QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 9 ta' Frar 2001

Numru

~itazzjoni 1204/1998

Mario u Tanya *sive* Antonia konju[i Spiteri

versus

Nazzareno Abela u martu Ludgarda Abela

Din hija azzjoni stimatorja.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi kienu b'kuntratt tat-22 ta' Novembru 1991 xtraw ming]and il-konvenuti l-fond f'Santa Venera, Triq is-Soll, numru tnax (12). Dan il-fond wara big]uh lil Massimo Schiavone u Ruth Cauchi b'kuntratt ippubblikat fit-8 t'Ottubru 1998[1] fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi.

---

1 Fil-fatt dan il-kuntratt kien pubblikat fit-8 t'Ottubru 1997.

Wara l-bejg] lil Schiavone u Cauchi, dawn sabu li fil-fond kien hemm difetti mo]bija, u kienu sejrin imexxu bil-qorti kontra l-atturi, i\da ntla]qet transazzjoni.

Billi qeg]din ig]idu li dawn id-difetti, min-natura tag]hom, bil-fors li kienu [à je\istu meta xtraw l-atturi, u li huma sofrew danni min]abba f'dawn id-difetti u g]alhekk il-fond kienu jixtruh bi prezz anqas, bi tnaqqis daqs kemm huma d-danni, li kienu jafu b'dawn id-difetti, l-atturi qeg]din jitolbu illi din il-qorti:

1. tg]id illi l-fond kellu difetti mo]bija meta nxtara mill-atturi;
2. tg]id kemm il-konvenuti g]andhom iroddu lill-atturi b]ala tnaqqis fil-prezz; u
3. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-atturi s-somma hekk likwidata, flimkien ma' l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tal-15 ta' Frar 1998.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. l-azzjoni waqg]et b'dekadenza ta]t l-art. 1431 tal-Kodi`i ~ivili, billi l-atturi setg]u jkunu jafu b'kull]sara fil-bini aktar minn sena qabel ma ippre\entaw il-kaw\a;
2. l-atturi ma]adux il-]sieb me]tie[biex jaraw li l-fond ma kellux]sarat, billi ma]adux il-prekawzjonijiet me]tie[a;
3. il-ftehim bejn l-atturi u Schiavone u Cauchi huwa *res inter alios acta* g]all-konvenuti, u g]alhekk kull]sara li sofrew l-atturi b'dan il-ftehim ma tistax tintefa' fuq il-konvenuti; u
4. ma hemmx daqshekk]sara li l-atturi jkunu jistg]u jmexxu bl-azjoni stimatorja.

Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

B'kuntratt tat-22 ta'Novembru 1991[2] l-atturi kienu xtraw il-fond f'Santa Venera, Triq is-Soll, numru tnax (12) ming]and il-konvenuti bil-prezz ta' tmint elef lira (Lm8,000).

Ftit anqas minn sitt snin wara, fit-8 t'Ottubru 1997, l-atturi bieg]u l-istess fond lil Massimo Schiavone u Ruth Cauchi. Xi \mien wara li xtraw, Schiavone u Cauchi qalu li sabu xi difetti fil-kostruzzjoni tal-fond u, billi qalu li dawn id-difetti ma kinux jidhru meta xtraw, talbu lura ming]and l-atturi parti mill-prezz tal-bejg]. Fil-15 ta' Mejju 1998 sar ftehim[3] bejn l-atturi u Schiavone u Cauchi u, bis-sa]]a ta' dan il-ftehim, l-atturi, wara li qablu li kien hemm dawk id-difetti,]allsu lura lix-xerrejja s-somma ta' tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600). Intrabtu wkoll li j]allsu l-ispejje\ tal-perit, li jag]mlu tiswijiet fis-soffitt ta' \ew[t ikmamar u tat-tromba, u li jag]mlu tajjeb ukoll jekk, fi \mien sitt xhur, jinstab li kien hemm difetti strutturali fl-art tal-kamra tal-banju.

L-atturi qeg]din ig]idu li dawn id-difetti, g]alkemm mo]bija, [à kienu je\istu meta xtraw huma fit-22 ta' Novembru 1991.

L-attur xehed li meta xtara l-fond is-soqfa kienu miksijin bis-soffitti, i\da dawn ma qalag]homx qabel ma xtara biex jara f'liema stat kienu s-soqfa g]ax il-konvenut kien qallu li kollox kien sew. Ftit wara li xtara, i\da, l-attur qala' s-soffitt u ra li kien hemm bi``iet mis-soqfa li kienu qeg]din jinqalg]u u jin\lu.

Kellem perit u l-attur qal li l-perit qallu li l-]sara kienet tissewwa. L-attur g]amel dawn it-tiswijiet u l-konvenuti]allsulu l-ispejje\. Meta, xi snin wara, l-attur wasal biex ibig] il-post, re[a' staqsa lill-perit u, ig]id l-attur, il-perit qallu li seta' jbig] ming]ajr problemi.

---

2 *Fol.* 4.

3 *Fol.* 5.

L-attur big] il-fond lil Schiavone u Cauchi, u dawn wara xi \mien qalulu li sabu li s-soqfa kellhom wisq]sara u kellhom jinbidlu. L-attur imbag]ad re[a' kellem lill-perit tieg]u u din id-darba l-perit qallu "Jien g]idtlek biex tibdlu s-saqaf".

Imbag]ad l-attur g]amel il-ftehim tal-15 ta' Mejju 1998 ma' Schiavone u Cauchi u]allashom tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600), barra milli g]amel xi spejje\ o]ra. Qabel ma g]amel dan il-ftehim, lill-konvenuti ma qallhom xejn

Xehed ukoll il-Perit Ronald Muscat Azzopardi, il-perit li kien imqabbad mill-atturi. Dan qal li l-ewwel darba li kien e\amina l-fond kien qabel ma xtraw l-atturi, u kien ra li kien hemm xi partijiet mis-soqfa li kellhom it-tbajja' i\da l-partijiet li kienu miksija bis-soffitt ma setax jarahom. Meta mbag]ad l-atturi bieg]u l-fond re[g]u sej]u lill-perit u dan sab li l-]sara fil-partijiet li qabel kienet miksija bis-soffitt kienet akbar mill-]sara li kien ra fil-partijiet l-o]ra meta kien ra l-fond l-ewwel darba; x'aktarx li l-]sara kibret bi\-\mien.

Jidher li hemm nuqqas ta' qbil bejn l-attur u l-perit dwar jekk kienx inqala' s-soffitt meta l-perit ra l-fond l-ewwel darba. Jidher, i\da, li qal sew il-perit li s-soffitt ma kienx inqala'. Fil-fatt is-soffitt kien g]adu hemm meta l-fond inbig] lil Schiavone u lil Cauchi, tant illi fil-ftehim li sar bejn dawn u l-atturi fil-15 ta' Mejju 1998 l-atturi ntrabtu li j]allsu g]at-tiswijiet fis-soffitt. Dan juri li s-soffitt inqala', jew tne]]ew partijiet minnu, biex setg]u jsiru x-xog]lijiet ta' tiswija wara li l-atturi bieg]u l-fond.

Il-qorti g]alhekk tifhem li g]alkemm il-fond [à kellu l-]sara meta l-atturi xtraw ming]and il-konvenuti, dak i\-\mien [à kien hemm sinjali bi\\ejjed biex l-atturi setg]u kienu jafu li kien hemm id-difetti. X'aktarx li l-atturi, dak i\-\mien, ma apprezzawx bi\\ejjed kemm kienet kbira l-]sara, g]ax partijiet mis-saqaf kienu mg]ottija bis-soffitt, i\da l-qorti tifhem li f'dawk i`-`irkostanzi l-g]aqal kien irid li s-soffitt jitne]]a biex il-perit ikun jista' je\amina sew is-saqaf kollu. Il-fatt li milli

jidher dan ma sarx, meta seta' jsir u kellu jsir ladarba dak li kien jidher kien jo]loq suspett, ifisser li l-]sara ma kinitx mo]bija kif tifhem il-li[i, g]ax ma hux il-ka\ illi "ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett"[4].

Billi bejn meta l-atturi setg]u kienu jafu bid-difetti u meta nfet]et il-kaw\a g]adda \mien aktar mis-sena li jsemmi l-art. 1431 tal-Kodi`i ~ivili, l-azzjoni tal-preskrizzjoni waqg]et b'dekadenza, kif tg]id l-ewwel e``ezzjoni tal-konvenuti.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi tilqa' l-ewwel e``ezzjoni; tg]id li l-azzjoni ta' l-atturi waqg]et b'dekadenza ta]t l-art. 1431 tal-Kodi`i ~ivili; u ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi, li g]andhom i]allsu l-ispejje\ tal-kaw\a.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

4 Art. 1431(2), Kod. ~iv.