MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2003

Avviz Numru. 140/2001/1

Philippa Zahra

vs

Natasha Developments Co. Ltd

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attrici fl-20 ta' Frar, 2001 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lis-socjeta' konvenuta li trodd lura parti mill-prezz li hija thallset minghand l-attrici ghax-xiri tal-appartament numru 14, fi Block Nru 23, Ix-Xatt tas-Sliema, liema appartament hargulu difetti mohbija u cioe' moffa u saqaf iqattar, difetti li s-socjeta' konvenuta kienet taf bihom meta l-bejgh kien qed jigi konkluz u ghal liema difetti l-attrici kienet toffri prezz anqas kieku kienet taf bihom jew tixtri minghand ohrajn.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, u bid-danni u bl-imghax legali kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Ghal kull buon fini, jigi ddikjarat li t-talba ma teccedix l-elf lira Maltija.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi meta s-socjeta' konvenuta bieghet lill-attrici l-appartament numru 14 fi Blokk Nru 23, ix-Xatt tas-Sliema, dan kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u ma kien hemm ebda difetti li ma jidhrux u li jnaqqsu l-prezz u l-valur tal-haga mibjugha.

2. Illi meta saret il-kunsinna ta' l-appartament mibjugh skond il-ligi, liema kunsinna saret *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh, l-appartament kien fl-istess stat li kien jinsab fiz-zmien tal-bejgh, u cioe' fi stat tajjeb, kif jista' inoltre jigi ccertifikat mill-Perit.

3. Illi di piu', d-difetti msemmija mill-attrici, u cioe' moffa u saqaf iqattar, m'humiex difetti li ma jidhrux, izda huma biss l-kawza u l-konsegwenza ta' nuqqas ta' attenzjoni da parti ta' l-attrici li zzomm il-fond mibjugh lilha fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni bhala *bonus paterfamilias*.

4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-attrici.
5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tal-14 ta' Mejju, 2001 fejn innominat lil AIC Valerio Schembri bhala tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta.

Rat ir-rapport tat-tekniku fuq imsemmi pprezentat fit-28 ta' Mejju 2002 u mahluf fl-24 ta' Ottubru,2002.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-attrici hija propretarja ta’ l-appartament numru 14 fi Block numru 23, ix-Xatt tas-Sliema, liema fond inxtara minghand is-socjeta’ konvenuta. Wara xi zmien il-fond beda jimmanifesta umdita’ qawwija ma’ hajt illi kien espost ghall-elementi. Ma’ din l-umdita’ kien hemm ukoll xi moffa u l-attrici qieghda tallega illi dana huwa sintomu ta’ difett latenti f’dan il-fond li ma kienetx taf bih fil-mument tal-bejgh u li kieku kienet taf, kienet toffri prezz inqas jew addirittura ma kienetx tixtrih. Il-Qorti ghalhekk innominat lill-perit tekniku Valerio Schembri sabiex jezamina dawn l-ilmenti u jara safejn jista jinghad illi dawn id-difetti kienu mohbija, jew inkella illi jirrendu l-fond ta’ valur anqas minn dak illi xtrat l-attrici.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra r-relazzjoni tal-perit tekniku minnha nnominat, ikun opportun illi taghmel valutazzjoni tat-tifsira *difett latenti* fil-kuntest tal-gurisprudenza lokali u dak esteru li huma konformi illi mhux kull difett jista’ jitqies bhala wiehed latenti.

L-attrici qieghda tinvoka favur taghha bl-artikoli 1424 u 1426 tal-Kodici Civili li jirrigwardaw id-difetti. Meta jkun hemm dawn id-difetti l-artikolu 1247 jaghti lix-xerrej l-ghazla li jirrixindi l-kuntratt permezz ta’ azzjoni redibitorja (jitwaqqaf il-kuntratt) li twassal sabiex tinghata lura l-haga u jintradd lura l-prezz jew inkella li jaghmel l-azzjoni stimatorja li permezz taghha x-xerrej izomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti. Hija din l-ahhar azzjoni illi l-attrici qieghda taghmel f’din il-kawza, izda kif gia nghad, mhux kull difett jista’ jwassal ghall-estremi msemmija f’dawn l-artikoli.

Ikkunsidrat:

L-awtur Cuturi: *“Della vendita, della cessione e della permuta”,* (Napoli, Torino 1915 pg 398) ighallem illi: *“non qualunque difetto puo determinare l’azione in garanzia: si deve trattare di un difetto grave, ed il criterio che deve*

seguire il guidice nel suo gudizio, e' dato dal articolo 1598 del Codice Civile: sono gravi gli vizzi o difetti occulti che rendono la cosa non atta all' uso cui e' destinata, o che ne diminuiscono l'uso in modo che se il compratore gli avesse conoscuiti o non avrebbe comprato o avrebbe offerto un prezzo minore." Dan it-taghlim huwa car meta jghidlek illi d-difett irid ikun wiehed gravi li jirrendi l-oggett mhux adatt ghall-iskop li hu ntiz. L-awturi jghallmuna wkoll illi dan id-difett irid ikun gravi bizzejjed biex jaffettwa b'mod apprezzabbli l-prezz ta' l-oggett.

Hekk ghallmet il-Qorti ta' Cassazzione f'kawza *"Vitali vs Soc. Bertozzi"* (sezzione tre 18/12/1961 nru 2818 Giust. Civ. Mass. 1961-1264) *"si ha vizio redebitorio quando sussistono imperfezioni concernati il processo di produzzione, fabricazzione o formazzione che rendono la cosa venduta inidonea al uso cui e' destinata o ne deminuiscono in modo apprezzabile il valore……"*

L-istess Qorti ta' Cassazzione fil-kawza fl-ismijiet *"Venanzini vs Cons. Agr. Pro. Macerata"* (Sezzione Tre 13/2/1968 nru 500 Giust. Civ. Mass 1968,249*) "I vizzi redebitori sussistono quando la cosa risulta a causa di essi, inidonea all'uso cui e' destinata o diminuinta in modo apprezzabile il suo valore…"*

Kif gia nghad il-provi jridu quindi jigu kkunsidrati fuq dawn iz-zewg binarji. Wahda li d-difett huwa tali illi jaghmlu l-oggett mhux tajjeb ghall-iskop illi huwa intiz, u t-tieni illi dawn id-difetti li jaffetwaw b'mod apprezzat il-valur ta' l-oggett, f'dan il-kaz, il-fond ta' l-attrici.

Ikkunsidrat:

Minn imkien ma jirrizulta mill-provi li d-difetti li qed tilmenta minnhom l-attrici jrendu l-oggett u cioe' l-fond mhuwiex tajjeb ghall-iskop li huwa ntiz u cioe' ghall-abitazzjoni. Minnkejja li jista' jkun illi dan il-fond huwa effett f'xi partijiet minnu mill-umdita' u b'xi moffa, b'daqshekk ma jfissirx illi l-fond mhuwiex tajjeb ghall-abitazzjoni. Ma giex ilmentat minn imkien illi l-fond huwa affett minn xi difett strutturali illi jista' jaghmlu ta' perikolu ghal min joqghod fih. L-unika

haga illi giet ilmentata mill-attrici jirrigwarda l-finish tas-saqaf f'kamra minnhom illi jidher illi saret alterazzjoni wara illi gie moghti permess biex jinbena *penthouse* flok sular iehor.

Il-perit tekniku jikkonkludi illi l-bidla kienet tidher minn dejjem u jista' jaghti l-kaz illi estetikament mhijiex pjacevoli, pero' strutturalment ma hemm xejn hazin jew ta' perikolu u ghalhekk dana ma jistax jitqies bhala difett latenti. Il-Qorti wkoll taqbel ma' din il-konkluzzjoni u ladarba dan id-difett kien jidher mill-bidu nett, mhux il-kaz ta' difett latenti peress illi l-attrici kellha l-opportunita' li tezaminah u tinduna devizu "dan id-difett apparenti" (ara _*Carmelo Bezzina vs Gio Maria Bonnici et*_ Vol XXX IV pt ii pg 612).

Tibqa' ghalhekk il-kwistjoni tal-valur. Veru illi l-perit tekniku wasal ghal konkluzzjoni illi biex jitrangaw id-difetti trid spiza ta' mitejn u sebghin lira (Lm270), izda f'paragrafu 4 tal-konkluzzjonijiet tieghu jghid *"l-ammont tad-danni kwantifikati bl-ebda mod ma jaffettwaw il-prezz ta' l-akkwist tal-fond meritu tal-kawza."*

Din il-konkluzzjoni hi konformi mat-taghlim fuq imsemmi u spiza ta' mitejn u sebghin lira (Lm270) zgur ma jistax jinghad li tnaqqas *"in modo apprezzabile"* il-valur tal-fond. Fit-trattazzjoni taghha l-attrici stiednet il-Qorti tiehu inkonsiderazzjoni r-rapport tal-Perit "ex parte" li kopja tieghu jinsab esebit minn fol 2 sa 4 tal-process. Il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dan ir-rapport, kif ukoll ghamel il-perit tekniku, izda minn imkien ma jirrizulta illi dawn il-konkluzzjonijiet tal-Qorti jistghu b'xi mod jigu varjati. Il-kriterji li trid taddotta ghandhom jigu applikati wkoll f'dan ir-rapport u minn imkien ma jirrizulta illi l-fond mixtri mill-attrici mhuwiex tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa intiz jew inkella illi l-valur tal-hsara jnaqqsu b'mod apprezzabbli l-valur tal-fond. Ghalhekk il-Qorti ma tarax kif tista tilqa' t-talba ta' l-attrici anke fil-limiti stabbiliti minnha stess fl-avviz. Mill-bqija l-Qorti tikkonferma r-rapport tat-tekniku minnha nominat u tiddikjara li taqbel perfettament mal-argumenti u l-konkluzzjonijiet minnu raggunti.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba ta' l-attrici. Bl-ispejjez kontra taghha.

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