MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-26 t'April, 2019

Prim'Awla tal-Qorti Civili
Rikors Numru 1180/2015

Susanne Marie Hackenbruch
(K.I. 61136 A)

vs.

Central Home Style Limited
(C- 33653)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-14 ta' Dicembru, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi permezz t'att ta' akkwist *in atti* tan-Nutar Dottor Sean Critien datat il-15 t'Ottubru, 2014, akkwistat garaxx numru 41, Triq it-Tiben, is-Swieqi, (ara foll 8);

1.2. Illi qabel ma xtrat l-istess garaxx hi marret tarah u nkarigat lill-perit Nicholas Sammut Tagliaferro biex jispezzjonah bil-ghan li l-bank japprova s-self prospettat;

1.3. Illi minn dan ma rrizultax li l-garaxx *de quo* kien milqut b'xi anomaliji jew difetti;

1.4. Illi ftit taz-zmien wara l-akkwist *de quo* irriskontrat l-ewwel problema billi dahlilha l-ilma fil-garaxx in kwistjoni;

1.5. Illi rizultat tal-istess l-ghamara li kienet haznet fl-istess garaxx kienet ixxarbet – tant li kellha tnehhi u tarmi l-ghamara involuta;

1.6. Illi konsegwenza tal-istess regghet inkarigat lill-perit Sammut Tagliaferro biex jerga jispezzjona l-istess garaxx;

1.7. Illi fir-relazzjoni tieghu l-imsemmi perit irrelata s-segwenti, (ara foll 35):

1.7.1. Illi fl-ewwel spezzjoni tat-18 ta' Lulju, 2014, il-garaxx kien:

1.7.1.i. Mizbuh frisk;

1.7.1.ii. Fi stat tajjeb;

1.7.2. Illi fit-tieni spezzjoni tat-28 ta' Lulju, 2015, meta kienet gurnata sajfija, shuna u minghajr xita ghal gimghat shah;

1.7.2.i. Gew innotati irqajja medja fil-partijiet l-isfel tal-hajt;

1.7.2.ii. Tbajja tal-ilma specjalment mas-saqaf fir-rokna, (ara foll 36 u 37);

1.7.3. Illi dawn it-tbajja kienu kkagunati mill-iskular tal-ilma gej min-naha ta' fuq;

1.8. Illi l-problema riskontrata hi ta’ natura gravi tant li qed tirrendi l-garaxx mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih hu intiz;

1.9. Illi minkejja li s-socjeta` intimata kienet taf bl-imsemmi difett, qatt m’infurmat b’dan lir-rikorrenti;

1.10. Illi ghalkemm interpellata biex taghmel tajjeb ghal dan is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti;

1.11. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-opportunita tghid ghaliex din il-qorti m’ghandiex takkolji t-talbiet kopjuzi indirizzati fil-konfront taghha, (ara foll 4);

2. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta’ Dicembru, 2015, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors promotur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 48);

3.0. Rat ir-risposta datata t-12 ta’ Frar, 2016, li permezz taghha s-socjeta` intimata irrispondiet bil-mod segwenti ghat-talbiet tar-rikorrenti fuq riferiti, (ara foll 55):

3.1. Illi preliminarjament l-azzjoni tar-rikorrenti hi preskritta a tenur tal-artiklu 1431 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, (minn issa ’l quddiem Kap 16);

3.2. Illi preliminarjament ma jikkonkorrux ir-rekwiziti tal-artiklu 1424 tal-Kap 16;

3.3. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu respinti;

3.4. Illi r-rikorrenti ghandha tipprova d-difett allegat li ghalih hu responsabbli xi wiehed mill-girien;

3.5. Illi kemm il-garaxx tar-rikorrenti kif ukoll il-kumpless ta’ garaxxijiet fejn jinstab l-istess kien gie spezzjonat minn perit ta’ fiducja tar-rikorrenti;

3.6. Illi fil-kostruzzjoni tal-istess dejjem inkarigat periti, kuntratturi u haddiema kompetenti;

3.7. Illi x-xoghol ta' kostruzzjoni involut sar skont is-sengha u l-arti;

3.8. Illi ma kienitx taf bl-allegati difetti qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt ta' kompra-vendita in kwistjoni, (ara foll 8);

3.9. Illi r-rikorrenti ghandha tipprova li hi sofriet d-danni allegati;

3.10. Illi din il-qorti m'ghandiex tordna r-rexissjoni ta' dik il-parti tal-att tal-15 t'Ottubru, 2014, li tirrigwarda l-garaxx *de quo*;

3.11. Illi din il-qorti m'ghandiex issibha responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti;

3.12. Illi fil-kaz ta' rexissjoni l-prezz m'ghandux jeccedi t-tmintax -il elf, disa' mija hamsa u sittin euro u tnejn u hamsin centezmu, (€18,965.52);

3.13. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess risposta;

3.14. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat it-23 ta' Frar, 2016, li permezz tieghu fuq talba tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti mhix opposta, appuntat lill-perit hemm indikata bhala espert tekniku biex tirrelata dwar l-istat tal-istess kostruzzjoni;

5. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta' Dicembru, 2016, fejn wara rikors datat it-28 ta' Novembru, 2016, laqghet it-talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, (ara foll 114), u dan, wara li r-rikorrenti irrimettiet ruhha ghall-istess talba, (ara foll 130);

6. Rat id-digriet taghha datat l-10 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu hatret lill-periti hemm indikati bhala periti addizzjonali, (ara foll 135);

7. Rat id-digriet taghha datat it-12 ta' Gunju, 2018, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jitrattaw il-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 179);

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-8 t'Awwissu, 2018, (ara foll 184), flimkien ma dik tas-socjeta` intimata datata l-10 t'Ottubru, 2018, (ara foll 201);

9. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti;

10. Semghet ix-xhieda prodotta;

11. Ezaminat id-dokumenti u r-relazzjonijiet esebiti;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi l-procedura odjerna tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

12.1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kompra-vendita *in atti* tan-Nutar Dottor Sean Critien datat il-15 t'Ottubru, 2014, ir-rikorrenti akkwistat garaxx formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet fi Triq it-Tiben, is-Swieqi *oltre* sehem mill-partijiet komuni tal-imsemmi kumpless, (ara foll 8);

12.2. Illi qabel ma ikkommettiet ruhha u xtrat l-imsemmi garaxx u partijiet komuni fuq riferiti r-rikorrenti spezzjonat l-istess u inkarigat perit arkitett biex jezamina l-istess, (ara foll 35);

12.3. Illi mill-ispezzjoni tal-perit *ex parte* qabel il-konkluzjoni tal-kuntratt *de quo* ma rrizultax li l-garaxx kien kolpit minn xi difett, (ara foll 35 u 124);

12.4. Illi pero` ftit wara l-akkwist *de quo* irrizulta li bdew jitfaccaw problemi kkagunati minn dhul ta' ilma fil-garaxx, li baqa' jippersisti u beda jipperkola minn inhawi differenti;

12.5. Illi rizultat tal-istess ir-rikorrenti interpellat lis-socjeta` intimata biex tersaq ghar-rexissjoni tal-parti tal-att li tirrigwarda l-garaxx in kwistjoni, (ara foll 46);

12.6. Illi *nonostante* dan is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti;

12.7. Illi r-rikorrenti ssosstni li l-perkolazzjoni tal-ilma riskontrata kkagunatilha hsara fl-ghamara li kienet immagazzinat fl-istess garaxx;

12.8. Illi s-socjeta` intimata tirrispondi ghas-suespost kemm b'eccezzjonijiet preliminari, (ara foll 55), kemm fil-mertu fejn tirrespingi t-talbiet indirizzati lejha, (ara foll 55);

12.9. Illi inhatru kemm perit tekniku, (ara foll 77), u periti addizzjonali (ara foll 135), biex jassistu lill-qorti *in materia*;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari rigwardanti l-preskrizzjoni, (ara paragrafu numru tlieta punt wiehed, (3.1.), aktar qabel), jinghad is-segwenti:

13.1. Illi l-artiklu riferit mis-socjeta` intimata hu l-artiklu 1431 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

"1. L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dawk li huma immobbli, bl-eghluq ta' sena minn dakinhar tal-kuntratt, u ghal dawk li huma hwejjeg mobbli, bl-eghluq ta' sitt xhur minn dakinhar tal-kunsinna tal-haga mibjugha.

"2. Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga, z-zminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx ighaddu hlief minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett";

13.2. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Roberta Pisani vs. Mark Galea *et***, datata t-**30 ta' Novembru, 2015** fejn intqal fir-rigward is-segwenti:

"Din il-qorti hi tal-opinjoni li l-kliem tat-tieni sub-artikolu fuq imsemmi indikanti d-*dies a quo* tad-dekorrenza tat-terminu stabbilit mill-ligi, cioe` il-kliem "minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef id-difett" ghandhom ikunu interpretati fis-sens li d-*dies scientiae* mhux 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";

13.3. Illi l-espert tekniku nominata *in atti* irriteniet is-segwenti:

"Illi jidher minn dak li qal sew ir-rapprezentant tar-rikorrenti, is-Sur Mamo, kif ukoll il-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro li f'Gunju 2014, il-hajt ma kienx qed isofri minn dhul ta' ilma f'Lulju tal-2014, u li dan beda bejn ix-xhur ta' **Novembru 2014 u Ottubru 2015**";

13.4. Illi in effetti wara li l-perit inkarigat mir-rikorrenti kien gia` spezzjona l-garaxx *de quo* fejn ma irrizulta l-ebda difett, sussegwentement iddikjara s-segwenti fir-rigward:

"I carried out my second inspection on the **28th July, 2015**", (ara foll 35);

13.5. Illi jirrizulta li r-rikors promotur gie intavolat fl-14 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 35);

13.6. Illi fit-termini tal-gurisprudenza fuq citata d-*dies scientiae* hu dak il-mument li fih jigi definittivament accertat id-difett - li fil-procedura odjerna jirrizulta mid-dati suesposti li kien **Lulju, 2015**;

13.7. Illi tenut kont li l-procedura odjerna tirrizulta intavolata f'Dicembru, 2015, (ara foll 1), allura jirrizulta li din il-procedura giet intavolata *entro* t-terminu ta' sena (1) kif stabbilit fl-artiklu 1431 tal-Kap 16 fuq citat;

13.8. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

14.0. Illi fir-rigward tal-mertu jinghad sintetikament is-segwenti:

14.1. Illi l-artiklu 1424 tal-Kap 16 jistipula is-segwenti:

"Il-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghad-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";

14.2. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Domenic Micallef et vs. Mizzi *Brothers Limited*** datata id-**29 ta' Settembru, 2011**, li rriteniet is-segwenti:

"Illi l-elementi tal-azzjoni rexissorja maghzula mill-atturi jikkonsistu:

a. F'bejgh format ta' haga milquta b'difett li jkun;

b. Gravi u serju, li

c. Jkun mistur, u

d. Li jkun diga jezisti fil-waqt tal-bejgh;

e. Biex jista' jinghad li d-difett ikun serju, irid jew ikun tali li, minhabba fih, il-haga mixtrija ma tibqax aktar tajba ghall-ghan li ghalih inxtrat, (dan jissejjah difett gravi oggettiv), jew inkella d-difett ikun tali li, kieku x-xerrej kien jaf bih, ma kienx ihallas ghall-haga daqskemm fil-fatt ikun hallas biex kisibha, (dan jissejjah difett gravi suggettiv). X'aktarx li ghall-finijiet tal-azzjoni redibitorja, d-difett irid ikun oggettivament serju. Difett ikun mohbi meta xerrej ta' dehen ordinarju li jaghmel ezami ghaqli tal-haga mixtrija bil-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja, ma jkunx jew ma kienx f'qaghda li jista' jintebah bih fil-waqt tax-xiri";

14.3. Illi fil-konkluzjonijiet taghhom il-periti addizzjonali irrelataw is-segwenti:

1. Illi ma jidhirx illi fil-garaxx hemm difetti strutturali;

2. Illi bi probabilita` kbira, l-ingress ta’ ilma kien limitat ghal ftit okkazjonijiet, u fil-fatt sehh minhabba l-pozizzjoni tal-istess garaxx, u jista` jaghti kaz illi l-ingress tal-ilma kien kawza tas-sit adjacenti illi ghadu jinbena;

3. Illi hi l-opinjoni tal-periti addizzjonali, illi galadarba s-sit adjacenti jinbena u jinghalaq ghall-elementi, l-ingress ma jergax isehh;

4. Sakemm dan l-ingress ma jirrepetix ruhu, l-esponenti huma tal-fehma illi l-garaxx hu tajjeb ghall-uzu ntenzjonat”, (ara foll 153);

14.4. Illi sussegwentement l-istess periti addizzjonali issottolinejaw fix-xhieda taghhom li:

> “...adjacenti tal-post mertu ta’ din il-kawza kien hemm post iehor li qed jinbena u kemm -il darba dan il-post jigi mibni il-kwistjonijiet tad-dhul tal-ilma jigu superati permanentement”;

14.5. Illi fir-rigward tal-piz li ghandu jinghata lil din il-konkluzjoni tal-periti adizzjonali ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmel Gauci vs. Neville Xuereb**, datata l-**31 t’Ottubru, 2017**, li rriteniet is-segwenti:

> “In linea ta’ principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta’ perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista’ taghmlu b’mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ...;

> “Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta’ tali

relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku;

"Il-*giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli";

14.6. Illi precedentement ghas-sucitat, fl-istess sentenza indikata fil-paragrafu precedenti l-istess qorti rriteniet li:

"Fis-sentenza li tat fid-***19 ta' Novembru, 2001***, fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-**Qorti tal-Appell** qalet hekk –

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu, skont il-ligi, prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-qorti";

14.7. Illi fid-dawl tas-suespost jinghad li r-rapportipprezentat *in atti* minn periti u esperti teknici appozitament nominati mill-qorti li tkun qed tippresjedi l-procedura in dizamina jikkostitwixxi prova li ovvjament, bhal provi ohra, l-istess qorti nominandi, tista' tiskarthom, ghalkemm ma tistax taghmel dan kappriccozjament jew b'mod legger meta, bhal fil-kaz odjern, il-mertu in dizamina hu wiehed ta' natura teknika;

14.8. Illi minn ezami tar-relazzjonijiet ipprezentati *in atti* din il-qorti qed taccetta l-konkluzjonijiet tal-periti addizjonali ghaliex ma jirrizultawlha l-ebda ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa minnhom;

14.9. Illi *di piu`*, il-konkluzjonijiet tal-istess periti addizzjonali jirrizultaw li huma gusti, korretti u ragonevoli;

Ikkunsidrat:

15. Illi in vista tas-suespost jirrizulta ghalhekk li wiehed mir-rekwiziti rikjesti mill-artiklu 1424 fuq riprodott jirrizulta li hu nieqes – senjatament hemm nieqsa l-ezistenza tad-difett;

Ikkunsidrat:

16. Illi konsegwentement it-tieni (2) risposta tas-socjeta` intimata, (ara foll 55), ghandha tigi akkolta;

17. Illi ghalhekk, m'hemm bzonn li jinghad xejn aktar dwar l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mis-socjeta` intimata;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi in vista tal-premess, din il-qorti ma tqisx li r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

18.1. Tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti;

18.2. Takkolji t-tieni (2) risposta tas-socjeta` intimata;

18.3. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-risposti l-ohra tal-istess socjeta` intimata;

18.4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI