MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2005

Avviz Numru. 804/2001/1

Richard u Marlene mizzewgin Fero'

vs

Raymond u Carmen mizzewgin Briffa

Il-Qorti ,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fid-19 ta' Settembru, 2001 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti:
(i) Ghall-hlas ta' dik is-somma ta' flus li tigi likwidata u stabbilita, bhala parti mill-prezz li ghandha tigi restitwita lill-atturi mill-prezz ta' bejgh tal-fond "Raycarm", Triq il-Kunzar, Msida, minghand il-konvenuti in forza ta' kuntratt datat 7 ta' Novembru, 1997 a kawza ta' difetti latenti li l-atturi skoprew fl-imsemmi fond li jaghtu lok ghall-azzjoni aestimatorja;
(ii) Prevja li din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond fuq imsemmi huwa effett minn difetti mohbija serji li jnaqqsu mill-valur tieghu;

(iii) U ghalhekk tistabilixxi u tillikwida dik il-parti mill-prezz li ghandha tigi moghtija lura lill-atturi in vista tad-difetti fuq imsemmija, okkorrendo bl-opra ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri nterpellatorji datati 22 ta' Jannar, 2001; 2 ta' April, 2001; 21 ta' Mejju, 2001 u 5 ta' Lulju, 2001 u tal-Mandat ta' Sekwestru li gie pprezentat ma' l-avviz ghas-smiegh, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

L-ammont, ghal fini ta' kompetenza ma jeccedix l-elf u sitt mitt lira Maltin (Lm1600).

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u qed jigu respinti bl-ispejjez, stante li l-fond "Raycarm", Triq il-Kunzar, Msida li gie mibjugh mill-eccipjenti lill-atturi in forza ta' kuntratt datat 7 ta' Novembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, ma kien milqut minn ebda difetti okkulti meta gie mibjugh lill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri kif awtorizzata b'digriet tat-8 ta' Marzu, 2005 fejn il-konvenuti eccepew:

Illi l-kawza odjerna hija preskritta a bazi ta' l-Artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Novembru, 2001 fejn innominat lil AIC Albert Fenech bhala tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat ir-rapport tat-tekniku minnha nominat ipprezentat fis-17 ta' Jannar, 2005 u mahluf fil-15 ta' Frar, 2005;

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

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-meritu, trid tiddisponi mill-eccezzjoni ta' preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuti fil-kuntest ta' l-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili. Dan l-Artikolu jghid, "L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dawk li huma immobbli, bl-gheluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt … " L-artikolu (2) ikompli, "Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga, iz-zminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx ighaddu hlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett."

Il-konvenuti qeghdin jallegaw illi d-difett lamentat, cioe' xoghol hazin u mhux skond l-arti u s-sengha fis-sistema ta' drenagg tal-fond mixtri mill-atturi,' kien identifikabbli ferm qabel it-terminu msemmi fl-artiklu fuq citat peress illi l-atturi kienu qeghdin jilmentaw minn umdita' u perkolazzjoni ta' ilma zmien qabel ma skatta t-terminu.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi kif tajjeb osservaw il-partijiet f'din il-kawza, t-terminu ta' sena msemmi fl-Artikolu 1431 huwa wiehed ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni u ghalhekk ma jistax jigi estiz kif normalment jista' jigi estiz it-terminu ta' preskrizzjoni permezz ta' att gudizzjarju. (Ara Vol XXX P III pagna 386: XXXIII P II pagna 371 u XXXV P I pagna 307)

Ghalhekk, il-Qorti trid tindaga jekk fi zmien sena qabel il-prezentata ta' l-Avviz, l-atturi kienux f'posizzjoni illi setghu jindunaw bid-difett u jekk kienx daqshekk gravi ghall-fond taghhom. Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghan-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti minfejn irrizulta li l-gar ta' l-atturi kien qed jilmenta minn perkolazzjoni ta' ilma u umitda' gejja mill-kamra tal-banju ta' l-atturi ferm qabel it-terminu msemmi fl-Artikolu 1431 fuq imsemmi.

Jidher li dawn l-ilmenti saru l-ewwel darba minn Albert Briffa, il-gar ta' l-atturi f'Settembru, 1999. Rega sar ilment iehor madwar April/Mejju, 2000 fejn irrizulta li Albert Briffa

lmenta li kien qed isib ilma mall-hajt tal-kamra tas-sodda tieghu.

Il-perit Godwin Aquilina nkarigat mill-atturi mar l-ewwel darba f'Gunju, 2000 u bdew isiru l-ezamijiet teknici. Ix-xhieda tal-perit Aquilina hija mportanti ghad-determinazzjoni ta' din il-kwistjoni. Dan jgid, "Fil-5 ta' Gunju, 2000 kien l-ewwel darba li dhalt fil-fond ta' l-atturi u dan fuq talba tal-gar taghhom Albert Briffa u dan rigward ta' ilma li deher fil-hajt ta' l-appogg minn naha ta' Albert Briffa, li kien jahbat max-'shower' ta' l-atturi. Fl-20 ta' Lulju u fl-4 ta' Settembru, ergajt mort fil-fond ta' Albert Briffa biex nara jekk it-tixrib naqasx. Fl-intervall ghamilna t-testijiet li semmejt fix-xhieda tas-seduta ta' l-14 ta' Frar, 2003 u kien dan il-*complaint* li wassal ghac-certifikat li semmejt f'dik l-istess seduta. Fit-2 ta' Ottubru, 2000 ergajt mort meta kiefxu l-'waste pipe' tal-'wash hand basin' u fid-19 ta' Ottubru gejt infurmat mill-attur illi d-difett instab ghax gabu wiehed li nvestiga l-'waste pipe' in kwistjoni u sab 'joint' difettuza bejn il-medda vertikali u dik orizzontali."

L-investigazzjoni li semma l-perit Aquilina saret mid-ditta General Ecological Services ta' Birzebbugia li esebew ir-rapport taghhom Dok GA6, minfejn irrizulta 'defective joints' kif ukoll 'axial crack'. Pero' dan ir-rapport igib id-data 27 ta' Gunju, 2001 u mhux Ottubru, 2000 kif qal il-perit Aquilina. Dana jressaq it-terminu ghal ftit xhur qabel il-prezentata ta' l-Avviz, zgur fit-terminu ndikat fl-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili. Kien f'dak l-istadju illi l-atturi kienu jafu fic-cert x'kienet il-kawza ta' l-ilment tal-gar taghhom Briffa.

Il-konvenuti qeghdin jallegaw illi meta l-atturi kienu f'posizzjoni li setghu jindunaw illi kien hemm xi difett meta rrizulta tixrib mall-hitan, allura dan kien jissodisfa l-kwezit tas-sub-artikolu tnejn (2) u ghalhekk it-teminu beda ghaddej ferm qabel.

Bir-rispett, il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument, veru li l-perkolazzjoni ta' l-ilma u l-umdita' dehru qabel it-terminu msemmi fl-Artikolu 1431, pero' dan kien is-sintomi tad-

difett u mhux id-difett innifsu. Sintomi wahedhom ma kienux bilfors jwasslu ghal konkluzjoni illi kien hemm difett latenti. Il-perkolazzjoni ta' l-ilma seta' kellu diversi kawzi, bhal 'wear and tear' jew abbuz tas-sistema, izda mhux necessarjament xoghol hazin u mhux skond l-arti u s-sengha. Dan ta' l-ahhar gie ccertifikat u indentifikat fit-terminu msemmi fl-Artikolu 1431 u mhux qabel fejn is-sitwazzjoni kienet ghadha biss esploratorja sabiex jigi determinat il-kawza tas-sintomi tad-difett u cioe' il-perkolazzjoni ta' ilma u umdita'.

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha, illi l-Artikolu 1431 (2) irid jigi nterpretat fis-sens li l-imsemmi terminu ta' sena jibda ghaddej hekk kif ix-xerrej ikun f'posizzjoni li jista' jikxef id-difett u jinduna li dan huwa wiehed gravi relattivament ghall-haga mibjugha u ghall-prezz imhallas ghaliha. Quindi, li jidhru l-effetti tad-difett mhuwiex bizejjed, imma x-xerrej irid jirrealizza wkoll illi l-kawza ta' l-effett huwa wiehed gravi illi kien inaqqas il-valur ta' l-oggett mixtri. Jew inkella, li kieku kien jaf bil-gravita' tad-difett kien joffri prezz inqas.

Il-Qorti jidhrilha li f'dan il-kaz l-atturi kienu f'din is-sitwazzjoni fit-terminu msemmi fl-Artikolu 1431, ghax kien biss wara l-ezamijiet teknici illi saru jafu bil-gravita' tal-hsara, kawza tax-xoghol hazin u mhux skond l-arti u s-sengha fis-sistema tad-drenagg tal-fond. Peress illi din is-sistema kienet fil-hajt u mhux f'xi shaft, allura l-atturi ma setghux ikunu jafu bil-gravita tad-difett qabel l-ezamijiet teknici fuq imsemmija, liema ezamijiet kellhom il-frott taghhom fit-terminu imsemmi fl-Artikolu 1431.

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-atturi agixxew fit-terminu stabbilit mil-ligi u tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuti.

Ghal dak illi huwa l-meritu, rrizulta, illi l-atturi xtraw il-fond maghruf "Richlyn", numru 11, Triq il-Kunzar, Msida minghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt fis-7 ta' Novembru, 1997. Dan il-fond jikkonsisti f'dar fl-ewwel u t-tieni sular sovrapost il-garaxx numru 9, inkluz fit-

trasferiment in kwistjoni u sovrastanti wkoll zewg garaxxijiet ohra tal-konvenuti.

Minhabba l-konfigurazzjoni tas-sit, id-dar ghandha faccata pjuttost twil fuq it-triq, izda m'ghandhiex wisq fond u b'hekk kienet bazikament zviluppata fit-tul tal-faccata.

Fl-ewwel sular, in-naha tal-lemin tad-dar, li tispicca bi xtur hemm kamra tal-banju u direttament fuqha, fit-tieni sular hemm 'shower room' bi 'spare toilet', li jmissu mall-hajt ta' l-appogg tal-gar taghhom Albert Briffa. Gie kkonstatat illi fil-fond ta' l-atturi ma hemm l-ebda bitha jew shaft u gie kkonstatat ukoll illi l-medda vertikali tal-katusa tad-drenagg kif ukoll dik ta' l-ilma tal-bejt gew mghoddija magenb xulxin fir-rokna tax-'shower room' fejn il-hajt imxattar ta' l-appogg jinaqghad mall-hajt tal-faccata, jinsabu ghal kollox mghottija u midfuna wara qoxra hajt fejn hemm ix-'shower room' fit-tieni sular kif ukoll fejn hemm il-kamra tal-banju fl-ewwel sular u din il-qoxra hajt bhal hitan l-ohra u l-paviment ta' l-istess kamra tal-banju u 'shower room' giet miksija bil-madum tac-ceramika.

Gie rilevat li nstab li fil-medda vertikali tal-katusa tad-drenagg in kwistjoni kienu saru toqob biex gew ikkomunikati 'waste pipe' u 'toilet'.

Il-perit tekniku sab hafna x'jiccensura f'din is-sistema. Fil-konsiderazzjoni tieghu numru erbgha u tletin (34) [fol. 22 tar-relazzjoni] jghid, "Evidentement is-sistema tad-drenagg kif instabet ma saretx skond is-sengha, u l-fatt li kienet midfuna wara qoxra hajt, u l-katusi ma kienux f'bitha jew go shaft fejn kienu jkunu jistghu jigu spezzjonati, kwalunkwe difett li kien hemm fis-sitema tad-drenagg kien jikkostitwixxi difett latenti."

It-tekniku jikkonkludi, "Waqt li l-atturi qabel xtraw il-fond in kwistjoni kienu jafu li la kien hemm u l-anqas shaft minfejn il-katusi setghu jghaddu u kienu jafu wkoll li l-katusa ta' l-ilma tal-bejt u dik tad-drenagg kienu midfunin wara qoxra hajt, huma ma kienux jafu u l-anqas setghu jaraw kif il-'waste pipes' u t-'toilet' kienu konnessi mall-katusa tad-drenagg. Infatti s-sistema tad-drenagg ma saritx skond is-

sengha u skond il-ligi sanitarja u l-anqas saret sew mill-aspett ta’ l-esekuzzjoni tax-xoghol.”

Il-Qorti hija tal-fehma illi dan id-difett huwa wiehed gravi relattivament ghall-haga mibjughha, li hu fond resdenzjali. Ma jistax ikun li jkollok fond ghal dan l-iskop minghajr ma jkollok is-sistema tad-drenagg u ta’ l-ilma skon l-arti u s-sengha u skond il-ligijiet sanitarji.

Ghalhekk, dan id-difett huwa wiehed gravi fil-kuntest ta’ l-oggett mibjugh u l-Qorti hija wkoll sodisfatta illi stante l-installazzjoni mohbija tas-sistema, l-atturi ma kienux f’posizzjoni illi jkunu jafu mall-ewwel il-gravita’ u l-entita’ tad-difett.

Wara li t-tekniku kkonsidra s-sena tax-xiri tal-fond, u cioe’ 1997, u d-difetti latenti li kien fih, ix-xoghol hazin u fatturi ohra, wasal ghall-konkluzjoni illi l-atturi ghandhom jiehdu s-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000) bhala tnaqqis ghall-valur tal-fond.

Ikkunsidrat:

L-atturi qeghdin jilmentaw fin-nota taghhom illi din ic-cifra hija zghira wisq u l-ispiza rimedjali tissupera ferm ic-cifra ajjudikata mit-tekniku nnominat mill-Qorti. Il-Qorti pero’, tirrleva illi c-cifra aggudikata mill-perit tekniku mhijiex wahda ghar-riparazzjonijiet tad-difetti msemmija. Veru illi dawn ir-riparazzjoni jistgu jeccedu s-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1000), pero’ din l-ahhar cifra tirrifletti tnaqqis tal-valur tal-fond. Il-perit tekniku kkunsidra illi fl-1997 il-fond kien jiswa’ ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) u wasal ghall-konkluzjoni illi kieku l-atturi kienu jafu, dak iz-zmien, li l-fond kien fih it-tali difetti, ma kienux joffru l-prezz intier tax-xiri, izda almenu kienu joffru elf lira Maltin (Lm1000) anqas, cifra li tirrispetta l-veru valur tal-fond, izda mhux tar-riparazzjonijiet.

Din hija l-bazi ta’ l-‘actio stimatoria’ li ntavolaw l-atturi u peress illi c-cifra saret mill-perit tekniku, mhux il-kaz li l-Qorti tvarjha minghajr provi jew pariri teknici ohra.

Mill-bqija il-Qorti tiddikjara, illi taqbel mall-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku u ma' l-argumenti minnu migbura.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi, tiddikjara illi l-fond 'Richlyn' 11, Triq il-Kunzar, Imsida huwa effett minn difett mohbi serju li jnaqqsu l-valur tieghu u tikkundanna lill-konvenuti illi jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000) bhala parti minn prezz li ghandha tigi restitwita lill-atturi mill-prezz tal-bejgh tal-fond fuq imsemmi in forza ta' kuntratt datat 7 ta' Novembru, 1997, kawza ta' difetti latenti li l-atturi skoprew fl-imsemmi fond wara l-bejgh tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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