MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1609/1998/1

Citazzjoni Nru. 1609 / 98NC

Kawza fil-lista: 32

Maria Concetta sive Concetta Portelli
vs
Sant & Gauci Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici ppremettiet u talbet hekk:

Peress illi fl-atti tan-Nutar Henri J. Vassallo ta' l-1 ta' Lulju 1997 hawn anness Dok. "A" l-attrici akkwistat flimkien, flat internament markat numru tlieta (3) fit-tieni sular (first floor) u il-flat internament markat numru sebgha' (7) fir-raba' sular (third floor), it-tnejn formanti parti minn blokk

ta' ghaxar (10) flats liema blokk huwa bla numru u jgib l-isem "Opal Court", b'faccata fuq triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Bahar, kollox kif deskritt fl-istess kuntratt, u,

Peress illi ftit xhur wara l-bejgh in kwistjoni l-attrici bdiet tinnota xquq fis-soqfa tal-kmamar li jaghtu fuq it-triq, u mal-ewwel infurmat lill-konvenut Sant li min-naha tieghu assikuraha illi dawk ix-xquq kienu sinjali normali fil-bini u,

Peress illi meta l-attrici rat illi x-xquq bdew jikbru u jizdiedu nkarigat lill-Perit Michael Angelo Refalo illi skond ir-rapport hawn anness u mmarkat Dok "B", irrilaxxjat minnu, jirrisulta illi x-xquq ma kienux hwejjeg zghar u minghajr importanza, anzi kienu kkawzati bhala konsegwenza ta' xi difett strutturali,

Peress illi mir-rapport fuq imsemmi gie kkonstatat sinjal ta' serhan fis-saqaf, cioe' fejn is-saqaf izzaqqaq, li kien ukoll evidenti minhabba dislivell fil-misurazzjoni bejn l-art tal-appartamenti fil-kamra ta' barra u s-saqaf tal-istess.
Peress illi mill-kumpless kollu tal-fatti kif svolgew, jirrizulta li hemm difett serju fil-kostrutuzzjoni tal-appartamenti, l-aktar minhabba t-tghobbija zejda li giet imposta fuq is-saqaf fejn hemm mibni "penthouse"; u li skond pariri teknici li nghatat l-attrici hemm probbabilta' li jkollhom bzonn jinbiddlu.

Peress illi l-attrici ghad fadlilha thallas lis-socjeta' konvenuta s-somma ta' (Lm30,000) tletin elf lira maltin bhala bilanc ta' prezz tal-appartamenti msemmija.

Peress illi dan id-difett huwa difett mohbi ai termini tal-Artikolu 1424 tal-Kodici Civili.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex Dina l-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi fil-fondi mixtrija irrisultaw difetti li kienu mohbija kif intqal;

2. Tillikwida ammont konsistenti f'parti mill-prezz li ghabdu jigi rifuz lill-attrici, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attrici dik il-parti tal-prezz kif likwidat, jew tordna skond il-kaz li dik is-somma kif likwidata tigi pacuta mal-bilanc ta' prezz dovut mill-attrici lis-socjeta' konvenuta, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjes, u bl-imghaxijiet legali fuq il-prezz imhallas mill-attrici kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attrici.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma jezistu l-ebda difetti strutturali fil-fond de quo.

2. Illi konsegwentement ma hemmx ammont li ghandu jigi likwidat kif mitlub fit-tieni talba li ghandha tigi michuda.

3. Illi ghalhekk isegwi li l-konvenuti ma ghandhomx jigu ikkundannati jhallsu l-ebda ammont u t-tielet talba attrici ukoll ghandha tigi michuda.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-persuni responsabbli ghall-kostruzzjoni tal-fond in kwistjoni huma l-kuntratturi u cioe Karmenu Gatt u Vincent Micallef u l-Perit Alexander Micallef li ghalhekk ghandhom jigu kjamati in kawza.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat ir-relazzjonijiet tal-perit legali l-Avukat Dottor Mark Chetcuti u tal-perit tekniku l-AIC Frederick Doublet, minnhom debitament mahlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi permezz ta’ l-azzjoni odjerna, li hija l-actio aestimatoria, l-attrici qeda titlob rifuzjoni ta’ parti mill-prezz minnha imhallas ghax-xiri ta’ zewg appartamenti bin-numri 3 u 7 fil-korp ta’ bini bl-isem “Opal Court”, li hija kienet akkwistat minghand is-socjeta’ konvenuta, permezz ta’ kuntratt ta’ kompra vendita ppubblikat minn Nutar Henri Vassallo fl-1 ta’ Lulju 1997 versu l-prezz komplessiv ta’ Lm44,000.

Illi mill-provi rrizulta li sussegwentement ghax-xiri ta’ dawn l-appartament, zviluppaw u mmanifestaw ruhhom certu difetti li gew certifikati mill-periti gudizzjarji bhala li kienu latenti fil-mument tal-bejgh, u li xi uhud minnhom kienu serji u anke jikkagunaw perikolu.

Il-perit tekniku osserva “li ghalkemm il-bicca l-kbira tad-difetti m’ ghandhomx importanza strutturali serja, dawk fis-soqfa tal-kmamar tal-faccata tal-appartamenti 3 u 7 huma serji” u fil-paragrafi sussegwenti kompla jelabora u jispjega n-natura u l-import tad-difetti f’ dawn il-kmamar. Huwa kkonkluda li d-difetti kollha kienu latenti fil-mument tal-akkwist tal-proprjeta u “li s-socjeta’ konvenuta ghandha taghmel rifuzjoni lill-attrici ta’ 15% u cioe’ ta’ sitt elef u sitt mitt lira maltin [Lm6,600].[1]

Illi minn naha tieghu l-perit legali wkoll wasal ghall-konkluzjoni, bazata fuq il-principji legali enuncjati fil-kazistika minnu citata, li “il-hsarat in kwistjoni kienu verament latenti”.

Illi fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attrici jirrizulta li l-uniku punt ta’ divergenza bejn dak sostnut minnha u r-rapporti peritali, huwa l-quantum tar-rifuzjoni tal-prezz, stabbilit mill-perit tekniku. L-attrici thoss li l-ammont ta’ Lm6,600 huwa inadegwat u “irizorju”[2] u ma jirriflettix applikazzjoni

[1] Fosl.121 sa 123
[2] Fol.160

korretta tal-principju li l-ammont ta’ rifuzjoni ghandu jifletti dak it-tnaqqis fil-prezz da parti tal-kompratrici li kieku dina kienet konxja ta’ dawn id-difetti fil-mument tal-bejgh, u ghalhekk talbet li din il-Qorti tasal ghal tnaqqis akbar li ghandu javvicina l-50% tal-prezz.

Illi in propositu huwa relevanti dak li qal il-perit tekniku fid-depozizzjoni tieghu quddiem din il-Qorti. Il-Perit Doublet spjega d-diversi fatturi li huwa ha in konsiderazzjoni meta wasal ghal percentagg ta’ 15% li, ghalkemm huwa persentagg diskrezzjonali huwa bazat fuq diversi fatturi bhal l-ispejjez involuti, n-nuqqas ta’ valur ghall-estetika tal-kmamar, il-market value fil-mument tal-bejgh kif ukoll il-fattur li d-difett serju kien f’ kamra wahda, dik tal-faccata, taz-zewg appartamenti.

Fi kliemu “….. given dawn l-affarijit, fl-opinjoni tieghi, l-attrici kienet thallas dak il-prezz anqas kieku [kienet] taf b’dawk id-difetti”. [3]
Illi in tema legali jigi osservat li f’ materja ta’ prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhijex tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-giudizzio dell’arte kif espress mill-perit tekniku m’ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m’ ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b’ mod legger jew kappriccuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun “informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika” *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998].*

Gie ritenut ukoll li, minkejja l-emendi li saru fl-Att XXIV 1995, fejn ikun hemm konflitt fil-provi mressqa permezz ta’ rapport ta’ espert ex parte ma prova ohra ta’ espert mqabbad mill-Qorti, il-qorti thoss illi, jekk ma jkunx hemm

[3] Fol.136

ragunijiet gravi u serji biex iwassluha taghmel mod iehor, hija ghandha taddotta l-prova ta' l-espert taghha. *[App.S. Joseph Attard vs Carmelo D' Amato – 22.10.20002]*

Fil-kaz in disamina, il-Qorti hija tal-fehema li ma jistax jinghad li l-konkluzjoni tal-perit tekniku, f' dan ir-rigward, hija zbaljata, jew li hemm jezistu ragunijiet validi u serji li ghandhom iwassluha sabiex tiskarta l-konkluzzjonijiet peritali. L-espert kien gie nominat mill-Qorti appositament sabiex jghati l-opinjoni esperta tieghu f' dan il-kaz, u dana acceda fuq il-post u ghamel il-kostatazzjonijet tieghu ta' espert u wasal ghall-konkluzjoniijiet tieghu ta' espert fuq materja ta' natura purament ta' natura teknika, u anke gie eskuss mill-attrici.

Konsidrat dan kollu l-fehma ta' din il-Qorti hija li ghandha taddotta fl-intier tieghu r-rapport tal-perit tekniku. *Multo magis* fl-assenza ta' rapport ta' periti perizjuri.

Dan premess u kkunsiderat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma sostnuti mill-provi, u li r-rifuzjoni tal-prezz ghandu jammonta ghas-somma ta' Lm6,600.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u previa l-addozzjoni fl-intier taghhom tar-rapporti tal-periti gudizzjarji, tilqa' t-talbiet attrici u, filwaqt li tiddikjara li l-imsemmija fondi huma affetti minn difetti latenti kif fuq spjegat, tillikwida, ghal fini tat-tieni talba, il-quantum tat-tnaqqis fil-prezz fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt lira maltin [Lm6,600]; u tordna li din is-somma, flimkien mal-imghax relattiv, ghandha titnaqqas mill-bilanc tal-prezz li talvolta jkun ghadu dovut lis-socjeta' konvenuta mill-attrici purche' dan il-bialnc ikun adegwat biex jissodisfa dan il-kreditu tal-attrici; alternattivament fin-nuqqas ta' debitu bilancjali adegwat, tordna lis-socjeta' konvenuta tirrifondi lill-attrici l-imsemmija somma, flimkien mal-imghax relattiv. Tordna li l-imghax relattiv jibda jiddekorri mid-data ta' dan il-gudizzju.

L-ispejjez kollha jkunu a kariku tas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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