MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 1392/2002

Jonathan Gauci u Odette Cortis

-vs-

Salvina sive Sylvana u Alan konjugi Mifsud

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-5 ta’ Dicembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi b’kuntratt tal-14 ta’ Dicembru, 2001 in atti Nutar Mary sive Mariella Mizzi (Dok. A), l-istanti akkwistaw versu l-prezz ta’ tmienja u tletin elf lira (LM38,000) il-‘maisonette’ fl-ewwel sular minghajr numru qabel il-kuntratt imsejjah “Pearl House” izda mid-data tal-kuntratt “Sweet Dreams”, kostruwit fuq Plot 4 f’Siggiewi Road, Zebbug (Malta) limea maisonette, li huwa

sovvrappost ghall-garages ta' terzi, jikkonfina mill-punent mill-imsemmija triq, min-nofsinhar ma Triq Luret Cutajar u mit-tramuntana ma beni ta' Santino Gauci jew is-successuri tieghu, inkluz fil-bejgh l-arja, dhul u l-entrata fil-pjan terran, liberu u frank (free and unencumbered) bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha u li ghandu "the drains and drainage system of the maisonette in question passes through the underlying two garages property of Nazzareno Fenech and Maria Aquilina respectively".

U illi wara l-bejgh irrizulta illi l-imsemmi fond ghandu difetti mohbija konsistenti principalment fis-segwenti:

(a) illi l-ilma tax-xita jidhol fis-sistema tad-drenagg u dana kontra r-regolamenti sanitarji;
(b) is-sistema tad-drenagg tal-kamra tal-banju (en-suite) tiskula l-ilma;
(c) is-sistema tad-drenagg mhix esklussiva ghall-maisonette izda hija komuni ma tlett proprjetajiet ohra;
(d) is-sistema tad-drenagg (komuni mat-tlett propjetajiet l-ohra) qeghda tnixxi (leaking badly) fil-livell tat-triq; u
(e) is-sistema tad-drenagg tal-kcina hija maghmula kontra l-ligijiet sanitarji u hija konnessa mas-sistema li tilqa l-ilma tax-xita.
- u dana kif jirrizulta ahjar mill-anness certifikat tal-AIC Philip Mifsud hawn anness u mmarkat Dok. B.

U illi dawn id-difetti mohbija tal-haga mibjugha jghamluha mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hija mahsuba u li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi l-istanti ma kienux jixtruha jew kienu joffru prezz izghar li kieku kienu jafu bihom.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. prevja d-dikjarazzjoni illi l-maisonette fuq deskritt akkwistat mill-atturi minghand il-konvenuta permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Dicembru, 2001 in atti Nutar Mary sive Mariella Mizzi fih difetti li ma jidhrux u li jghamluh

mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa mahsub u li jnaqqsu daqshekk il-valur tieghu illi x-xerrejja ma kienux jixtruh jew joffru prezz izghar li kieku kienu jafu bihom.

2. konsegwentement dina l-Qorti m'ghandiex tikkundannhom, jew min minnhom, jroddu lura dik il-bicca mill-prezz imhallas li tigi stabbilita mill-Qorti.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-.. ta' Marzu, 2002 kontra il-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-2 ta' Mejju, 2003 li permezz taghha eccepew;

1. Illi l-ilmenti li l-atturi semmew fl-att tac-citazzjoni ma jikkwalifikawx bhala vizji mohbija fis-sens tal-ligi u kwindi l-atturi m'ghandhom ebda dritt jezercitaw din l-azzjoni;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt fil-konfront tal-eccipjenti u dan stante li ma hemmx u ma kienx hemm ebda difetti latenti fil-maisonette mibjugh;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi hadu l-fond kif kien, 'tale quale,' u kif spezzjonawh diversi drabi nkluz bl-ghajnuna tal-perit tal-fiducja taghhom Perit Philip Mifsud, qabel ma xtraw dan l-istess fond;

4. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali kompriz ir-rapport tal-espert tekniku l-AIC Frederick Doublet.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Gunju, 2006 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza.

Ikkunsidrat;

Din il-kawza hija l-hekk imsejjha *actio aestimatoria* u cioe' l-atturi qed jitolbu riduzzjoni tal-prezz li kien hallas ghax-xiri tal-proprjeta' imsemmija fic-citazzjoni minhabba difetti mohbija fl-istess proprjeta' u li rrizultawlhom wara.

L-atturi fic-citazzjoni taghhom, kif jidher iktar 'il fuq, indikaw numru ta' problemi li sabu meta dahlu fil-proprjeta'. Il-perit tekniku kkonkluda hekk;

Il-perit tekniku huwa tal-fehma illi;

1. Il-fatt li minflok sistema wahda tad-drenagg hemm sistema komuni ma' terzi huwa difett latenti,

2. it-tibdil mill-pjanta Dok. A annessa mall-kuntratt ma kienx difett latenti,

3. l-irregolaritajiet fis-sistema tad-drenagg fil-post kienu difett latenti,

4. l-irregolaritajiet fil-katusa ta' l-ilma tal-bejt kienu difett latenti,

5. il-hsarat fil-katusi kienu apparenti ghand terzi u l-konvenuti ma infurmawx lill-atturi bihom – ghalhekk kienu difett latenti,

6. l-irregolaritajiet fil-waste pipe tas-sink tal-kcina kienu difett latenti,

7. telf tax-shower room ma jistax jinghad li kien rizultat ta' difett latenti,

8. in-nuqqasijiet fis-sistemi tad-dawl u l-elettriku kienu difett latenti.

Il-Qorti qabel xejn trid tiddeciedi dwar it-tielet eccezzjoni u cioe' jekk il-fatt li l-partijiet iddikjaraw fil-kuntratt li l-fond inxtara *tale quale* kienx jesenta lill-konvenuti mill-eventwali hsarat mohbija. Dwar dan il-Qrati taghna kellhom okkazjoni jiddeciedu diversi drabi u r-risposta fl-ahhar ghexieren ta' snin kienet dejjem negattiva. Fil-kawza fl-ismijiet Martin Bajada vs Anthony Paul Demajo deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Novebru, 1988 gie ritenut illi; "*Biex venditur ikun mehlus mill-ghoti ta' garanzija lix-xerrej ghall-vizzji okkulti tali ftehim ikun irid jirrizulta b'mod car u univolu tenut kont tac-cirkostanzi u tal-fatti specje partikolari tal-kaz. Certament is-semplici inkluzjoni tal-frazi 'tale quale' f'kuntratt ta' bejgh mhux sufficjenti per se biex jehles, min-naha l-ohra dan l-effett tal-frazi lanqas jista' jigi eskluz a priori.*

Sa mill-1895 gie deciz illi din il-klawsola *non ha per effetto di esonerare il venditore della resposnabilita' per vizi occulti.* (Bellia vs Tabone Vol XV pagna 318). Fil-kaz in ezami ma hemm ebda indikazzjoni li l-vendituri gew esonerati minn din il-garanzija.

Fir-rigward tal-hsarat lamentati, l-awtur Baudry Lacantinerie jghid; "*Il vizio sarebbe occulto se non potesse essere avvertito che per mezz d'un lavoro che non s'usa fare.*" Ma hemmx dubbju li l-atturi ma setghu b'ebda mod jirriskontraw il-problemi illi sabu ma' wicchom wara li akkwistaw il-fond. Dan gie spjegat tajjeb mill-espert tekniku mhux biss fir-rapport tieghu izda anke meta xehed in eskussjoni fis-seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006. Il-fatt li certi problemi gew mahluqa minn terz (kif jidher li gara f'dan il-kaz fir-rigward ta' certi problemi li inqalghu) ma jesoneraw b'ebda mod lill-konvenuti f'kawza simili. Dan ghaliex l-azzjoni estimatoria tohrog mill-istess

kuntratt independentement minn xi nuqqas tal-bejjiegh. Infatti anke jekk l-istess bejjiegh ma jkunx jaf hu stess bid-

difett irid jipprovdi *ex lege* il-garanzija kontra l-vizzji okkulti u hu ghalhekk li din m'hijex kawza fejn jigu akkordati danni izda tnaqqis fil-prezz a bazi ta' dawk il-vizzji li ma kinux riskontrabbli meta sar il-kuntratt ta' bejgh – kif wiehed jista' jara fl-ispjegazzjoni fir-rigward moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Michael Bonnici vs Joachim Francica deciza fis-27 ta' Gunju, 2003. Il-fatt li whud mill-problemi inqalghu wara li sar il-bejgh ukoll ma jghinx lill-konvenuti ghaliex ma hemmx dubbju li dawn inqalghu minhabba dak li sar *qabel* il-kuntratt – il-fatt li mmanifestaw ruhhom wara jfisser li l-fond inbigh bil-vizzju okkult.

Ghaldaqstant il-Qorti taqbel mall-konkluzjonijiet ta' l-espert tekniku u taghmel taghha wkoll il-konkluzjonjijiet tieghu fejn irrakkomanda tnaqqis fil-prezz ta' erbgha fil-mija (4%) u allura rifuzjoni ta' elf, hames mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm1,520). Dan naturalment dejjem b'riserva ghal kull azzjoni li tista' tispetta lill-konvenuti kontra terzi.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' elf, hames mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm1,520). L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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