-bennej tieghu rigwardanti l-hlas ta' l-ispejjez, la jimmilitax u lanqas idghajjef din il-konkluzjoni, stante li r-rinunzja sehhet appena Geroge Portelli <u>gharaf il-jedd ta' l-attur</u>. Dak li sehh bejn Portelli u l-bennej huwa estraneu ghar-rapport bejnu u bejn l-atturi.

"Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kemm dik kwinkwennali u kif ukoll dik bijennali, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt: fil-fatt ghax mill-provi rrizulta li George Portelli rrinunzja ghall-preskrizzjoni gja' kompita, u fid-dritt ghax-tali rinunzja timporta d-dikorriment mill-gdid tal-perijodu preskrittiv li ma lahaqx rega' skada sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni odjerna.

"Fir-rigward tal-bennej kjamat fil-kawza, il-Qorti tosserva li l-posizzjoni fattwali u legali hija diversa. Mill-provi ma rrizultax li dana accetta r-responsabbilita' ghal-hsarat fix-xogholijiet maghmula minnu, tant li huwa <u>rrifjuta li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali gja la darba ma kienx ser jithallas taghhom</u>, liema rifjut huwa rrikonciljabbli mat-tezi tar-rinunzja; ghax hu assodat fil-gurisprudenza li r-rikonoxximent tad-debitu biex ikun kapaci jinterrompi d-dekors tal-perijodu preskrittiv jew jopera bhala rinunzja ghal preskrizzjoni kompita, dan irid ikun wiehed car u univoku u d-dubju serju ghandu jmur kontra r-rinunzja tad-dritt [*vide ad exemplum App.Inf. [JSP] Silvio Frendo vs Andrew Faenza [2000] Vol.LXXXIV.II.1517*]. Zgur li ma jistax validament jinghad li bil-komportament tieghu l-kjamat in kawza li jirrifjuta li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali minghajr hlas, accetta r-responsabbilita' jew parti minnha ghall-hsarat lamentati mill-atturi.

"Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali sollevata mill-kjamat in kawza hija sostenibbli fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tigi milqugha."

Rat is-sentenza finali li tat l-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu 2010 li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"... ... filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta biss in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** peress li tali azzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u nsostenibbli kif hawn deciz.

"Bl-ispejjez kontra l-atturi b'dan li l-ispejjez tad-decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2005 jibqghu naturalment kif decizi f'dik is-sentenza."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza dwar allegat xoghol hazin li sar fil-fond *de quo* mis-socjeta' konvenuta u dan qed jinghad peress li b'verbal datat 23 ta' Jannar 2004 Dr. Gavin Gulia ghall-atturi ddikjara li l-azzjoni attrici hija wahda ta' danni u ezekuzzjoni ta' xogholijiet.
>
> "Illi mill-provi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta bieghet lill-atturi l-fond Rayclaire House, Triq id-Deheb Fin, Qormi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 28 ta' Ottubru 1997 u dan kif hemm deskritt fi stat ta' gebel u saqaf. Illi fl-istess kuntratt inghad li l-vendituri kellhom jaghmlu xogholijiet ta' kontrabejt, jlestu l-parapett bil-gebel, u jaghmlu bieb ta' garage bhal dak tal-FGP u jaghmlu l-art tal-konkos tal-istess garage u jbajjdu l-istess garage.
>
> "Illi jirrizulta li sabiex inbena l-fond is-socjeta' konvenuta qabbdet lil Jimmy Casha, u fis-sena 2003 l-attur kien indika li kien hemm xi problemi fil-konsenturi u gie indikat li x-xoghol li kellu jsir mill-Perit Edwin Mintoff/Perit Joseph Grech, inkarigat mis-socjeta' konvenuta, u jidher li kien hemm problema min kien ser jaghmel tali xogholijiet, jekk hux il-bennej jew is-socjeta' konvenuta.
>
> "Illi jirrizulta li l-bini kien sar minn James Casha fuq inkarigu ta' George Portelli taht id-direzzjoni tal-Perit u dan ix-xoghol ta' bini tlesta bejn is-sena 1996 u 1997, qabel il-kuntratt li biegh l-atturi akkwistaw din il-prorpjeta' fi stat ta' gebel u saqaf. Jidher li l-ilmenti saru fil-bidu tas-sena 1997 u kienu dwar konsenturi mentri l-kuntratt tal-akkwist kien sar fit-28 ta' Ottubru 1997.
>
> "Illi l-attur (16 ta' Novembru 2004) jghid li huwa mar joqghod fil-post f'Jannar 1999 u kien hawn li innota l-konsenturi fil-bini, u fi Frar 2003 induna li kien hemm hsara rilevanti konsistenti f'dabra fis-saqaf u fit-8 ta' Frar 2003 jidher li kullhadd ra l-hsara, tant li jghid li l-ewwel darba li gie l-Perit Edwin Mintoff kien fit-8 ta' Frar 2003. Jghid li l-post mal-kuntratt kien lest gebel u saqaf hlief ghall-opra morta tal-*washroom*. It-tikhil sar fit-22 ta' Novembru 1997, u jghid li huwa seta` jinduna bil-hsara biss fit-8 ta' Frar 2003.

"Illi b'sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta jinghad li l-azzjoni maghmula mill-atturi hija dik ta' danni minhabba nuqqasijiet kontrattwali u ghaliha tapplika l-preskrizzjoni kwinkwenali a bazi tal-**artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** u dan kif indikat fis-sentenzi **"Donald Manche' nomine vs Joseph Said"** (P.A. (PS) – 28 ta' Mejju 2003); **Vol.XIX.iii.106; Vol.XXIX.i.1340;** u **Vol. XXVI.i.54.**

"Illi l-istess Qorti stabbiliet li l-kuntratt ta' xiri tal-fond fi stat ta' gebel u saqaf sehh fit-28 ta' Ottubru 1997, li l-atturi dahlu fil-fond f'Jannar 1999, u li huma ndunaw bil-konsenturi fit-8 ta' Frar 2003. Jinghad ukoll fl-istess decizjoni li l-atturi ma pprocedewx bl-azzjoni skont l-**artikolu 1424** ghall-allegati difetti latenti f'kaz ta' bejgh, izda mxew bl-azzjoni ta' hlas ta' danni minhabba inadempjenza kontrattwali, u la darba huwa hekk it-terminu ta' preskrizzjoni jibda jghaddi mill-mument li avvera ruhu l-att illecitu li pprovoka d-danni u ghalhekk mid-data tal-esekuzzjoni tax-xoghol **("Joseph Cassar vs George Pace"** – Vol. LXXXIV.ii.1162) b'dan allura *"li l-perjodu preskrittiv kellu jaghddi mhux meta l-attur induna bil-gravita' tad-difett, lanqas minn meta sar il-kuntratt, izda minn meta saret l-esekuzzjoni tax-xoghol koncernat da parte tal-kjamat fil-kawza, u cjoe' fis-sajf tas-sena 1997 qabel il-kuntratt li sar fit-28 ta' Ottubru 1997".* Ghalhekk dik il-Qorti sostniet li l-perjodu preskrittiv kien ghadda fil-kaz tal-kjamat fil-kawza, izda fil-kaz tas-socjeta' konvenuta, sostniet li meta George Portelli (ghan-nom tas-socjeta' konvenuta) sostna li meta fit-8 ta' Frar 2003, huwa qal lill-bennej sabiex jaghmel xi xogholijiet kif indikat fl-istess sentenza, huwa gharaf il-jedd tal-atturi li jezistu riparazzjonijiet tal-hsara u ghalhekk din tammonta ghal dak li l-istess Qorti sostniet li hija r-rinunzja cara u inekwivoka tal-preskrizzjoni kompita u ghalhekk cahdet it-tieni eccezzjoni ta' sentejn **(artikolu 2153)** u ta' hames snin (**artikolu 2156)** sollevata mis-socjeta' konvenuta u ordnat il-prosegwiment tal-kawza fil-konfront taghha, fil-waqt li laqghet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a bazi tal-**artikolu 2156 (f)** fil-konfront tal-kjamat fil-kawza u cahdet it-talbiet attrici fil-konfront tieghu.

"Illi skont rapport peritali mill-espert tekniku Valerio Schembri mahluf fit-30 ta' April 2008 jinghad li l-hsarat gew ikkawzati minn nuqqas ta' ngall adegwat f'uhud mis-soqfa tal-fond u wkoll anke minn hsart fil-hitan li jmissu mal-faccata tal-fond kif iccertifikat mir-rapport tal-Perit Joseph Grech a fol. 11 u 12 tal-process; dawn huwa difetti strutturali, u li s-socjeta' konvenuta qabbdet bennej tas-sengha u perit sabiex jissorvelja x-xoghol, u li tali hsarat huma attribwibbli lill-bennej u kjamat fil-kawza li ghamel tali xoghol. Dwar kif isiru x-xogholijiet dawn ghandhom isiru skont id-Dok. "RP2" a fol. 11 sa 12 tal-process, u wara jitrangaw ukoll il-finituri kollha tal-partijiet effettwati mill-istess hsarat u dan kif indikat fi klawsola numru 4 tar-rapport peritali; issugerixxa li l-fond jigi vakat u li

dan ma ghandux jiehu iktar minn xahrejn, u fir-rigward tal-hames talba attrici sostna li l-hsarat kollha jistghu jigu rrangati bil-mod kif minnu indikat u ma hemmx danni allura x'jillikwida fit-termini tas-sitt paragrafu tal-konkluzjoni peritali tieghu (fol. 119 sa fol. 142).

"Illi fid-dawl ta' dan kollu u fid-dawl li l-azzjoni attrici saret a bazi ta' esekuzzjoni hazina ta' appalt, din il-Qorti thoss li din it-talba ma tistax tirnexxi fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u dan peress li in kwantu jirrigwarda d-difetti mertu tal-kawza odjerna, ir-relazzjoni li hemm bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta hija wahda ta' kompravendita u allura l-unici azzjonijiet propoponibbli kienu dawk li l-haga mhux tal-kwalita' pattwita skont l-**artikolu 1390 tal-Kap. 16**, jew forsi dik opportuna u ndikata fil-kaz odjern dik li l-haga hija milquta b'difett latenti abbazi tal-**artikolu 1427.**

"Illi fil-kaz odjern pero` l-atturi ma ghazlux wahda mill-alternattivi offerti mill-ligi, pero` ghazlu li jitolbu biss danni, rimedju li mhux kontemplat fil-ligi hlief abbazi tal-**artikolu 1390** meta l-atturi jirrifjutaw il-haga, u meta jaccettaw l-unika haga li jistghu jitolbu huwa biss tnaqqis fil-prezz abbazi ta' stima ta' periti.

"Illi pero` l-azzjoni ibbazata fuq l-**artikolu 1390 tal-Kap 16,** kif inghad fis-sentenza "**Emanuel Borg vs John Xuereb**" (App. Civ 25 ta' Jannar 1989) tirrikjedi li jekk il-venditur jikkonsenja haga mhux tal-kwalita` pattwita jew mhux bhal kampjun li fuqu l-vendita tkun saret, il-kumpratur jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jirceviha bi tnaqqis fil-prezz fuq stima ta' periti, u din l-azzjoni hija preskrivibbli b'eghluq is-sentejn mill-bejgh.

"Illi ghalhekk jirrizulta li l-azzjoni attrici kif inhi imposta bhala azzjoni merament ta' danni ma ghandha ebda bazi guridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistghux jintlaqghu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, fejn l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-pacifiku pussess u difett latenti skont l-**artikolu 1427** u l-azzjoni fuq indikata li l-oggett mhux tal-kwalita` pattwita abbazi tal-**artikolu 1390 tal-Kap 16**.

"Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet "**Nadia Cassar et vs Charles Pace noe**" (K. JDC. 13 ta' Marzu 1995), fejn inghad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess **Kodici Civili** taht it-

Taqsima 2, Titolu 6, Sub-titolu 4 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan abbazi tal-insenjament maghmul fis-sentenza "**Scicluna vs Scerri"** (K. 16 ta' Jannar 1958 – XLII.ii.855), fejn inghad illi: *"l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-disposizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-ligi."*

"Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "**Anthony McKay vs Alfred Cassar**" (K. (JF) 10 ta' Dicembru 1992), fejn gie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-*actio aestimatoria* u/jew *redhibitoria* jew l-azzjoni skont l-**artikolu 1390**, u dan gie kkonfermat fis-sentenza **"JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited"** (P.A. (RCP) 28 ta' Gunju 2001) u **"Ruben Briffa et vs Joseph Mallia et"** (P.A. (RCP) - 28 ta' Frar 2002).

"Illi fil-fatt fl-istess sentenzi gew affermati s-segwenti principji u cjoe' li: (a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-unici permessibbli lix-xerrej fil-kaz ta' azzjoni ghal difett latenti u ta' azzjoni li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita; (b) it-talbiet tax-xerrej ibbazati fuq dawk il-lanjanzi huma limitati ghal dak li tipprovdi d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b'dan ghalhekk li f'kawza ibbazata fuq il-kawzali li l-oggett mhux ta' kwalita' pattwita din tista' ssir biss abbazi tal-**artikolu 1390** u fil-kaz ta' difett latenti skont id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 1427 tal-Kap.16** u ghalhekk talbiet kellhom jindikaw s*ine qua non* li (i) l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita jew dikjarazzjoni ta' difett latenti; (ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta' parti mill-prezz li tirrizulta li hija in eccess ta' dak stabbilit mill-Qorti fil-kaz ta' *action aestimatoria* jew *redhibitoira* jew fil-kaz ta' kawza li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita abbazi tal-**artikolu 1390** jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta' periti kollox skont l-artikoli appositi.

"Illi fil-fatt din hija l-posizzjoni li hadet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Joanne Fenech vs Maro Lagana et"** (A.C. – 28 ta' Novembru 2008) fejn inghad kif kien deciz fil-kawza **"Mangion vs Paris"** (P.A. – 20 ta' Ottubru 2005) inghad li f'kaz ta' difetti latenti l-kompratur seta` biss jinvoka l-garanzija skont l-azzjoni redibitorja jew estimatorja. Wara dak inghataw sentenzi ohra fosthom **"Aquilina nomine vs Globe Electronics Ltd"** (P.A. – 10 ta' Ottubru 2007) u **"Baldacchino vs Mifsud"** (A.I.C. – 24 ta' Jannar 2007) fejn inghad li f'kazi bhal dawn, fejn jidher bhal dan il-kaz, li l-kawza titratta dwar allegat difett tal-haga, (u ma jistax ikun mod iehor peress li r-relazzjoni bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta hija wahda ta' xiri u bejgh u mhux fuq l-oggett mertu tal-kawza odjerna, u n-natura ta' diffetti li huma strutturali), ix-xerrej ma jistax jippretendi rimedji ohra li l-ligi ma tipprovdilux bhal f'materji ta' inadempiment kontrattwali ta' bejgh, jew inkella bhal f'dan il-kaz kawza ta' danni minhabba allegat xoghol hazin, u dan ghaliex ghal dak li jirrigwarda din ta' l-ahhar (li hija l-azzjoni odjerna) r-relazzjoni bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta hija dik ta' bejgh

> u mhux ta’ appalt. F’dan il-kuntest din il-Qorti ma tistax taccetta u tilqa’ azzjoni li ma hijiex kontemplata mill-ligi.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> “... ... tirrevoka, thassar u tikkancella s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta’ Marzu 2010 billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellata u tilqa’ t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` appellata SN Properties Limited li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti illi l-appell ghandu jigi michud u din il-Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-25 ta’ Marzu 2010, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Rat l-appell incidentali tal-istess socjeta` appellata li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet sabiex din il-Qorti:

> “... ... tirriforma s-sentenza in parte datata 28 ta’ Ottubru 2005 fl-ismijiet suesposti fis-sens li anke l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali sollevata mill-kjamat in kawza John Mary sive Jimmy Casha tigi ddikjarata insostenibbli fil-fatt u fid-dritt u li timmerita li tigi michuda u f’kaz li din l-Onorabbli Qorti tilqa’ l-appell tal-appellanti konjugi Pace ghandha tilqa’ t-talbiet taghhom biss fil-konfront tal-kjamat in kawza John Mary sive Jimmy Casha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.”

Rat ir-risposta ta’ James sive Jimmy Casha ghall-appell incidentali tas-socjeta` SN Properties Limited li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, eccepixxa illi l-appell incidentali huwa irritu u null u, f’kull kaz, ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta illi b'kuntratt tat-28 ta' Ottubru 1997, l-atturi xtraw post gebel u saqaf gewwa Hal Qormi, u fuq l-istess kuntratt is-socjeta` konvenuta venditrici inghatat inkarigu twettaq xi xoghol ulterjuri fl-istess fond. Gie stabbilit prezz ghal bejgh u prezz ghall-appalt li thallsu mill-atturi xerrejja. L-atturi dahlu fil-post f'Jannar tal-1999, u ghalkemm wara ftit bdew jidhru xi konsenturi fil-hitan, ghall-habta ta' Jannar 2003 waqghet xi parti minn xi saqaf u wara li l-atturi kellmu lill-perit taghhom, dan ikkonstata li l-post kellu xi difetti serji. Saret laqgha bi hsieb li jintlahaq ftehim, izda ftehim ma sehhx u saret din il-kawza ghad-danni.

Bis-sentenza li tat l-ewwel Qorti, b'dik preliminari, gie deciz li l-azzjoni kontra s-socjeta` konvenuta ma kinitx preskritta, pero`, inkwantu l-kjamat fil-kawza, l-azzjoni kontra tieghu kienet preskritta. Bis-sentenza fil-meritu, dik il-Qorti cahdet it-talbiet attrici wara li osservat illi f'kaz ta' difetti fi proprjeta` in vendita, ir-rimedji huma dawk specjali li taghti l-ligi, u cioe`, ir-redhibitorja u/jew l-aestimatoria u mhux li titlob danni generici minhabba inadempjenzi kuntrattwali kif talbu l-atturi f'din il-kawza.

L-atturi appellaw mill-ahhar sentenza u qed jibqghu isostnu l-vijabilita` tal-azzjoni taghhom. Is-socjeta` konvenuta ressqet appell incidentali li biha trid illi,

jekk tinstab responsabbli, ghandu jidhol responsabbli mhux hi, izda l-bennej imqabbad minnha biex iwettaq ix-xoghol, il-kjamat fil-kawza Casha.

Qabel ma jigi trattat l-appell, tajjeb li jigi puntwalizzat li d-difetti li gew riksontrati fil-fond huma ta' natura strutturali marbuta mal-bini tal-gebel. Bil-kuntratt ta' appalt is-socjeta` konvenuta kellha tlesti x-xoghol ta' kontrobejt, il-parapett, u l-*garage*. Kif irrelata l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti biex jassistiha, il-hsarat gew ikkawzati min-nuqqas ta' ngall f'uhud mis-soqfa tal-fond u fil-hitan li jmissu mal-faccata. Dan ifisser li l-meritu tal-kawza ma jirrelatax ma' xi nuqqas fl-ezekuzzjoni tal-appalt, izda ma' difett fil-bini mibjugh. Fil-fatt, ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta ma wettqitx l-appalt li nghatat lilha mhux skont is-sengha u l-arti, izda d-difett kien ezistenti fid-data tal-kuntratt ta' bejgh u ghalhekk kien mal-kuntratt ta' bejgh li l-konvenuta agixxiet bi ksur tal-garanzija kontra difetti latenti implicita f'kull kuntratt.

Darba hu hekk, u darba jirrizultaw difetti fil-fond li allegatament ma kienux jidhru dakinhar tal-bejgh, isegwi li x-xerrejja kellhom jutilizzaw ir-rimedji li taghtihom il-ligi, u mhux dawk generali applikabbli meta l-ligi ma tipprovdix rimedju. Hu principju li *lex specialis derogat generalis*, u meta l-ligi tipprovdi rimedji *ad hoc* ghall-istitut partikolari, ma jistghux jintuzaw dawk generali. Huwa principju li regoli specjali ghandhom jipprevalu ghad-dispozizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej drittijiet, u lil venditur imposti oneri akbar minn dawk indikati bil-ligi.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Mangion v. Pulis**, deciza fl-20 ta' Ottubru 2005, kienet dahlet biex tistudja dan il-punt u ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"Il-punt li jrid jigi diskus huwa, jekk oltre r-rimedji kontemplati fl-artikolu 1427, ix-xerrej ghandux jew le rimedju iehor ghad-danni, li hu r-rimedju mitlub mill-atturi f'din il-kawza.

"Il-posizzjoni gurisprudenzjali lokali tidher li hi s-segwenti.

"Fil-kawza <u>"Bezzina vs Borda"</u>, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc (per Onor. G. Mifsud Bonnici) fis-16 ta' Novembru, 1990, intqal li f'kaz li jigi allegat li kien hemm difett mohbi f'oggett mixtri, ma tistax issir azzjoni ghad-danni jew biex jisewwa l-oggetti, u r-rimedji miftuha ghax-xerrej huma biss li jitlob it-thassir tal-bejgh jew tnaqqis fir-riduzzjoni tal-prezz.

"Fil-kawza <u>"Balzan vs Celotti"</u>, decisa minn din il-Qorti (per Onor. D. Scicluna) fit-22 ta' Novembru, 1999, intqal li "xerrej, f'kaz ta' difetti latenti, ghandu biss l-azzjonijiet li tipprovdi l-ligi, dik redhibitoria u dik aestinatoria, u mhux ukoll ghad-danni".

"Fil-kawza <u>"Buffa vs Roger Satariano and Sons Ltd"</u>, decisa minn din il-Qorti (per Onor. A. J. Magri) fil-11 ta' Gunju, 1997, intqal:

> *""F'kaz ta' difett f'oggett mibjugh, ix-xerrej ma jistax kapriccosament jew minhabba xi nuqqas da parti tieghu, iwarrab id-drittijiet specifikatament moghtija lilu bil-ligi, u minghajr ma juza r-rimedji preskritti, jaghzel li jzomm il-merkanzija, ghalkemm din tkun difettuza, u wara jirreklama d-danni. Hu jista' jirrifjuta dik il-merkanzija jew sahansitra jzommha bi prezz aktar baxx u f'kaz li n-nuqqas tal-bejjiegh jkun jirekolu danni, jitlob li jigi risarcit".*

"Fil-kawza <u>"Dalli vs Patiniott"</u>, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju, 2000, intqal li:

""F'kaz ta' difetti latenti, il-kompratur seta' biss jinvoka l-garanzija tramite l-azzjoni redibitorja jew quanti minoris, kellu jagixxi permezz ta' azzjoni ad hoc fit-terminu mil-ligi stabbilit u ma setghax jiddefendi ruhu per via di eccezzione".

"Fil-kawza "Borg vs Pace", decisa minn din il-Qorti (per. Onor. D. Scicluna) fit-22 ta' Gunju, 2001, intqal:

""Illi anke fl-aspett tal-vizzju redibitorju l-kawza odjerna ma tistax tirnexxi peress li t-talba ghad-danni tista' ssir biss bhala konsegwenza ta' l-azzjoni redhibitorja jew estimatorja in forza ta' l-Artikolu 1429 tal-Kodici Civili, mentri l-attur minghajr ma ezercita wahda minn dawn l-azzjonijiet, talab sempliciment id-danni kontra l-konvenut (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Anthony McKay vs Alfred Cassar et*** *deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' Dicembru, 1992 mill-Onor. Imhallef Joseph A. Filletti fejn ukoll l-attur talab biss il-likwidazzjoni u hlas ta' danni)."*

"Fil-kawza "Briffa vs Mallia", decisa minn din il-Qorti (per Onor. R. C. Pace) fit-28 ta' Frar, 2002, intqal:

*""Illi ghalhekk jirrizulta li l-azzjoni attrici kif inhi imposta bhala azzjoni merament ta' danni ma ghandha ebda bazi guridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistghux jintlaqghu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, fejn l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-pacifiku pussess u difett latenti skond l-**artikolu 1427** u l-azzjoni fuq indikata li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita abbazi tal-**artikolu 1390 tal-Kap. 16.***

"Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet ***"Nadia Cassar et vs Charles Pace noe"*** *(Qorti tal-Kummerc, Onor J. D. Camilleri) 13 ta' Marzu, 1995), fejn inghad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess* ***Kodici Civili*** *taht it-**Taqsima 2, Titolu 6, Sub-titolu 4 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, u dan abbazi tal-insenjament maghmul fis-sentenza* ***"Scicluna vs Scerri"*** *(Kummerc 16 ta' Jannar, 1658 – XLII.ii.855), fejn inghad illi: "l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-disposizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-ligi".*

“Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet ***“Anthony McKay vs Alfred Cassar”*** *(Kummerc Onor. J. Filletti 10 ta’ Dicembru, 1992), fejn gie kkonfermat li l-azzjoni ta’ danni ma tistax tirnexxi minflok l-actio aestimatoria u/jew redhibitoria jew l-azzjoni skond l-****artikolu 1390****, u dan gie kkonfermat fis-sentenza* ***“JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited”*** *(Prim Awla, Onor R. C. Pace, 28 ta’ Gunju, 2001).*

“Illi fil-fatt fl-istess sentenza gew affermati is-segwenti principji u cioe’ li minn dak fuq premess jirrizulta li per analogia u applikati l-principji fuq esposti jirrizulta li:

“(a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-unici permessibbli lix-xerrej,

*“(b) t-talbiet tax-xerrej huma limitati ghal dak li jiprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b’dan ghalhekk li f’kawza tan-natura ta’ dik kontenuta fil-kontro-talba (f’dan il-kaz citazzjoni) odjerna u abbazi tal-****artikolu 1390*** *u/jew l-****artikolu 1427 tal-Kap. 16*** *kellha tintalab ‘sine qua’ non li:*

“(i) l-oggett mhux tal-kwalita’ pattwita jew dikjarazzjoni ta’ difett latenti;

*“(ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta’ parti tal-prezz li tirrizulta li hija in eccess ta’ dak stabbilit mill-Qorti jew li tinghata il-haga lura u jintradd il-prezz, jew abbazi tal-****artikolu 1390*** *jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta’ periti”.*

“Fil-kawza “Scifo Diamantino vs Meridian Enterprises Co. Ltd”, decisa minn din il-Qorti (per Onor J. R. Micallef) fit-13 ta’ Frar, 2003, intqal:

““Illi fid-dawl ta’ dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-attur ressaq azzjoni li ma taqbilx ma’ rimedju mhares mil-ligi. La darba huwa ghazel li jsejjes l-azzjoni tieghu fuq id-difett mistur, ried jitlob ir-rimedji li l-ligi taghti lix-xerrej fl-artikolu 1427 tal-Kap. 16. Dan ir-rimedju ma talbu mkien: lanqas jista’ jinghad li talbu fl-ewwel talba, ghaliex is-semplici dikjarazzjoni li l-karozza kienet milquta minn difett mistur ma twassal imkien hlief ghal semplici dikjarazzjoni li ma hix segwita b’talba minn dawk mahsuba specifikatament mil-ligi. L-artikolu 1427 jaghti l-ghazla lill-attur, mhux lill-Qorti”.

“Fil-kawza “Zammit Automobiles Ltd vs Bezzina”, decisa minn din il-Qorti (per Onor. G. Valenzia) fit-30 ta’ Gunju, 2003, intqal:

““L-artikolu 1424, l-actio redibitorja jew aestimatorja, jipprovdi li l-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghal difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom.

“Dan l-artikolu jippresupponi illi l-kompratur ikun accetta l-oggett lilu konsenjat ghaliex kien jifhem li dan kien skond l-ordni u tal-kwalita’ pattwita. Sitwazzjoni din ghal kollox diversa minn dik kontemplata fl-artikolu 1390 fejn allura l-kompratur ikun ghadu ma ghamilx l-att ta’ volonta’ li bih ikun accetta l-oggett lilu konsenjat.

“Meta l-haga kunsinnata mill-bejjiegh tkun afflitta min xi vizzju okkult, ir-rimedji tal-bejjiegh ikunu dawk previsti minn dan l-artikolu u cioe’ jew l-azzjoni redibitorja jew l-azzjoni kwantu minoris. Il-ligi tipprovdi li x-xerrej jista’ jaghzel billi jigi ‘l quddiem bl-azzjoni redibitorja li jaghti lura l-haga u jitlob ir-radd tal-prezz inkella billi jigi ‘il quddiem bl-azzjoni aestimatorja, jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti”.

“Fl-ahhar nett, fil-kawza “Pace Axiaq vs Camilleri”, decisa minn din il-Qorti (per Onor. P. Sciberras) intqal:

““Minn dak rinvenut fil-Kodici Civili jirrizulta li r-rimedji miftuha lix-xerrej f’kaz ta’ vendita huma essenzjalment dawk dettati mill-Artikolu 1390 u 1427. Rimedji li fil-kaz ta’ l-ewwel artikolu bazat fuq in-nuqqas tal-kwalita’ mweghda, jakkorda lix-xerrej, fil-mument tal-konsenja ta’ l-oggett mibjugh, li jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob ukoll id-danni jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta’ perit. Fil-kaz tat-tieni, bazat fuq il-garanzija ghad-difetti li ma jidhrux, il-ligi wkoll tassenjalu d-dritt tal-ghazla wara r-ricezzjoni ta’ l-oggett, jigifieri jew li jirrecedi mill-bejgh bl-azzjoni redibitorja jew li jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti u li tirapprezenta l-valur tad-difett riskontrat, bl-azzjoni proprjament imsejha estimatorja;

“Huma dawn ir-rimedji li l-ligi tipprovdi lix-xerrej u allura l-kwestjoni jekk ix-xogholijiet sarux sew u skond l-arti u s-sengha strettament ma ticcentra xejn f’negozju guridiku bhal dan ta’ komprovendita”.

> *"Mill-permess jidher car li l-linja gurisprudenzjali tal-Qorti taghna, bazata, hafna drabi, fuq id-duttrina estera, hija fis-sens li meta kompratur jallega li l-oggett mixtri hu afflitt minn difetti mohbija, huwa jrid jagixxi bl-azjoni redibitorja jew quanti mimoris u, b'mod sekondarju, jitlob ir-rifussjoni tad-danni li jkun garrab bhala konsegwenza."*

Minn dakinhar, inghataw sentenzi ohra fl-istess sens fosthom **Aquilina noe v. Globe Electronics Ltd** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru 2007, u **Baldacchino v. Mifsud**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Jannar 2007. F'din l-ahhar kawza intqal b'mod car li *"trattandosi dejjem ta' allegat difett fil-haga, ix-xerrej ma jistax jiskogita rimedji ohra li l-ligi ma tipprovdilux f'materja ta' inadempiment kontrattwali ta' bejgh.".* Bl-istess mod ippronunzjat ruhha din il-Qorti recentement fil-kawza **L'Onda Ltd v. Ocean Way Co Ltd**, deciza fis-27 ta' Frar 2009.

Fil-fatt anke l-gurista Ricci ("Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile", Vol. VII para 184) jghid li danni jistghu jintalbu biss fil-kuntest tal-azzjonijiet specjali li tipprovdi l-ligi fil-kuntest tal-istitut tal-bejgh. B'riferenza ghall-artikoli ekwivalenti ghall-Artikolu 1429 taghna, huwa jghid is-segwenti:

> *"D'altronde, se l'obbligazione del venditore di cosa viziata doveva essere regolata dai principii di diritto comune, era inutile che il legislatore dettassegli art. 1503 e 1504; ma dal momento che questi articoli sono nel Codice, e nessuno puo` cancellarli, ci par chiaro che essi dimostrano per se` soli, a prescindere da ogni altra considerazione, l'intendimento del legislatore patrio di derogare nella soggetta materia ai principii generali di diritto."*

Isegwi li azzjoni ghad-danni ab bazi tal-principji regolari tal-kuntratt ma tistax tregi.

F'din il-kawza l-atturi jinsistu li l-azzjoni hi biss ta' danni, u li *"minn imkien ma jirrizulta li l-atturi kienu qed jaghmlu azzjoni redibitorja jew aestinatorja"* u ghalhekk, difficli li l-azzjoni tigi salvata. Talba ghad-danni specifici tista' titqies perfettament kompatibbli mal-*actio aestimataria*, pero` l-azzjoni attrici ma hijiex mahsuba li tigbor fiha kemm id-defferenza *quanti minoris* fil-prezz u kemm id-danni *ex* Artikolu 1429 tal-Kodici Civili (ara decizjoni ta' din il-Qorti tas-26 ta' Marzu 2010, fil-kawza **Fenech v. Lagana`**), u dan anke b'dikjarazzjoni espressa tal-istess atturi. Darba qed jigi allegat illi fil-fond *"bdew johorgu"* hsarat u lanjanzi strutturali u dan minhabba difetti fil-bini tal-istruttura, l-azzjoni attrici kellha tkun a bazi tal-garanzija moghtija mil-ligi; la darba l-atturi ma ghazlux din il-via legali, l-azzjoni prezenti ghandha titqies hazina u ma tistax tirnexxi.

Darba li l-azzjoni attrici sejra titqies irrita u improponibbli u se tigi kkonfermata s-sentenza finali li tat l-ewwel Qorti fil-25 ta' Marzu 2010, mhux mehtieg li jigi mistharreg l-appell incidentali tas-socjeta` SN Properties Limited. L-azzjoni attrici sejra, f'kull kaz, tigi michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza li tat l-ewwel Qorti fil-25 ta' Marzu 2010, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-atturi Ray u Claire konjugi Pace in solidum.

< Sentenza Finali >

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