FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO
B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit.

Rikors numru: 302/2016 CFF

Kenneth John Walters
Tania Walters

Vs

Demar Properties Limited
Joseph and Mary Agius

Illum 15 ta' Jannar, 2019

Il-Qorti;

Rat **l-avviz** ta' l-atturi fejn talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-atturi danni fis-somma ta' tmint elef, hames mija u sbatax-il ewro punt erbgha u sebghin centezmu (€8,517.74), rapprezentanti spejjez maghmula mir-rikorrenti ghat-tiswija ta' hsarat rizultanti fil-madum tal-proprjeta' tar-rikorrenti u cioe' Belfior Flat 2, Triq il-Gibjun, Attard ATD 2085, Malta, liema tali hsara kienet biss rizultat ta' xoghol li sar b'nuqqas ta' hila u sengha minn min qieghed il-madum, liema xoghol kienu responsabbli ghalih l-intimati meta originarjament saru x-xogholijiet fil-proprjeta' in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluzi spejjez ta' protest ufficjali numru 237/2016, liema konvenuti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat **ir-Risposta ta' Demar Properties Limited** et fejn esponiet:

(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-proprjeta' imsemmija giet trasferita lill-atturi b'kuntratt tal-15 t'April, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Camilleri li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

(2) Illi ai termini tal-Artikolu 1378 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, il-bejjiegha ghandhom zewg obbligi li jikkunsinnaw u li jiggarantixxu l-haga mibjugha ossija l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita u f'kaz li l-bejjiegha ma jikkunsinnawx il-haga fi zmien miftiehem, huma ghandhom jigu kkundannati ghall-hlas tad-danni u dan ai termini tal-Artikolu 1386 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

(3) Illi effettivament huma kkunsinnaw il-proprjeta' mibjugha u l-azzjoni odjerna mhix wahda ta' pacifiku pussess.

(4) Illi ai temini tal-Artikolu 1393 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, il-haga ghandha tigi kkunsinnata fl-istat li kienet tinstab fi zmien il-bejgh u hekk giet hekk kunsinnata.

(5) Illi l-azzjonijiet li talvolta jispettaw lill-atturi huma dawk ai termini tal-Artikolu 1407, 1423 u 1431 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma jistghux ikunu responsabbli ghal hsarat ohra.

(6) Illi konsegwentement l-azzjoni odjerna ghall-hlas tad-danni li tispetta l-ligi hija l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja li jaqghu bil-preskrizzjoni bl-eghluq is-sena minn dakinhar tal-kuntratt u ghalhekk l-azzjoni tentata mill-atturi la hija l-azzjoni redibitorja u lanqas estimatorja u fi kwalsiasi kaz, din tkun preskritta a tenur tal-ligi.

(7) Illi bla pregudizzju ghal premess, il-fond imsemmi inbena skont is-sengha u l-arti u fi kwalunkwe kaz kienu terzi li qeghdu l-madum fil-fond in kwistjoni u li ghalih m'humiex responsabbli l-intimati.

(8) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ikkunsidrat:

Fl-affidavit tieghu tal-21 ta' Marzu, 2017, il-Perit Neil Felice jghid li fl-2016, Tania Walters ghamlet kuntatt mieghu sabiex jispezzjona l-madum gewwa d-dar taghha gewwa H'Attard. Fil-fatt, peress li l-madum ma kienx gress u l-fili kienu izghar minn kif mehtieg ghal dak it-tip ta' madum, f'temperaturi gholjin, il-madum ma kienx qed ikollu fejn jespandi u ghalhekk beda' jinqata mill-art. Sabiex jintuzaw dawk it-tip ta' fili, il-madum irid ikun 'gress rectified' li jiswa aktar flus, izda fl-appartament tas-sinjuri Walters, ma kienx dan it-tip ta' madum li ntuza. Il-Perit ikkonkluda li jkun ahjar li l-madum tas-sinjuri Walters jinqala' kollu u jitpogga madum ta' kwalita' ahjar li jitpogga bil-kolla mhux biss bis-siment u r-ramel.

Etienne Mamo bhala tile layer, fl-affidavit tieghu jghid illi Tania Walters kienet ghamlet kuntatt mieghu ghall-habta ta' nofs is-Sajf tal-2016 sabiex jigi jispezzjona l-madum taghha. Meta mar fuq il-post gewwa H'Attard, Etienne Mamo sab illi l-madum tal-istudy u tal-living room kien elevat mill-art u fil-fatt huwa kien tal-opinjoni illi l-madum ma kellux it-tahlita li suppost kellu u cioe' "is-sodda" ta' tahtu kif inhu mehtieg u ghalhekk il-madum beda jespandi u jinqala minn postu. Ftit gimghat wara, Tania Walters regghet ghamlet kuntatt ma Etienne Mamo stante li s-sitwazzjoni kienet iggravat peress li anke l-madum tal-kcina beda jiccaqlaq u jinqasam. Tania Walters u Etienne Mamo ftehmu li ghandu jinqala' l-madum sa fejn kien hemm il-hsara u jinbidel filwaqt li tinbidel kompletament "is-sodda" ta' taht il-madum skont is-sengha. Inoltre ftehmu fuq prezz ta' €4,300. F'Ottubru, Etienne Mamo biddel il-madum tal-kcina, living room, study, kurutur u anke biddel is-sodda ta' taht il-madum. Meta temm l-inkarigu tieghu, thallas l-ammont ta' €4,300 kif miftiehem ma Tania Walters.

Il-Perit David Psaila jghid li huwa kien inkarigat bhala Perit fuq il-kostruzzjoni mill-kumpanija Demar Properties u mis-sinjuri Agius. Il-kumpanija Demar Properties hija tat-tifel tieghu. Jghid li l-madum tal-appartamenti huwa tat-tip ceramika u tqieghed fl-2008. Inoltre jghid li fl-appartamenti kollha twahhlu l-istess tip ta' madum b'varjazzjoni

tal-kulur, u waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet, huwa kien imur biex jara li x-xoghol kien qed isir skont is-sengha u l-arti. Fil-fatt, huwa ma rcieva l-ebda lment iehor hlief tas-sinjuri Walters. Xi zmien wara l-bejgh tal-appartament, is-sinjuri Walters kienu cemplulu sabiex jgharfuh bil-problema tal-madum u meta fil-fatt mar jispezzjona l-madum, sab illi kien hemm xi madum li kien qed jiccaqlaq jew jinqala'. Huwa kien talab lis-sinjuri Walters jinfurmawh bl-ispejjez li kienu se jinkorru sabiex titranga l-problema imma fl-ebda mument ma ftehmu li dawk l-ispejjez kienu se jithallsu mill-kumpanija Demar Properties.

Il-Perit Neil Felice xehed in kontro-ezami fit-23 ta' Jannar, 2018 jikkonferma li l-problema tal-madum kien li kellu jitqiegheD madum ta' kwalita' ahjar fuq il-materjal li tqieghed taht il-madum. Jikkonferma wkoll li s-sinjura Walters kienet infurmatu li mhux hi kienet qabdet it-tile layer li qieghed il-madum fil-post li kienet ghadha kemm xtrat.

In kontro-ezami, Etienne Mamo xehed illi s-sinjura Walters kienet ghamlet kuntatt mieghu sabiex jara l-hsarat fil-madum taghha, u fil-fatt sab li xi madum kien imkisser, maqlugh u anke jiccaqlaq. Jikkonferma li fejn kien hemm il-hsara, il-madum inqala' u tpogga madum gdid bil-materjal tahtu skont is-sengha u l-arti.

In kontro-ezami Tania Walters tikkonferma li meta xtrat il-proprjeta' fl-2013, il-madum kien diga' mwahhal fil-proprjeta'. Il-claim taghha ghamlitu tlett snin wara u cioe' fl-2016 meta l-madum beda' jiccaqlaq, jinqasam u jinqala' minn postu. Is-sinjura Walters tikkonferma li m'hijiex qed titlob li jithassar il-kuntratt u lanqas li jitnaqqas il-prezz li bih xtrat il-proprjeta', izda hi tixtieq tiehu l-flus tal-ispejjez li nefqet biex tirranga l-problema. Hija kienet gabet tile layer tal-ghazla taghha biex jispezzjona l-problema fejn kien infurmaha li jrid jinqala' l-madum. Ghalhekk hija cemplet lill-insurance biex tara d-drittijiet taghha u l-insurance nfurmawha li peress li kienet xtrat il-post tlett snin ilu biss, ir-responsabbilita' kienet tal-vendituri, izda x'hin ghamlet kuntatt mas-sur Joseph Agius, dan qallha li ma kellux x'jaqsam u li hi ghandha ccempel lill-Perit taghha a spejjez taghha.

Ikkunsidrat:

Illi in succint, it-talba tal-atturi hija fis-sens li huma ghandhom jigu kkumpensati in rigward tal-ispejjez rapprezentanti t-tiswijiet li kellhom jaghmlu minhabba difetti serji li hakmu l-madum tal-appartament illi huma akkwistaw minghand il-konvenuti fi stat *shell form* avvanzat, bil-madum gia mqieghed. Skont l-atturi, dan id-difett ma kienx wiehed manifest fil-mument illi xtraw l-appartament izda hareg proprju wara tlett snin minn meta huma dahlu fil-post.

Illi bhala stat ta' fatt jirrizulta li l-ewwel lanjanza ta' l-atturi dwar il-madum ta' l-appartament *de quo* tirrisali ghas-sena 2016 u cioè aktar minn tlett snin wara li xtraw l-istess appartament. Malli ndunaw b'tali hsarat, l-atturi ipprezentaw protest gudizzjarju kontra l-konvenuti fit-8 ta' Lulju 2016 (fol. 21) li gie notifikat lilhom fil-15 ta' Lulju 2016.

Illi l-konvenuti qed jghidu li l-azzjoni attrici kellha tkun wahda taht il-principji tal-azzjoni aestimatoria jew redibitorja ai termini ta' l-Artikolu 1424 sa 1427 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

> *1424. Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom.*
>
> *1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu.*
>
> *1426. Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obbligat għal ebda garanzija.*
>
> *1427. Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz,*

inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.

1431. (1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, għal dawk li huma ħwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa.

(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett. (emfasi tal-Qorti)

Illi dwar il-materja tal-preskrizzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-sentenza taghha fl-ismijiet ***Maria Rosa Muscat Baldacchino vs. Edward Vincenti Kind noe***, deċiża fit-18 ta' Ottubru 1963, qalet hekk:

"*Din il-Qorti hi tal-opinjoni li l-kliem tat-tieni subartikolu fuq imsemmi, indikanti d-dies a quo tad-dekorrenza tat-terminu stabbilit mil-ligi u cioe` il-kliem "minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef id-difett" ghandhom ikunu interpretati fis-sens li d-dies scientae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita` fil-funzjonament tal-attrezz mibjugh, imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett.*" (emfasi tal-Qorti)

Aktar minn hekk, il-Qorti taghraf illi gialadarba tigi sollevata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, il-prova ta' tali eccezzjoni tinkombi fuq il-konvenuti, u mhux fuq l-atturi. Dan il-principju huwa rifless fis-sentenza fl-ismijiet ***David Debono et vs. Carmelo Cutajar et*** (PA, 05.10.2001) fejn inghad senjatament illi:

"l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija sollevata mill-konvenuti u kwindi l-piz tal-prova jinkombi fuqhom biex jipprovaw l-eccezzjoni minnhom sollevata, u dan dejjem fuq l-iskorta tal-principju kardinali 'onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'. Issa fil-kaz odejrn il-konvenuti bl-ebda mod ma rnexxilhom jipprovaw ghas-sodisfazzjon ta'din il-Qorti illi kien ghadda perjodu ta' sena minn meta l-atturi

setghu jindunaw bid-difett okkult qabel ma giet intavolata l-kawza, u l-fatt biss illi l-konvenuti jivventilaw dubbji f'dan ir-rigward mhuwiex sufficjenti biex l-azzjoni attrici tigi dikjarata perenta".

Illi b'applikazzjoni ghal vertenza odjerna, mill-provi rrizulta illi l-atturi bdew jiskopru d-difetti fil-madum tal-appartament ghal habta ta' April tas-sena 2016. Immedjatament huma nkarigaw persuni kompetenti sabiex jivverifikaw x'kienet in-natura u l-kawza tal-hsara lamentata. In segwitu ta' dan, huma mhux biss ikkuntattjaw lill-konvenuti bil-mira li tigi rizolta l-problema, izda fit-8 ta' Lulju 2016 ipprezentaw protest gudizzjarju sabiex jikkawtelaw it-talba taghhom sa ma imbaghad ressqu l-Avviz odjern fid-9 ta' Dicembru 2016. Il-konvenuti ma rnexxielhomx jikkontradixxu dan bi provi avversi imma bhal donnhom baqghu jinsistu fit-trattazzjoni taghhom illi t-terminu tal-preskrizzjoni jrid bilfors jibda jiddekorri mad-data tal-kuntratt, argument li fic-cirkostanzi m'ghandux mis-sewwa. Mehuda in konsiderazzjoni is-sekwenza kronologika hawn ezaminata, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' sena sollevata mill-konvenuti mhijiex misthoqqa u qed tigi michuda.

Illi skont il-Qrati nostrani:

> "*In-nozzjoni ta' 'difett' gie definit mill-Qrati taghna bhala li jikkomprendi kull anormalita, jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudni ghall-uzu jew l-bonta jew l-integrita taghha apparti li jridu jkunu pre-ezistenti ghal ftehim* (***Alexander Abela et vs. Carmel Micallef et,*** PA, 09.01.2012).

In kwantu ghan-natura okkulta tad-difett, hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilment reperibbli ghal bniedem mhux tas-sengha (*vide* ***Josephine Mallia vs Emanuel Abela et***, App. Civ. 01.06.2007). Inoltre hu wkoll stabbilit illi d-difett innifsu irid ikun ta' certa 'gravita' relattivament ghal haga mibjugha u ghal prezz imhallas ghaliha fis-sens li l-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett lamentat kien inaqqas talment il-valur li x-xerrej jew ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz inqas (*vide* ***Vincenza Scicluna vs George Azzopardi noe***, App Civ 22.06.1959 Vol XLIII p1 p317).

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, l-atturi gabu prova sodisfacenti kemm tal-elementi rikjest sabiex tirnexxi l-azzjoni esperita minnhom kif ukoll tal-ammonti rapprezentanti l-valur tax-xoghlijiet u interventi rikjesti sabiex il-fond jitregga lura fi stat li jista' jitgawda ragjonevolment skont id-destinazzjoni tieghu.

Ghalhekk jirrizulta li din il-kawza hija *actio aestimatoria* u dan anke in vista tal-fatt li l-atturi ma jridux li johorgu mid-dar li xtraw u li qeghdin jghixu fiha. Din m'hix l-ewwel darba li din il-Qorti diversament preseduta qed tiddeciedi kawzi ta' dan it-tip[1] u dan isir anke ghall-fini ta' pratticita' u cioe' meta t-talba ma tkunx wahda li teccedi l-kompetenza ta' din il-Qorti ma jkunx gust ghalhekk li ssir spiza ikbar biex din l-azzjoni tigi deciza minn Qorti ohra.

Il-konvenuti ma gabu ebda prova fis-sens li l-*quantum* pretiz mill-atturi huwa wiehed ezagerat jew inverosimili. Il-Qorti ser tghaddi biex tiffissa *arbitrio boni viri* s-somma ta' tmint elef, u mitt Ewro (€8,100) bhala l-valur ta' dik il-parti mill-prezz tal-oggett mibjugh illi ghandha tigi rifuza lura mill-bejjiegh lix-xerrej.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-fond Belfior, Flat 2, Triq il-Gibjun, Attard ATD 2085, Malta, kien milqut minn difetti li ma jidhrux u li jnaqqsu l-valur tieghu tant li l-atturi kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bihom;

2. Tistabbilixxi l-parti mill-prezz li għandha tiġi mħallsa lura lill-atturi mill-konvenuti minħabba dawn id-difetti fl-ammont ta' tmint elef, u mitt Ewro (€8,100);

3. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu in solidum lill-atturi s-somma hekk likwidata ta' tmint elef, u mitt Ewro (€8,100) bl-imghax mid-data tas-sentenza;

[1] Ara *Fero' vs Briffa deciza mill-Magistrat Dr. Michael Mallia 804/2001, deciza fit-8 ta' Novembru 2005, Camilleri vs Zammit deciza mill-Magistrat Dr. Francesco Depasquale 561/2005 deciza fil-15 t'Ottubru 2012*

L-ispejjez tal-kawza, kif ukoll dawk tal-protest gudizzjarju 237/2016 ghandhom jigu sopportati interament mill-konvenuti.

Dr. Caroline Farrugia Frendo

Magistrat

Nadia Ciappara
Deputat Registratur