QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023

Numru 26

Rikors Numru 1057/22TA

Francesca Pace [K.I. Nru. 408991(M)]

vs

John Sammut [K.I. nru. 180263(M)] u

Josephine Camilleri [K.I. nru. 167164(M)]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Francesca Pace (l-Attriċi) tas-7 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

1. Fl-erbatax (14) ta' Settembru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021), b'att ippublikat min-Nutar Dottor Elaine Farrugia, ir-rikorrenti xtrat mingħand l-intimati l-fond ossia l-appartament bla numru uffiċċjali, imma internament immarkat bin-numru 'tnejn' (2), sitwat fit-tieni livell ta' bini, sottostanti u sovrastanti proprjetà ta' terzi, formanti parti mill-blokk bin-numru ħmistax (15), bl-isem ta' 'Sambon', fi Triq F. Zahra, qabel triq ġdida f'Old Church Street, f'Birkirkara, u dan għall-prezz ta' mija u tmenin elf euro (€180,000). F'dan il-kuntratt ingħataw is-soliti garanziji, inkluż illi l-proprjetà mibnija tajjeb u li hija strutturalment soda (klawżola '10') ('A').

2. Għall-ħabta ta' Mejju tas-sena 2022, ġew mikxufa difetti kbar u gravi fil-proprjetà mixtrija, kif kostatat mill-perit Jonathan Grech ('B'), imqabbad mill-esponenti. L-intimati qabbdu lil perit Chris Grech (Ċ'), li għamel il-kostatazzjonijiet tiegħu, u l-esponenti imbagħad ingaġġat lil perit Melanie Spiteri ('D'), li wkoll sabet difetti serji ħafna.

3. Għalhekk, l-esponenti sejra tirrikorri għar-rimedju illi hija għandha taħt l-artikolu 1427 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament sabiex tagħti lura l-proprjetà mixtrija u titlob ir-radd tal-prezz u biex titħallas l-ispejjeż relatati mal-bejgħ. Terġa hawnhekk, hemm ukoll indikazzjonijiet ċari u inekwivoki illi l-intimati kienu jafu b'dawn id-difetti, u allura hawn japplikaw ukoll id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1429(1) tal-Kapitolu 16, b'dana illi r-rikorrenti sejra wkoll titlob id-danni kollha, u mhux biss dawk relatati mal-bejgħ.

4. Ir-rikorrenti taf personalment b'dawn il-fatti kollha.

<u>Raguni tat-talba</u>

1. Ghalhekk, kellha ssir din il-kawża.

<u>Talbiet</u>:

Jgħidu għalhekk l-intimati, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tordna illi l-proprjetà ossia l-appartament bla numru uffiċċjali, imma internament immarkat bin-numru 'tnejn' (2), sitwat fit-tieni livell ta' bini, sottostanti u sovrastanti proprjetà ta' terzi, formanti parti mill-blokk bin-numru ħmistax (15), bl-isem ta' 'Sambon', fi Triq F. Zahra, qabel triq ġdida f'Old Church Street, f'Birkirkara tiġi ritornata lill-intimati, billi jsir il-kanċellament u/jew ir-rexissjoni tal-att ta' bejgħ tal-erbatax (14) ta' Settembru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021), imsemmi fl-ewwel premessa f'dan ir-rikors ġuramentat, bil-għan illi l-fond jirriverti lura għand l-intimati, jew billi l-istess fond jiġi hekk trasferit lura lilhom bi kwalunkwe att ieħor meqjus opportun għal dan l-iskop, skont l-ordni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, u tordna lill-intimati sabiex fl-istess mument jirritornaw lir-rikorrenti is-somma kollha mħallsa bħala prezz tax-xiri, flimkien mal-ispejjeż li kellhom x'jaqsmu mal-bejgħ, bl-imgħax legali fuq din dawn is-somom, li għandhom jibdew jiddekorru mill-14 ta' Settembru 2021, data tal-att tal-akkwist, kif premess;

2. Tappunta data, ħin, u lok sabiex jiġi ippubblikat kwalunkwe att neċessarju għall-aħjar ottemporanza tad-deċiżjoni tal-Qorti dwar l-ewwel talba, u taħtar Nutar Pubbliku biex jipprepara u jippublika l-atti kollha neċessarji għal dan il-għan;

3. Taħtar ukoll kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-atti kollha neċessarji, minflok l-eventwali kontumaċi;

4. Tiddikjara illi s-soċjetà intimata hija wkoll responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti u għall-ispejjeż kollha skont l-artikolu 1429(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tillikwida dawn id-danni, u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jinsabu minn issa nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ta' Joseph Sammut u Joseph Camilleri (l-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. "Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi preliminarjament l-esponenti jecepixxu illi it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti b'rizultat tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 1431(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi din l-azzjoni hija bbazata fuq l-Artikolu 1427 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi jirrizulta bic-car illi l-kuntratt ta' bejgh li gie ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Elaine Farrugia, bejn il-kontendenti premessi, sar fl-14 ta' Settembru 2021 u ghalhekk t-terminu sabiex jingieb azzjoni ta' din ix-xorta, huwa preskritt ghaliex ghaddew aktar minn sena minn mindu gie ppublikat l-istess kuntratt ta' bejgh, u ghaldaqstant kwalunkwe azzjoni spettanti lir-rikorrenti, illum huwa preskritt.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, l-ewwel darba li l-esponenti gew a konjizzjoni tal-pretensjonijiet tal-atturi kien ftit qabel ma tressqet din l-azzjoni u ghalhekk kien ikun impossibli illi l-esponenti kienu b'xi mod jafu rigwardanti l-allegat hsara fil-fond in kwistjoni.

5. Illi l-esponenti jecepixxu ukoll li d-difett irid ikun gravi, okkult u pre-eżistenti, ossija moħbi, eżistenti fi żmien il-bejgħ. Illi ghalhekk jekk r-rikorrenti qieghda tilmenta b'dan id-diffett, jinkombi fuqha illi tipprova quddiem din l-Onorabbli Qorti li dan id-diffett kien antecedenti ghal-kuntratt ta' bejgh.

6. Illi in oltre, l-esponenti jichdu kategorikament li kellhom x'jaqsmu ma xi xoghlijiet ta' tiswija li qieghed jigi allegat mir-rikorrenti li saru fil-fond u dan mid-data tal-akkwist taghhom, ossia permezz ta' kuntratt ta' 30 ta' April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, sal-lum, u ghalhekk ma jista qatt jigi implikat illi l-esponenti kienu jafu b'xi mod bil-hsarat allegati.

7. Illi ghal dan il-raguni lanqas ma jistghu l-atturi jivvantaw l-pretensjoni ghal xi dannu taht l-Artikolu 1429 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta

ghaliex kif gie spjegat l-esponenti ma kienux konsapevoli tal-hsarat, u dan kif se jigi pruvat fit-trattazjoni ta' din il-kawza.

8. Illi in effett, it-talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tillikwida d-dannu ai termini tal-Artikolu 1429 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma tissusstix u ghandha tigi michuda, u jekk, *dato ma non concesso* din l-Onorabbli Qorti ssib illi l-esponenti huma responsabbli ghad-diffett allegat, ebda dannu m'hu dovut u dan a tenur tal-Artikolu 1429 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi ghandu jinghad illi jekk l-atturi qieghdin jghidu li hemm xi hsara, din l-prova tal-hsara trid tkun prova konvincenti li hija soportata minn rapporti u dikjarazzjonijiet ta' esperti, jekk ikun il-kaz mahtura minn din l-Onorabbli Qorti.

10. Illi l-esponenti jzidu li jekk jirrizulta xi hsara li qieghed jigi allegat, din il-hsara trid tkun tant gravi li qieghda tipperikola jew tippregudika lir-rikorrenti fit-tgawdija tal-istess, li certament jidher li f'dan il-kaz m'huwiex ic-cirkostanza. Di piu, il-gravita' trid tigi kwalifikata u pruvata mir-rikorrenti, li ghandha l-obbligu turi ukoll li din il-hsara m'hijiex rimedjabbli.

11. Illi ghaldaqstant l-esponenti ma jistghux jinsabu responsabbli li jhallsu ebda spejjez li inkorriet r-rikorrenti sabiex sar il-bejgh ghaliex l-allegat hsara li qieghed jirrizulta fis-saqaf tal-fond m'huwiex bl-ebda mod attribwibli lil esponenti, u dan kif se jirrizulta fil-mori. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti ghandha ukoll tipprovdi l-allegati spejjez interkorsi minnha gialadarba ebda prova tal-istess ma gie indikat.

12. Illi in succint, l-ebda danni m'huma dovuti gialadarba m'huwiex minnu li l-esponenti kienu jafu bid-difett latenti fil-mument tal-bejgh u dan kif ser jigi pruvat waqt t-trattazjoni tal-kawza.

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-izpejjez kontra r-rikorrenti u b'riserva ghall-kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti minhabba l-mandati kawtelatorji pprezentati kontra taghhom."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża.

Rat in-nota tal-Attur tas-6 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha ċeda r-raba' talba Attriċi stante ftehim (a' fol 72).

Rat il-verbal tas-6 ta' Lulju 2023 u nota' ta' ammissjoni li permezz tagħha il-konvenuti ammettew l-ewwel tlett talbiet Attriċi (a' fol 73).

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza fuq l-ewwel tlett talbiet Attriċi.

Ikkunsidrat

Fid-dawl tan-nota tal-konvenuti huwa ċar li t-talbiet Attriċi għandhom jintlaqgħu. Kwantu għall-ispejjes ta' din il-Kawża huwa ukoll ċar li dawn għandhom ikunu sopportati mill-konvenuti ħlief għal dawk tal-ewwwel talba Attriċi li ġiet ċeduta. Kwantu għal din it-talba irid jingħad li l-mertu tad-danni ma ġiex transatt mingħajr ma ġiet ċeduta l-ewwel talba, iżda addirittura ġiet ċeduta u f'każ bħal dan iċ-ċessjoni iġġib magħha ukoll ir-responsabilita' tal-ħlas tal-ispejjes tal-Kawża konnessi ma' din it-talba.

Decide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba Attriċi peress li din ġiet ċeduta.

Tilqa' l-ewwel talba u tordna t-tħassir u rexissjoni tal-att ta' bejgħ tal-14 ta' Settembru 2021 fl-Atti tan-nutar Elaine Farrugia li permezz tiegħu l-Atturi xtraw u akkwistaw mingħajr il-konvenuti l-fond ossia appartament bla numru uffiċjali, imma internament immarkat bin-numru tnejn (2), sitwat fit-tieni livell ta' bini u sovrastanti propjeta' ta' terzi, formanti parti mill-blokk

bin-numru ħmistax (15), bl-isem ta' "Sambon", fi Triq F. Zahra, qabel triq ġdida f'Old Church Street, B'Kara u dan għall-prezz ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tiddikjara li għal ħabta ta' Mejju tas-sena 2022, ġew mikxufa difetti kbar u gravi fil-proprjeta' mixtrija.

Tilqa' it-tielet talba b'dana li qed tordna li l-fond fuq imsemmi jingħata lura lill-Atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iroddu lura l-prezz u kif ukoll kull spejjes oħra relatati mal-imsemmi bejgħ lill-Atturi. Għall-iskop ta' din it-talba qed taħtar lin-Nutar Reuben Debono biex jippubblika l-Att ta' tħassir u rexxissjoni u ħlas lura tal-flejjes imsemmija lill-Atturi. Dan l-att għandu jkun ippublikat fit-22 ta' Settembru 2023 fil-11.30am fit-tieni sular ħdejn il-Kamra tal-Avukati Qrati tal-Ġustizzja Valletta. Il-Qorti qed ukoll tinnomina lil Dr. Alexander Scerri Herrera bħala kuratur sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att imsemmi.

Spejjes tal-kawża għall-konvenuti ħlief dawk tal-ewwel talba li jkunu a' karigu tal-Attrici jekk ikun il-każ.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur