QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 21 ta' Marzu, 2016

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 1078/2010

Joseph Sammut u Maria Stella Sammut

Vs

Johanna Adriana Fenech Dekkers

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-25 ta' Ottubru 2010 li jghid hekk:

Illi l-esponenti kienu xtaraw proptjeta abbazi tal-kuntratt tal-akkwist hawn anness u mmarkat bhala dokument "A" liema kuntratt sar fil-24 ta' Awwissu 2005 quddiem in-Nutar Mario Bugeja; Dok. "A".

Illi l-kejl miftiehem fuq il-kuntratt tal-akkwist huwa ta' tlett mija sebgha u tletin metri kwardi (337m2) li dan huwa kopert b'titolu mill-Land Registru DoK. "B".

Illi wara li nxtara dan ii-fond u l-art mieghu irrizulta illi l-kejl attwali huwa inqas minn dak miftiehem u rrizulta illi l-kejl huwa ta' tlett mija u tlettax-il metru kwadru u zewg centimetri (313.2 m2) Dok. "C" u li jirrizulta art sostanzjali nieqsa Dok. "D".

Illi ir-rizultat ta' dan l-esponenti sofra danni minhabba l-fatt li hallas ghal xi haga li ma hax li hija l-art kollha miftiehma.

Illi l-esponenti bghadt ittri ufficjali lill-intimata u lill-zewgha illum mejjet fejn zammhom responsabbli ghad-danni liema ittri ufficjali huma datati 27 ta' Marzu 2006 Dok. "E", 13 ta' Marzu 2008 Dok. "F" u 9 ta' Marzu 2010 "G".

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex

1. Tiddikjara illi l-art mibjugha giet mibjugha b'kejl anqas minn dak miftiehem u l-intimata hija responsabbli ghall-lanjanzi.

2. Tiddikjara l-intimata responsabbli ghad-danni kkagunati mill-lanzjanzi.

3. Tikkundanna lill-intimata thallas lill-atturi dik is-somma li tkun talvolta likwidata bhala danni sofferti mill-attri kawza tal-lanjanzi.

4. Tordna lill-intimata thallas dawn id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimta inkluzi dawk tal-ittri ufficjali hawn fuq imsemmi, tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1383/2010 u li hija ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li tghid hekk:

(i) Illi in linea preliminari u fl-ewwel lok, kuljom l-esponenti huwa "Fenech Dekkers" u mhux "Fenech Deckers" kif indikat fir-rikors promotur u ghalhekk ghandha ssir il-korrezzjoni necessarja sabiex l-okkju jkun jirrifletti l-isem korrett tal-esponenti;

(ii) Illi in linea preliminari u fit-tieni lok, it-taiba tal-atturi kif proposta hija legalment insostenibbli u guridikament improponibbli peress illi jekk jirrizulta li hemm xi fondatezza fit-talba taghhom, huma kellhom semmai jitolbu wiehed mir-rimedji appozitament kontemplati fl-artikolu 1400 u/jew fl-artikolu 1402 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

(iii) Illi in linea preliminari u fit-tielet lok, kull azzjoni fil-konfront tal-esponenti ddekadiet bl-gheluq ta' sentejn mid-data tal-kuntratt li sar fl-24 ta' Awwissu 2005 a tenur tal-artikolu 1407 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

(iv) Illi dejjem bla pregudizzju ghas-suespost, u in linea preliminari, l-azzjoni attrici hija wkoll inammissibli u bhala tali ghandha tigi michuda, stante li filwaqt li l-premessi tar-rikors guramentat jidher li huma impostati fuq allegazzjonijiet li l-immobbli de quo kienet nieqsa minn kwalita pattwita, it-talbiet attrici ma jinkwadrawx irwiehhom fir-rimedji specifici disponibbli ai termini tal-artikolu 1390 tal-Kodici Civili;

(i) Illi dejjem b'mod preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi l-lis alibi pendens ai termini tal-artikolu 792 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li kif ser jigi ppruvat diga tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem fl-ismijiet Carmelo sive Charles Scerri et vs Joseph Sammut et" u li ggib in-numru 224/2006/RCP f'liem kawza l-esponenti hija kjamata fil-kawza u ghalhekk ghandha l-vesti ta' konvenuta, liema kawza tinstab differita ghall-prezentata u half tar-rapport tal-Perit Legali ghat-13 ta' Jannar 2011 peress li gja instemghu l-provi kollha u ghad fadal li jirrileta l-Perit Legali mahtur mill-Qorti;

(ii) Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, u fil-mertu, it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti;

(iii) Illi biss b'referenza ghal dak li jinghad fil-paragrafu hamsa (5) tar-rikors, il-pjanta annessa mal-kuntratt datat 24 ta' Awwissu 2005 in atti tan-Nutar Mario Bugeja bejn l-atturi u l-esponenti, juri bic-car li l-art hija mxattra minn wara;

(iv) Illi inoltre l-art inbieghet mill-esponenti lill-atturi Sammut bil-kondizzjoni "as seen and accepted by the purchasers" li kellhom access liberu ghall-art qabel ma nxtrat minnhom u li kienu sahansitra kejluha wkoll;

(v) Illi inoltre l-art mibjugha kienet ta' corpus determinat u limitat, u bil-kuntratt surriferit l-esponenti bieghhet dak kollu li da parti taghha hija kienet akkwistat bil-kuntratt tat-8 ta' Gunju 1990 meta xtrat minghand Carmelo Pace;

(vi) Illi l-esponenti ghalhekk mhijiex responsabbli ghal ebda danni allegatament sofferti mill-atturi;

(vii) Illi fi kwalunkwe kaz, dawn l-allegati danni ghandhom jigu pruvati;

(viii) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni fejn l-atturi qed jilmentaw illi l-konvenuta meta assenjatilhom il-fond b'titolu ta' bejgh cioe l-villa bil-garage maghha numru 5, bl-isem Nikola, Triq in-Nahal, Naxxar flimkien ma' bicca art adjacent tal-kejl ta' circa 337 metri kwadri skont il-kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' Awwissu 2005 atti Nutar Mario Bugeja kien hemm nuqqas. Dan in-nuqqas qed jigi allegat li jikkonsisti f'difett fil-kejl imsemmi tal-bicca art fejn gie pattwit li l-konvenuta qed tbiegh 337 metri kwadri mentri hu allegat mill-atturi li fil-fatt l-art fiha 313.2 metri kwadri u ghalhekk inqas minn dak miftiehem. Ghal tali nuqqas l-atturi qed jitolbu danni.

Apparti konsiderazzjonijiet fil-mertu tal-azzjoni li l-partijiet trattaw b'hafna provi u kontestazzjonijiet, din il-Qorti tqis li ghandha titratta r-raba' eccezzjoni tal-konvenuta dwar il-proponibilita tal-azzjoni esperita mill-atturi u r-rimedju disponibbli.

Din il-Qorti talbet lil atturi jispecifikaw il-kwalita tal-azzjoni li ppromovew u b'nota tal-24 ta' Novembru 2015 iddikjaraw li l-azzjoni hi msejsa fuq l-artikolu 1390 tal-Kap. 16 konnessa mal-artikolu 993 u 1125 tal-Kap. 16. Il-Qorti hi marbuta bil-limiti tal-azzjoni

tal-attur u ma ghandhiex tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha mad-dritt tal-atturi li jiddeterminaw il-limitu tal-kontestazzjoni taghhom.

L-artikolu 1390 jghid hekk:

> Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalita mwieghda, jew ma tkunx bhall-kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar, ix-xerrej jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti.

Dan l-artikolu abbinat mal-artikolu ta' qablu u immedjatament warajh huma marbuta mal-kuntratt ta' bejgh. L-atturi huma cari fin-nota fuq imsemmija. Huma qed jitolbu rimedju a bazi tal-artikolu 1390. Dan l-artikolu jistipula li meta l-oggett ma jkunx tal-kwalita miftehma, ix-xerrej ghandu zewg rimedji cioe jew li ma jaccettax ossia jirrifjuta l-oggett tal-bejgh u jitlob id-danni jew jaccetta l-oggett bi tnaqqis fil-prezz, li jsir a bazi ta' stima peritali appozita.

F'dan il-kaz l-atturi pero ma talbu ebda wahda miz-zewg rimedji disponibbli a bazi tal-artikolu 1390 indikat mill-istess attruri. Huma talbu biss danni filwaqt li mhux qed jirrexxendu l-bejgh u anqas talbu li jzommu l-oggett tal-bejgh b'aggustament tal-prezz biex jirrifletti l-kejl attwalment mibjugh. Tali talba mhix ammissibbli mill-ligi. Tnaqqis fil-prezz ma hux sinonimu ma' danni liema ahhar dicitura hi aktar wiesa fl-interpretazzjoni u effetti taghha. Id-danni huma biss applikabbli qua talba taht l-artikolu 1390 jekk il-kumpratur jirrifjuta l-oggett li mhux il-kaz f'din il-kawza. Dan apparti li anki l-elementi tal-provi fiz-zewg istanzi huma differenti. Il-ligi, la darba t-talba issir a bazi tal-artikolu 1390 ma taghtix lix-xerrej opzjonijiet ohra hlief dawk li johorgu mill-istss artikolu u dawk konnessi mieghu bhall-artikoli 1402, 1404 u 1406 tal-Kodici Civili. Ara f'dan is-sens **JC Hydraulics Limited vs Waste Control Services Limited** (PA 28/06/2001), u **Atlas Insurance PCC Limited vs United Equipment Co Ltd** (App Inf 06/10/2010). Dan l-istess principju gie ribadit fil-kawza konnessa ma' din ghax tirrigwarda l-istess jew parti mill-istess fondi mibjugha fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Scerri et vs Jospeh Zammit et** (PA 26/06/2012). Kif qalet il-Qorti fil-kawza **L & D Attard Co. Limited vs Eurometal Co. Limited** (App 28/01/2005):

> L-Artikolu 1390 jghid kjarament x'jista jaghmel ix-xerrej meta jigi rinfaccjat b'oggett li ma jkunx gie mghoddi lilu skond kif miftiehem. Jista' jirrifjutah jew

izommu u jitlob diminuzzjoni fil-prezz tal-bejgh. Li zgur ma jsitax jaghmel hu li jibqa' jzomm ghandu dan l-oggett.

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet Paul Galea pro et noe vs Carmel Galea deciza fil-31 ta' Jannar 2003, mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (cit nru. 891/1990/1) intqal li gej dwar l-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili,

"Riferibilment ghat-trasferiment ta' proprjeta` u r-riskju ta' l-oggett mixtri, jinsab enuncjat illi "meta x-xerrej jirrifjuta l-oggett li jkun baghtlu l-venditur ghax l-oggett hu hazin u mhux adatt ghall-fini tax-xiri, kif hu dejjem prezunt li ghandu jkun l-oggett mibjugh u javza lill-venditur b'dan irrifjut, l-istat ta' fatt ikun daqs li kieku naqas ghal kollox l-oggett tal-bejgh, u kwindi ma hemmx trapass tal-proprjeta` jew tal-periculum rei perditae" (Francesco Zammit vs Celest Spiteri, Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, 14 ta' Novembru 1953)."

Dawn il-Qrati dejjem irritenew li biex ix-xerrej jehles mir-rabta kontrattwali li kien dahal fiha li jakkwista l-oggett minghand il-venditur, fejn dak l-oggett ma jkunx konformi mal-kampjun jew skond il-kwalita` mwieghda, hu kellu jirrifjutah jew materjalment jew billi jiddepozitah taht l-Awtorita` tal-Qorti (Avv. Dottor Louis Cassar Pullicino nomine vs. Pauline Buhagiar nomine, Appell Civili, 28 ta' April 2000). Naturalment skond l-istess termini ta' artikolu tal-ligi, huwa seta' wkoll jaghzel li jaccettah u jhallas prezz anqas ghalih fuq stima ta' perit.

Ara wkoll **Vastek International Limited vs Engineering and Technology Limited** (PA 15/12/2003).

L-atturi jissottomettu illil-artikolu 1390 hu abbinat mal-artikoli 993 u 1125 tal-Kap. 16. L-artikolu 1125 jistipula li min jonqos jezegwixxi obbligazzjoni hu responsabbli ghad-danni u l-artikolu 993 jistipula li l-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in buona fede. Apparti l-fatt illi f'dan il-kaz ma hemm ebda allegazzjoni ta' nuqqas ta' buona fede, liema bouna fede hi prezunta f'kull kuntrattazzjoni, l-artikolu 1125 hu artikolu li jitratta l-obbligazzjonijiet b'mod generali u qatt ma jista' jintuza ghal dak li l-ligi b'mod specifiku u ad hoc tirregola f'kaz ta' bejgh fejn it-talba hi marbuta mal-artikolu 1390.

Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Nadia Cassar et vs Charles Pace noe** (Qorti Kumm 13/03/1995), fejn inghad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess Kodici Civili taht it-taqsima 2 titolu 6 subtitolu 4 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan abbazi tal-insenjament maghmul fis-sentenza **Scicluna vs Scerri** (Qorti Kumm 16/01/1958 - 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 fl-istess sens hija s-sentenza fl-ismijiet **Anthony McKay vs Alfred Cassar** (Qorti Kumm 10/12/1992), 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.

Hi l-fehma tal-Qorti ghalhekk illi t-talba attrici ma hix proponibbli minghajr ma tintalab wahda miz-zewg rimedji disponibbli skond l-artikolu 1390 li hu l-artikolu specifiku li jirregola n-nuqqas allegat mill-istess atturi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ r-raba’ eccezzjoni tal-konvenuta u tiddikjara li l-azzjoni promossa mill-atturi kif maghmula hi inammissibbli u kwindi qed tichad it-talbiet taghhom.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur