MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1746/1999/1

Henry u Denise Copperstone

vs

Mary Schmidt u Monroe Schimdt

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Peress illi b'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1999, fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri hawn anness u markat bhal Dokument A, l-atturi akkwistaw minghand il-konvenuti il-fond bl-isem Elysain fi Triq il-Huttaf, Kappara, San Gwann, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm105 (mija u hames

liri) ghal-perjodu rimanenti ta’ 150 (mija u hamsin) sena mill-21 ta’ Ottubru 1997;

Illi fost il-kundizzjonijiet pattwiti l-kontendenti ftehmu li l-konvenuti kellhom jiggarantixu l-pacifiku pusses ta’ dan il-bejh b’ipoteka generali fuq hwejjighom kollha prezenti u futuri;

Illi l-konvenuti ikkontrattaw ukoll u ggarentew illi l-propjeta’ in vendita kienet ta’ struttura soda ossija sound structure;

Illi sussegwentement ghall-akkwist l-atturi nehhew is-soffitt fejn irrizultalhom li s-soqfa tal-fond in vendita kien affettat b’diffetti latenti kif jirrizulta minn certifkat mahrug mill-Perit Victor Torpiano hawn anness u mmarkat bhala Dokument B;

Illi dan il-fatt jiddiminwixxi notevolment il-valur ta’ l-istess fond li gie akkwistat oltre l-garanzija ta’ pacifiku pusses b’garanzija ohra li l-fond huwa of sound structure;

Illi l-attur ma kienx ihallas dan il-prezz li kieku kien jaf b’dawn id-diffetti mohbija u li l-fond ma kienx of sound structure;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex, prevja kwalsiasi dikjarazjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. tiddikjara u tiddeciedi l-fond Elysian fi Triq il-Huttaf, Kappara, San Gwann, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ Lm105 (mija u hames liri) ghal-perkodu rimanenti ta’ 150 (mija u hamsin) sena mill-21 ta’ Ottubru 1997, hu affettat minn difetti latenti;

2. tillikwida jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi dik il-bicca mill-prezz li l-atturi kienu jhallsu anqas li kieku jafu bid-diffetti redibitorji u li kieku kienu jafu li l-fond mhuwiex of sound structure, liema somma ghandha

almenu tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jitrangaw is-soqfa tal-fond imsemmi;

3. tikkundana lill-konvenuti biex jirrimborzaw lill-atturi dik is-somma hekk likwidata bhala differenza tal-prezz li l-istess atturi ma kinux ihallsu lill-konvenuti li kienu jafu bid-diffetti fuq imsemmija kif fuq intqal u li kieku kienu jafu li l-fond ma huwiex of sound structure;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra legali tas-16 ta’ Lulju 1999 u ta’ l-ittra ufficjali tat-22 ta’ Lulju 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni. B’riserva ta’ kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra l-atturi stante li ma kien hemm ebda vizju redibitorju fil-propjeta’ li giet trasferita lill-atturi mill-konvenuti, li jaghti lok ghal din il-kawza;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta’ April 2001 minn fejn jirrizulta li l-atturi ddikjaraw li huma ghamlu x-xogholijiet kollha rimedjali fis-soqfa liema xogholijiet huma l-meritu ta’ din il-kawza u, ghalhekk, se mai jkunu jistghu jigu presentati l-kontijiet kollha relattivi ghal dawn ix-xogholijiet;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lill-attur, lill-konvenut u lix-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta’ April 2003 minn fejn jirrizulta li l-kawzagiet differita ghas-sentenza;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Ikkonsidrat:

L-atturi jippremettu fic-citazzjoni li b’kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, huma akkwistaw minghand il-konvenuti il-fond Elysain, Triq il-Huttaf, Kappara, San Gwann, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ mija u hames liri maltin (Lm105) ghal-perjodu rimanenti ta’ mija u hamsin (150) sena mill-21 ta’ Ottubru 1997. F’dan il-kuntratt il- konvenuti ggarantew il-pacifiku pusses b’poteka generali u ggarentew li l-propjeta’ in vendita kienet ta’ struttura soda ossija “sound structure.” L-atturi jkomplu jippremettu li wara li gie pubblikat l-imsemmi kuntratt u wara li tnehha s-soffitt li kien hemm, irrizulta li s-soqfa kienu affettati b’diffetti latenti. Dan iddiminwixxa l-valur tal-fond u inoltre l-atturi ma kinux ihallsu il-prezz li hallsu kieku kienu jafu b’dawn id-diffetti mohbija. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-fond in kwestjoni hu affettat minn difetti latenti u li konsegwentement jigi likwidat dik il-parti mill-prezz li l-atturi kienu jhallsu anqas kieku kienu jafu bl-istess difetti u liema ammont almenu ghandu jikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jitrangaw is-soqfa u li l-konvenuti jigu kundannati jirrimborzaw lill-atturi dik is-somma hekk likwidata;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li ma kien hemm ebda vizju redibitorju fil-propjeta’ trasferita lill-atturi. Fid-dikjarazzjoni taghhom l-istess konvenuti jispecifikaw li l-konvenuti kienu indikaw lill-atturi li il-bejt kien fih xi difetti. Jispecifikaw inoltre li s-soffitt kien jinqala’ facilament u ghalhekk ukoll l-atturi setghu facilment esaminaw is-saqaf. L-atturi ghazlu li ma jaghmlu xejn minn dan kollu u kwindi l-konvenuti ma jistghux jigu tenuti responsabbli ghal dawk id-difetti;

Fil-kors tas-seduta tal-24 ta' April 2001 l-atturi ddikjaraw li huma kienu gia' ghamlu x-xogholijiet kollha rimedjali fis-soqfa;

Mill-provi jirrizulta li l-atturi, qabel ma akkwistaw il-fond in kwestjoni minnghand il-konvenuti, kienu inkarigaw Arkitett u Inginier Civili appuntu biex jispezzjona u jesamina l-istess fond in kwestjoni. Dan il-perit xehed li s-saqaf ma setghax jigi esaminat sewwa peress li mal-istess saqaf kollu kien hemm inkollat soffitt. In effett jirrizulta li is-soffitt apparti li kien inkollat, kien wkoll ibboltjat. Is-soffitt kien hekk imwahhal mas-saqaf bl-eccezzjoni tat-tromba tat-tarag fejn is-soffitt kien imdendel;

Il-perit ghalhekk spezzjona s-saqaf tat-tromba tat-tarag peress li hawnhekk is-soffitt seta jigi olzat pjuttost facilment. Il-perit ikkonferma li, meta giet olzata din il-parti tas-soffitt, huwa seta jara li kien hemm zewg irqajja zghar fejn il-hadid tal-konkos kien mikxuf. Ghalhekk il-perit tela jispezzjona ukoll il-bejt biex, fi kliemu, jigi verifikat jekk l-istess bejt kienx qed izomm ilma. Il-bejt, pero', kien miksi kollu bil-membrane u b'hekk kollox kien jidher li kien sew. Il-perit jikkonferma ukoll li meta deheru biss l-imsemmija zewg irqajja zghar, huwa lill-atturi qalilhom li l-hsara kienet riparabbli u kienet minima. Fil-kmamar fejn ma kienx hemm soffitt ma kienx jidher li kien hemm difetti. L-istess perit qal ukoll li sakhemm sar l-kuntratt ma kienu rrizultaw l-ebda difetti fil-kostruzzjoni;

L-istess Arkitett u Inginier Civili jkompli ghid li wara li sar il-kuntratt u meta kienu qed isiru xi alterazzjonijiet, inkixef is-saqaf kollu u ghalhekk deheru hafna difetti. Difatti rrizulta li x-xibka kollha tas-saqaf kienet imsadda u qed timermer, u anke kanen ohra, bhal dawk tal-elettriku, kienu msaddin. Jirrizulta inoltre li kien hemm plastik mas-saqaf kollu u kien hemm strixxi tac-chipboard li kienu mwahhlin mas-saqaf permezz ta' boltijiet pjuttost twal. Ma dawn l-istrixxi tac-chipboard kien hemm imwahhal is-soffitt. Meta beda jinqala s-suffitt bdew jinqalghu bicciet kbar mis-saqaf u

dana minn kullimkien u ovvjament bdiet tidher ukoll ix-xibka. Il-perit qal li in vista tal-istat tas-soqfa kien evidenti li kien dahal l-ilma minn taht il-bejt u dan inxtered mas-soqfa kollha;

Minn dan kollu jirrizulta sufficjentement pruvat illi il-fond in kwestjoni kien fih difetti latenti li ma setghux jigu skoperti qabel ma sar il-kuntratt definittiv ta' bejgh. Ghalhekk dawn id-difetti kienu latenti cioe kienu mohbija. Jirrizulta ukoll li l-atturi ghamlu dak kollu li kien ragjonevolment mistenni minnhom biex jekk kien hemm difett mistura dawn jigu skoperti. Konsegwentement il-vizzju in kwestjoni ma kienx apparenti u zgur li l-atturi ma setghux jiskopruh wahedhom;

Jirrizulta ukoll li meta inqala l-bejt instab li l-kontra-bejt kien sar doppju, cioe' taht il-membrane, li kien jiksi l-bejt kollu, kien hemm il-kontro-bejt tal-konkos, u taht il-kontro-bejt kien hemm it-torba u taht it-torba kien hemm il-madum, u taht il-madum rega' kien hemm it-torba. Normalment jew ikun hemm il-madum jew ikun hemm il-kontra-bejt. Dan hu indikattiv li fil-passat kien hemm problema fejn l-ilma kien qed jghaddi mill-bejt, u appuntu l-kontro-bejt doppju kien tentattiv sabiex l-ilma ma jibqax jidhol. Dan hu indikattiv ukoll li s-sidien precedenti kienu jafu li kien hemm din il-problema tal-ilma fis-soqfa. Jigi rilevat ukoll li l-bennej, li tqabbad mill-atturi biex jiehu hsieb jghamel ix-xoghol tal-bejt il-gdid, ikkalkola li l-kontrobejt doppju sar xi hames snin jew sitt snin qabel ma sar ix-xoghol tal-bejt il-gdid;

Jirrizulta li in effett il-konvenuti kienu ben konsapevoli tad-difetti li kien hemm fil-bejt u fis-saqaf, fis-sens li l-ilma kien jipperkola ghal gewwa mill-istess bejt. Difatti l-konvenut ikkonferma li meta kienu jghixu fil-fond in kwestjoni huma kellhom problema li l-bejt kien iqattar l-ilma u appuntu ghalhekk huma kienu ghamlu l-membrane fuq il-bejt.

Dana kien xi sitta jew seba' snin qabel ma d-dar inbieghet lill-atturi. Il-konvenut jghid li s-soffitt kellu tbajja tas-sadid, liema tbajja ovvjament kienu jidhru. Huwa jghid li kien hemm xi tlieta jew erba minn dawn ittbajja, li pero' ma kinux tbajja kbar;

L-istess konvenut ikkonferma li huwa kien gibed l-attenzjoni tal-attur ghal dawn it-tbajja u qallu ukoll lill-attur li kien hemm xi ilma qed iqattar u qed jidhol mill-bejt. Il-konvenut jghid li b'din il-problema tal-ilma kien ukoll informa lill-agenti li kienu introducew lill-atturi ghall-akkwist in kwestjoni;

Il-konvenut, pero', mhux kredibbli. Mhux kredibbli fis-sens li huwa jghid li informa bil-problema tal-bejt u tal-ilma kemm lill-attur kif ukoll lill-estate agent, pero' dawn it-tnejn cahdu dan il-fatt. Ghall-kuntrarju l-attur jghid li huwa kien stasih lill-konvenut jekk kienx hemm xi difetti u l-konvenut kien irrisponda li le. L-imsemmi agent jghid li ma jafx li kien hemm xi problema ta' ilma li seta' kien qed jidhol mis-soqfa. Huwa kkonferma li l-konvenuti qatt ma qalulu li seta' kien hemm tali problema. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenut attira l-attenzjoni tal-attur ghat-tbajja tas-sadid fis-suffett. Dan il-fatt mhux konfermat minn xi prova ohra. Barra minn hekk ma jirrizultax li tali tbajja kienu tant evidenti. F'dan ir-rigward il-konvenut stess jikkonferma li dawn it-ttbajja kienu ftit u pjuttost zghar. Inoltre l-konvenut ikkonferma li la fil-konvenju u lanqas fil-kuntratt definittiv ma tnizzel xejn dwar din il-problema ta' ilma. Kieku l-atturi kienu jafu b'dawn il-problemi kien ikun aktar verosimili li din il-problema tigi regolata fil-ftehim li sar bejn il-partijiet. Zgur li mhux verosimili li l-atturi kienu jafu li kien hemm dawn il-problemi fis-saqaf u ma jghamlu xejn sabiex dawn jigu rimedjati qabel ma sar il-kuntratt definittiv;

Jirrizulta li minhabba dan kollu l-atturi kellhom ibiddlu s-soqfa kollha. Sabiex tnehha s-saqaf li kien hemm u sabiex saru soqfa godda jirrizulta li l-atturi nefqu s-somma ta' elfejn hames mija u wiehed u sebghin liri maltin (Lm2571) (fol.47). F'dan ir-rigward jirrizulta li sar ukoll xoghol ta tkahhil u saru xi trinek minn fejn ghadew l-elettriku. Dawn l-ammonti, fic-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz u tenut

kont taz-zminijiet meta saru l-istess xoghlijiet, jirrizultaw gusti u ragjonevoli;

Fid-dawl ta' dan kollu l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ma jistghu qatt jigu akkolti, mentri t-talbiet attrici, li jirrizultaw sufficjentement pruvati, ghandhom jigu milqugha;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-fond Elysian fi Triq il-Huttaf, Kappara, San Gwann, fiz-zmien li gie akkwistat mill-atturi minnghand il-konvenuti kien affettat minn difetti latenti; tillikwida dik il-bicca mill-prezz li l-atturi kienu jhallsu anqas li kieku kienu jafu bid-diffetti redibitorji u li kieku kienu jafu li l-fond mhuwiex of sound structure, fis-somma ta' elfejn hames mija u wiehed u sebghin liri maltin (Lm2571) liema somma tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex ttrangaw is-soqfa tal-fond imsemmi u b'hekk tikkundana lill-konvenuti biex ihallsu lill-atturi l-imsemmija somma ta' Lm2571 u dana bhala differenza tal-prezz li l-istess atturi ma kinux ihallsu lill-konvenuti li kienu jafu bid-diffetti in kwestjoni u li kieku kienu jafu li l-fond ma huwiex of sound structure. Bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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