MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Lulju, 2015

Appell Civili Numru. 12/2014

Seduta tad-29 ta' Lulju 2015

Appell numru: 12/2014

MANUEL MERCIECA f'isem il-komun ta' Tal-Quccata Apartments Marsaskala

Vs

PIU CAMILLERI ghan-nom ta'l-Ghajn Construction Company Limited (C6360)

Il-Qorti,

Rat is-sentenza ippronunzjata mit-Tribunal ghat-Talbiet tal-Konsumatur imoghtija fit-12 ta' Gunju 2014 fejn gie deciz:-

"It-Tribunal

Wara li ha konjizzjoni tal-Avviz fl-ismijiet fuq premessi pprezentati fis-7 ta' Settembru, 2012 fejn ir-rikorrenti talbu danni ta' hamest' elf, mija u disa' w ghoxrin ewro (€5,129), ridott ghall-ammont permess tal-Ligi biex taghmel din il-kawza fejn talbu illi jigi installat il-lift jew jinghataw kumpens peress illi kien hemm dan il-ftehim fil-kuntratt.

Is-socjeta` ntimata pprezentat risposta tardiva bil-miktub ghal din it-talba, u attendiet ghas-seduta.

Illi wara li sema' x-xhieda guramentata tar-rikorrenti li hija l-istess rikorrenti, u x-xhieda guramentata tas-socjeta` ntimata li huma rapprezentanti tas-socjeta' ntimata, u wara li ha konjizzjoni tal-fatti kif ukoll tac-cirkostanzi tal-kaz;

Ikkonsidra s-segwenti:

Ir-rikorrent Manuel Mercieca wiehed mis-sidien tal-propjeta`, ikkonferma illi talabhom li jigi estiz l-installazzjoni tal-lift peress li dan il-lift kien gholi, jigifieri li jiswa hafna flus u qabel ma kien ha jkun lest, ma jridux juzawh ghall-affarijiet li mhux l-uzu intiz.

It-Tribunal, sema' wkoll ix-xhieda ta' Susan Ann Wheildon bl-Ingliz u bil-gurament, fejn ukoll qalet l-istess haga li l-uzu tal-lift gie pospost, biex ma juzawhx ghall-affarijiet li ma kienx intiz.

Illi t-Tribunal, sema' wkoll ix-xhieda tal-intimati bil-gurament, li kien sar ftehim sabiex ma jintuzax il-lift minhabba l-fatt illi r-residenti ma ridux illi jintuzaw sabiex igorr il-materjal tal-bini. L-istess haga qal Ludwig Camilleri, li kienet fuq rikjesta tar-rikorrenti li ma jintuzax il-lift. Illi gara issa li ghadda z-zmien, u l-lift gie biex jigi ikkummissjonat gralu l-hsara u hafna mill-parts issaddu.

Ghal dawn il-motivi:

It-Tribunal, qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, u jordna lis-socjeta` ntimata thallas l-ammont ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500), u bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` ntimata."

Aggravata b'dina id-decizjoni s-socjeta appellanti interponiet appell fejn ilmentat illi:

1. Is-sentenza impunjata hija nulla u dana ghaliex it-Tribunal naqas milli josserva d-dispost ta’l-artikolu 730 tal-Kodici ta’l-Organizazzjoni u Procedura Civili. Dan minhabba illi t-Tribunal naqas milli jaghti decizjoni fir-rigward tal-eccezzjoni sollevata mis-socjeta appellanti dwar in-nuqqas ta’ kompetenza tat-Tribunal sabiex jisma’ u jiddeciedi l-kaz. Dan ghaliex il-mertu tal-vertenza ma jaqax taht wahda mic-cirkostanzi elenkati fl-artikolu 20 tal-Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta’ Malta.
2. Illi l-lift mertu tal-vertenza qatt ma inbiegh lis-sidien ta’l-appartamenti rispettivi mis-socjeta appellanti izda inghata lilhom biss dritt ta’ uzu ta’l-istess. Illi l-appellat nomine mhuwiex qieghed jallega xi difett fil-lift, izda li dan gralu hsara minhabba f’ingress ta’ ilma ghal liema hsara hija responsabbli is-socjeta appellanti, liema responsabbilta qieghda tigi michuda mill-istess socjeta appellanti billi tishaq illi kien id-dmir tal-assocjazzjoni ghan-nom tas-sidien ta’l-appartamenti illi jiehdu hsieb il-manutenzjoni ta’l-imsemmi lift.
3. Illi l-artikolu 79 tal-Kapitolu 378 jixhet l-obbligu fuq il-konsumatur li jinforma lill-kummercjant bil-miktub fi zmien xahrejn minn meta huwa jinduna bid-difett fil-prodott. Illi l-appellat nomine naqas milli jaghmel dan u ghalhekk huwa tilef kull jedd taht l-imsemmi Att.

Illi minn ezami anke superficjali tas-sentenza appellata huwa kjarament evidenti illi t-Tribunal adit naqas li jippronunzja ruhu dwar l-eccezzjoni ta’l-inkompetenza imqajjma mis-socjeta appellanti fir-risposta taghha. Issa ghalkemm gie deciz, b’applikazzjoni ta’ l-Artikolu 790 tal-Kapitolu 12, illi l-eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza ma ghandhiex tigi intrattenuta jekk il-Qorti ta’l-Appell issib li s-sentenza moghtija b’dak in-nuqqas hija sostanzjalment gusta. (Ara “Carmelo Sultana nomine et -vs- Annunzjata armla Giordmaina”, Appell Inferjuri, 22 ta’ Frar, 1964), madanakollu l-eccezzjoni dwar in-nuqqas

ta' gurisdizzjoni hija eskluza mill-applikazzjoni ta' din id-disposizzjoni tal-ligi meta jinghad:

"Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tinġieb 'il quddiem eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun ġusta fis-sustanza tagħha, ħlief jekk l-eċċezzjoni tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett ieħor li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq."

Ipprecizat dan, allura ma hemmx dubbju illi meta it-Tribunal naqas milli jinvesti l-kwistjoni dwar il-kompetenza tieghu biex jisma' u jiddeciedi il-vertenza huwa kien qed jinkorri f'nullita tad-decizjoni moghtija. Dan ghaliex "***materja ta' kompetenza hija ta' ordni pubblika u l-ligijiet li jirregolawha iridu jigu strettament applikati. Ma tistax tigi deciza fuq bazi ta' ewkita jew konvenjenza***[1]." Illi madanakollu billi din il-Qorti hija moghtija l-fakolta li tistharreg dina l-eccezzjoni skond il-previzjoni tal-ligi bl-Artikolu 22(4) tal-Kapitolu 378, attiz in-nullita` tas-sentenza, sejra tghaddi biex tezamina l-kwestjoni lilha sottomessa bl-aggravju.

Illi l-Kapitolu 378 jaghti definizzjoni ta' dak li huwa il-persuna tal-konsumatur u ukoll ta' min hu il-kummercjant fl-artikolu 2 tieghu fejn hu dispost:

"konsumatur" tfisser - kull individwu li fi transazzjonijiet u ħwejjeġ oħra koperti b'dan l-Att jew b'regolamenti magħmulin taħtu, jkun qed jaġixxi għal għanijiet li ma jkollhomx x'jaqsmu mal-kummerċ, negozju, sengħa jew professjoni;

"kummerċjant" tfisser - kull persuna, inkluż korp magħqud jew mhux magħqud, li għar-rigward ta' kull transazzjoni jew ħaġ'oħra koperta b'dan l-Att jew regolamenti magħmulin taħtu tkun qegħda taġixxi għal raġunijiet li jkollhom x'jaqsmu mal-kummerċ, negozju, sengħa jew professjoni tiegħu

[1] App.Inf. Grima vs Spagnol – 29/03/1996

Illi r-regolament 2 tar-Regolamenti dwar id-Drittijiet tal-Konsumatur jiddisponi similment meta jinghad:

"konsumatur" tfisser kwalunkwe persuna fiżika li, f'kuntratti koperti minn dawn ir-regolamenti, tkun qiegħda taġixxi għal skopijiet li jkunu lil hinn mis-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha;

"kummerċjant" tfisser kwalunkwe persuna fiżika jew kwalunkwe persuna ġuridika, indipendentement mill-fatt li tkun suġġett pubbliku jew privat, li taġixxi, ukoll permezz ta' persuna li tkun qed taġixxi f'isimha jew għall-interessi tagħha, għall-iskopijiet relatati mal-kummerċ, in-negozju, is-sengħa jew il-professjoni tagħha fil-kuntatti koperti minn dawn ir-regolamenti;

Id-dhul fis-sehh ta' dawn ir-regolamenti kellhom l-ghan li jimplimentaw d-Direttiva 2011/83/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-25 ta' Ottubru 2011 dwar drittijiet tal-konsumatur minn fejn tinghata definizzjoni identika ghal dik kontemplata fir-regolament indikat:

'consumer' means any natural person who, in contracts covered by this Directive, is acting for purposes which are outside his trade, business, craft or profession;
'trader' means any natural person or any legal person, irrespective of whether privately or publicly owned, who is acting, including through any other person acting in his name or on his behalf, for purposes relating to his trade, business, craft or profession in relation to contracts covered by this Directive;

Illi eskluz mill-applikazzjoni tad-direttiva madanakollu huma:

"Contracts related to the transfer of immovable property or of rights in immovable property or to the creation or acquisition of such immovable property or rights, contracts for the construction of new buildings or the substantial conversion of existing buildings as well as contracts for the rental of accommodation for residential purposes are already subject to a number of specific requirements in national legislation. Those contracts include for instance sales of immovable property still to be developed and

hire-purchase. The provisions of this Directive are not appropriate to those contracts, which should be therefore excluded from its scope."

Dan huwa ukoll rifless fir-regolamenti u specifikatament fir-regolament 3(e) u (f) meta hemm dispost illi:

" Dawn ir-regolamenti ma għandhomx japplikaw għal kuntratti:

(e) għall-ħolqien, l-akkwist jew it-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli; (f) għall-kostruzzjoni ta' bini ġdid, it-trasformazzjoni sostanzjali ta' bini eżistenti u għall-kiri ta' akkomodazzjoni għal skop residenzjali;

Premess dan allura ghandu jirrizulta illi kuntratti ta' akkwist ta' proprjeta immobbli bil-jeddijiet kollha fihom inkorporati mal-akkwist huma eskluzi mill-applikazzjoni tad-dritt dwar il-protezzjoni tal-konsumatur. Illi dan jaghmel sens ghaliex il-ligi li tirregola l-kuntratti, l-interpretazzjoni taghhom kif ukoll dak kollu li jikkostitwixxi ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali huwa regolat bil-ligijiet nazzjonali u senjatament dak ipprovdut fid-dritt civili inkapsulat fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi min ezami ta'l-atti probatorji ghandu johrog illi il-jedd ta' uzu tal-lift mertu tal-vertenza johrog mill-kuntratt ta' kompro-vendita bejn is-socjeta appellanti u il-membri ta'l-assocjazzjoni sidien ta'l-appartamenti tal-blokk maghruf bhala Tal-Quccata Apartments gewwa Marsaskala fejn fl-istess kuntratt gie pattwit:

"**Included in this sale there is also in favour of purchaser, the servitude of access to the apartment being transferred and the perpetual undivided share in use of the common parts which shall be uninterrupted and which right is transferable only with the apartment. The use of the common parts includes the stairwell, and the contiguous lift and every common part and service in said stairwell, including the lift, lift shaft external door, landings, entrances, stairs and each part and/or service intended for common use, and which common parts and services shall remain the property of the vendor.**"

Illi minn dan il-kuntratt twieled id-dritt ta'l-uzu tal-lift, flimkien mal-partijiet komuni l-ohra, li gie moghti mis-socjeta appellanti a favur tal-akkwirenti ta' kull appartament fl-imsemmi blokk. It-tgawdija ta' dan id-dritt ta'l-uzu madanakollu gie limitat mis-socjeta appellanti billi s-sidien ma setghux juzawh sakemm ix-xogholijiet fil-blokk ikunu tlestew u dan meta l-appartamenti kollha fil-blokk ikunu inbieghu. Illi l-appellat nomine fl-affidavit tieghu ighid hekk:

"**Ahna konna ipprezentajna claim mat-Tribunal tal-konsumatur dwar il-fatt illi konna xtrajna l-appartamenti rispettivi taghna bid-dritt ta'l-uzu tal-partijiet komuni kollha, inkluz il-lift, izda Piu Camilleri ma wasalx sabiex ihaddmu.**

… inhossu illi Piu Camilleri mhux qed jimxi mal-obbligi tieghu skond il-kuntratt ta' bejgh, fejn huwa tenut jikkonsenja il-lift funzjonanti ghaliex skond il-kuntratt, huwa apparti il-bejgh ta'l-appartament, ittrasferixxa ukoll l-uzu tal-partijiet komuni kollha inkluz il-lift, u dan ta'l-ahhar m'ghandniex it-tgawdija tieghu, minhabba in-nuqqasijiet u in-negligenza fis-sengha tal-kuntrattur u bejjiegh Piu Camilleri in rappresentanza ta' Ghajn Construction Company Limited."

Illi ghalhekk jallega ukoll illi minhabba f'dina l-inadempjenza il-lift sofra hsarat kbar minhabba ingress ta' ilma fil-*pit* tieghu fejn kienet sehhet hsara fil-*cables* u is-*switch* li kienu issaddu u ittieklu.

Stabbilit ghalhekk mill-atti istruttorji illi it-talba imressqa 'il quddiem mill-appellat nomine kienet wahda ta' inadempjenza kontrattwali u dana billi jallega illi l-venditur naqas milli jaderixxi mal-obbligi minnu assunti fil-kuntratt ta' kompro-vendita, kwindi tali talba ma setatx titressaq quddiem forum li jirregola r-relazzjonijiet bejn il-kummercjant u il-konsumatur billi f'dan il-kuntest dawn il-figuri guridici ma jiffigurawx. Dana abbazi ta' dak stabbilit fil-ligi li tipprotegi il-konsumatur kif imfassla mhux biss fid-direttivi ewropej, izda ukoll kif inkorporati fil-legislazzjoni taghna. Dan qed jinghad iktar u iktar fid-dawl tal-eskluzjoni imposta espressament fil-ligi ghal kuntratti ta' bejgh ta' proprjeta

immobbli u l-jeddijiet li jitwieled mill-istess, kif kien ezattament fil-kaz in dizamina.

Illi ghaldaqstant din il-Qorti tqies illi l-ewwel aggravvju interpost huwa wiehed legalment u guridikament fondat u dan ghaliex mhux biss is-sentenza impunjata naqqset milli tindirizza l-eccezzjoni sollevata mis-socjeta appellanti dwar il-kompetenza tat-Tribunal, izda ukoll ghaliex huwa evidenti mill-atti illi il-vertenza riposta ghal risoluzzjoni quddiem it-Tribunal kienet wahda li tezorbita tali kompetenza, liema vertenza kellha tigi indirizzata quddiem il-qrati ordinarji.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi milqugh, is-sentenza appellata irrevokata, b’dan illi l-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjoni tal-inkompetenza tat-Tribunal ghal Talbiet tal-Konsumatur sollevata mis-socjeta appellanti u ghaldaqstant tghaddi sabiex tichad it-talba attrici. Illi fid-dawl tac-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz, l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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