MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 326/2003

Maria Dolores u Joseph Farrugia.

vs.

Jean Luca Ltd.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata l-1 ta' April 2003 a fol.1 tal-process u pprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt ta' l-24 ta' Awissu tas-sena elfejn u wiehed fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, l-atturi xtraw il-garaxx li jinsab fil-*lower basement level*, fl-istat ta' gebel u saqaf bla numru ufficjali u bla isem internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp ta' bini wkoll bla

numru ufficjali u bla isem konsistenti f'zewg livelli ta' garaxxijiet wiehed f'*lower basement level* u li minnhom il-garaxx suggett ta' din il-kawza jifforma parti, fi Triq il-Bahhara, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinati l-kumpless kollu huwa accessibbli, mill-lvant ma' beni ta' Chetcuti Holdings Ltd. u Anthony Gauci jew successuri fit-titolu, u mit-tramuntana ma' beni ta' Salkath Ltd. u Manlo Ltd. jew successuri fit-titolu.

Illi wara dan it-trasferiment jidhru difetti serji fil-fond ittrasferit tant li rrendew il-fond in kwistjoni mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih inxtara.

Illi d-defetti huma tali li l-atturi ma kienux jixtru l-fond trasferit kieku kienu jafu bid-difetti li rrizultaw u liema difetti l-atturi ma setghux ikunu jafu bihom.

Illi l-atturi jixtiequ jreggghu lura dan il-bejgh ghar-ragunijiet imsemmija.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta Jean Luca Ltd. tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt imsemmi li sar bejn il-partijiet u *cioe*` dak tal-24 ta' Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono dwar il-fond in kwistjoni;

2. Tordna lis-socjeta` konvenuta tiehu lura l-fond in kwistjoni u trodd lura lill-atturi s-somma ta' tlett elef u hames mitt lira maltin (Lm3,500) rapprezentanti l-prezz tal-fond mibjugh kif ukoll dik is-somma likwidata minn din l-Onorabbli Qorti bhala spejjez ulterjuri ohra maghmulin mill-atturi in konnessjoni mal-fond in kwistjoni, kif jigi spjegat waqt is-smiegh tal-kawza;

3. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv u tinnomina nutar ghall-pubblikazzjoni ta' dan l-att u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att.

Bl-isepjjez u bl-imghaxijiet fuq il-prezz imhallsa u l-ispejjes ulterjuri mid-data tal-pagament jew infieq skond il-ligi, kontra s-socjeta` konvenuta u bis-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ Maria Dolores Farrugia *et* a fol.3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokument esebit a fol. 4 u 5 tal-process inkluz il-kuntratt ta’ akkwist fl-atti tan-Nutar Joseph Debono datat 24 ta’ Awissu 2001 bhala Dok. “A” a fol. 5 sa 6 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh nhar l-20 ta’ Gunju 2003 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tal-25 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 23 ta’ Settembru 2003 a fol.11 tal-process fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet attrici huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom ghas-spejjez kontra l-istess atturi ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi l-atturi meta ressqu ghall-kuntratt ta’ l-24 ta’ Awissu kienu jafu x’kienu qed jixtru u f’liema stat kien il-fond specjalment wara li gabu l-perit taghhom biex jara l-ambjent u l-akkwati tieghu;

2. Illi mhuwiex veru li hemm difett serju fil-fond inkwistjoni li jirrendi l-fond inutilizzat;

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jista’ jkun hemm xi xoghlijiet li jridu jsiru pero` mhux gewwa l-fond imma barra u s-socjeta` konvenuta lesta li taghmel dan minkejja li mhix hekk obbligata.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol.12 u 13 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri a fol.15 tal-process fejn deher Dr. Reno Borg ghall-atturi. Il-Qorti nnominat lill-Perit Godwin Abela, a spejjes provvizorjament ta’ l-atturi. Inghata digriet ta’ l-affidavit lill-atturi sabiex sa zmien id-differiment li kien imiss (23 ta’ April 2004) jipprezentaw l-affidavits taghhom u tax-xhieda minnhom indikati, li jistghu isiru bil-procedura ta’ l-affidavit, bid-dokumenti kollha relattivi, bin-notifika lill-kontro-parti jew lid-difensuri tal-kontro-parti u b’riserva ta’ kontro-ezami. Deher ukoll Dr. Peter Fenech ghal-konvenut u l-kawza giet differita ghat-23 ta’ April 2004 ghar-rapport; tat-23 ta’ April 2004 u tat-12 ta’ Ottubru 2004 fejn il-kawza giet differita dejjem ghar-rapport; tal-25 ta’ Frar 2005 (fol 20) fejn deher il-Perit Godwin Abela u nforma lill-Qorti li l-partijiet qieghdin fi trattattivi bi skop ta’ transazzjoni. Il-Qorti ordnat lill-Perit ikompli jiffissa s-seduti. Il-kawza giet differita ghad-19 ta’ April 2005 ghar-rapport; tad-19 ta’ April 2005; tal-24 ta’ Gunju 2005 fejn deher il-Perit Godwin Abela u nforma lill-Qorti li l-provi nghalqu izda l-partijiet talbuh biex jissospendi r-relazzjoni tar-rapport *in vista* ta’ trattattivi ta’ transazzjoni. Il-kawza giet posposta, u meta regghet issejhet ma deher hadd. Il-kawza giet differita ghad-29 ta’ Novembru 2005; tad-29 ta’ Novembru 2005 (fol.23) fejn deher il-Perit Godwin Abela u nforma lill-Qorti li ghalkemm qieghed f’pozizzjoni li jirrelata, il-partijiet talbuh jissospendi r-relazzjoni tieghu peress li hemm possibbilta` ta’ transazzjoni. Il-Qorti ordnat lill-perit tekniku jghaddi ghar-relazzjoni jekk sa l-ahhar ta’ Jannar 2006 il-partijiet ma jinfurmawx il-Qorti permezz ta’ nota li sehhet transazzjoni bejniethom. Il-kawza giet differita ghall-1 ta’ Marzu 2006 ghar-rapport.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta tal-1 ta’ Marzu 2006 a fol.25 fejn deher il-Perit Tekniku Godwin Abela li halef ir-rapport. Il-partijiet u d-difensuri taghhom issejhu diversu drabi izda baqghu ma dehrux. Il-Perit Tekniku kkonferma li skond ir-rapport tieghu difett latenti ma kienx hemm. Il-kawza giet differita ghall-ezami tar-rapport ghall-10 ta’ Mejju 2006.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela pprezentat fl-1 ta’ Frar 2006 u mahluf fis-seduta ta’ l-1 ta’ Marzu 2006 kif jidher a fol. 27 sa 34 tal-process u l-atti kollha mieghu annessi.

Rat is-seduti mizmuma quddiem il-Perit Tekniku Godwin Abela tat-12 ta’ Frar 2004 fejn xehdet Maria Dolores Farrugia; tas-16 ta’ Marzu 2004 fejn xehed il-Perit Stephen Pulis prodott mill-atturi; tat-28 ta’ April 2004, fejn xehdet l-attrici in kontro-ezami u Joseph Farrugia prodott in subizzjoni mis-socjeta` konvenuta; il-verbal ta’ l-access tal-21 ta’ Mejju 2004; is-seduta tal-31 ta’ Mejju 2004 fejn xehdet l-attrici Doris Farrugia; tas-7 ta’ Ottubru 2004 fejn xehed John Chetcuti, direttur tas-socjeta` konvenuta; tad-9 ta’ Novembru 2004; u tas-17 ta’ Jannar 2005.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-10 ta’ Mejju 2006 a fol.74 tal-process fejn deher Dr. Simon Galea Testaferrata ghas-socjeta` konvenuta. Dehret ukoll l-attrici. Dr. Reno Borg issejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Dr. Simon Galea Testaferrata rrimetta ruhu ghar-rapport. Il-kawza giet posposta, u meta regghet issejhet dehru Dr. Reno Borg ghall-attrici u John Chetcuti ghas-socjeta` konvenuta. Dr. Reno Borg informa lill-Qorti li hu ghandu bzonn jeskuti lill-Perit Godwin Abela. Il-kawza giet differita ghall-14 ta’ Gunju 2006. Aktar tard deher il-Perit Godwin Abela li ha konjizzjoni tal-verbal; u tal-14 ta’ Gunju 2006 fejn dehru Dr. Peter Fenech u Dr. John Chetcuti ghas-socjeta` konvenuta. Dr. Reno Borg u l-attrici issejhu diversi drabi baqghu ma dehrux. Deher ukoll il-Perit Tekniku Godwin Abela biex issir l-eskussjoni tieghu. Xehed il-**Perit Tekniku Godwin Abela**. Dr. Reno Borg, ghall-attrici, talab li jipprezenta nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu sa l-ahhar ta’ Awissu 2006 lill-atturi biex jipprezentaw in-nota ta’ osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu sa l-ahhar ta’ Ottubru 2006 biex jirrispondi, mid-data tan-notifika tan-nota ta’ osservazzjonijiet, b’dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tas-socjeta` konvenuta jibda jghaddi mill-gheluq tat-

terminu moghti lill-atturi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2006.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi datata 11 ta’ Settembru 2006

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza ibbazata fuq *actio redhibitoria* skond l-**artikolu 1424** *et sequitur* tal-**Kap 16**, fejn abbazi ta’ l-istess artikolu l-bejjiegh huwa obbigat li jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom, u skond l-**artikolu 1426,** il-bejjiegh jwiegeb ghad-difetti li ma jidhrux anke jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li ma jkunx hemm garanzija; fil-kaz tal-azzjoni redibitorja t-talba tkun li jkun hemm rexissjoni tal-kuntratt b’dan li x-xerrej jaghti lura l-haga u l-bejjiegh jirritorna l-prezz (**artikolu 1427)** u f’kaz li bejjiegh jirrizulta li kien jaf bl-istess difett latenti, huwa jkun obbligat ukoll li jhallas id-danni – u jekk ma jkunx jaf bl-istess tenut kont biss li jhallas il-prezz minbarra l-ispejjez li jkollhom x’jaqsmu mal-bejgh.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **“Carmelo Schembri vs Salvina Aquilina”** (K. (JDC) - 6 ta’ Novembru 1987 – Vol. LXXII.iv.758) inghad li:-

“Illi fil-qosor vizzju huwa wiehed okkult (redibitorju) meta x-xerret b’diligenza ordinarja u wahdu ma jkunx jista’ jiskopri d-difett. Meta l-haga mibjugha timmanifesta ghal xerrej ordinarjament attent difett jew tracci li jindikaw l-ezistenza ta’ difett, allura l-vizzju jkun wiehed apparenti. Naturalment, biex tigi determinata n-natura tal-vizzju f’kaz partikolari l-gudikant ikun irid jaghmel apprezzament tac-

cirkostanzi kollha tal-kaz, fosthom dawk taz-zmien, tal-post u tal-persuni involuti".

Illi kif inghad fis-sentenzi **"Reuben Briffa et vs Joseph Mallia et"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) u **"Pierre Ciantar vs Mario Mallia nomine"** (P.A. (RCP) – 12 ta' Dicembru 2001) ma hemm l-ebda dubju li sabiex tirnexxi din l-azzjoni redhibitorja tali difett latenti jew mohbi jrid jezisti fil-mument tal-bejgh fl-oggett mertu tal-bejgh u xiri.

Illi huwa fid-dawl ta' dan li ghandha tigi ezaminata l-azzjoni attrici fejn l-attur qed jallega li kien hemm difett latenti fil-immobbli mixtri mill-atturi minghand is-socjeta' konvenuta konsistenti f'*garage* fil-*lower basement level*, li kien inxtara fi stat ta' gebel u saqaf, kollox kif deskritt fic-citazzjoni attrici u fil-kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono.

Illi l-ilment ta' l-atturi kien ibbazat li huma raw moffa fuq l-oggetti fil-*garage*, u wkoll umdita' fit-tappizzerija tal-karozza, rqajja ta' ilma fl-art u fis-saqaf tal-partijiet komuni quddiem il-*garage* kif ukoll tbajja fuq il-blata tal-bieb fuq gewwa u fl-art tal-garaxx; ilment ukoll fuq tbajja fil-hitan tal-garaxx, u dawn gew ikkonfermati mill-Perit Stephen Pulis ghalkemm dan ma setax jispjega ghaliex sehh dan.

Illi fir-rapport tieghu l-perit tekniku nominat mill-Qorti Godwin Abela kkonstata li l-istess garaxx kien inxtara qabel ma gie kompletat il-blokk ta' bini sovrastanti u wkoll qabel ma saret it-triq u l-bankina, u dan apparti li l-garaxx sovrastanti kien baqa' miftuh u bla bieb ghal xi zmien; meta ghamlet l-ewwel xita ma kienx hemm lanqas dorga quddiem l-entratura tal-garaxxijiet, oggett li sar wara, kif saru wkoll it-triq u l-bankina; li l-garaxx *de quo* jinsab taht il-livell tat-triq, minghajr ventilazzjoni diretta hlief ghal *grill* mal-bieb b'konsegwenza li huwa normali li f'ambjenti bhal dawn ikun umdu, u fl-access li ghamel ikkonstata wkoll li l-kundizzjoni tal-garaxx kienet wahda normali u tajba tenut kont li ghaddew diversi snin mill-bejgh u lanqas kien mizbugh minn meta nxtara. Kien hemm tbajja fuq il-hitan u s-saqaf u fuq xi oggetti li kien hemm fil-garaxx, u l-istess perit ikkonstata wkoll il-hotba li saret fit-triq minflok il-

bankina, il-*gutter* quddiem il-bieb tal-garaxx sovrastanti l-garaxx ta' l-atturi, u l-qatran li sar mal-hajt fejn il-*flower box* li tinsab fuq il-livell ta' l-istess garaxx; fit-tieni access mizmum l-affarijiet kienu l-istess ghalkemm din id-darba innota xi tixrieb fuq il-bieb tal-garaxx minn barra u cjoe' fil-parti komuni u li l-*gutters* quddiem il-bibien tal-garaxxijiet sovrastanti kienu mahmuga u b'hekk hass li dan ostakola l-passagg tal-ilma tax-xita minn go fihom u forsi kkawza xi taqtir fil-garaxx tal-atturi li jinsab tahthom.

Illi fid-dawl ta' dan kollu l-istess perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni sewgenti:-

i. "Illi fl-opinjoni tieghu, l-fond mixtri mill-atturi hu garaxx li jinsab fil-livell taht it-triq u cioe` basement u ghaldaqstant hu normali li jkun hemm certu livell ta' umdita` f'ambjenti bhal dawn specjalment fin-nuqqas ta' ventilazzjoni naturali jew mekkanika. Il-prezenza ta' l-umdita` mhijiex ta' xkiel ghall-uzu tal-garaxx li fih jigu pparkjati karozzi u li ghandu jitqies li jinsab f'kundizzjoni tajba".

ii. "Illi fl-opinjoni tieghu, meta l-atturi xtraw il-fond jew garaxx, il-kostruzzjoni tal-blokk sovvrastanti ma kenitx lesta kif ukoll ma kienux lesti t-triq, il-bankini u qatran mal-hitan esposti ghall-hamrija, bil-konsegwenza li dahal xi ilma fil-garaxxijiet fil-basement level; dawn l-affarijiet gew installati jew maghmula mis-socjeta` konvenuta xi zmien wara u ghaldaqstant id-difetti gew rimedjati".

Illi fl-eskussjoni ta' l-istess perit tekniku saru mistoqsijiet fuq n-nuqqas ta' ventilazzjoni, taqtir ta' ilma mill-*garage* sovrastanti ta' terzi li giet eliminata u li wara li nxtara l-post kienet saret *gutter*, li pero' meta giet spezjonata mill-perit tekniku kienet mahmuga u dan kien certament jostakola l-ilma; afferma li l-istess fond setgha dejjem jintuza bhala garaxx ghall-ipparkjar ta' karozza u f'din l-eskussjoni kollha jidher car li ma kien hemm ebda diffett latenti tali li l-azzjoni attrici tista tirnexxi, u dan tenut kont tal-konkluzjonijiet peritali u l-istat ta' gebel u saqaf li gie mixtri l-fond, u l-fatt li diversi xoghlijiet fil-korp ta' bini sovrastanti kien ghad irid isir bhal xoghlijiet ohra li ndika l-istess

espert tekniku fir-rapport tieghu, fejn eskluda ghal kollox l-azzjoni attrici ghaliex difett latenti ma kienx hemm fil-mument tal-bejgh, u huwa biss dan it-tip ta' difett li jista' jwassal ghal success f'azzjoni redibitorja, haga li assolutament ma gietx ippruvata fl-azzjoni odjerna.

Illi huwa sintomatiku ghalhekk li fid-dawl ta' dan kollu jinghad li u jigi sostnut dak li nghad fis-sentenza **"Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002) u cjoe' li ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-**artikolu 681 tal-Kap 12,** jibqa' jippersisti l-fatt li dwar il-konkluzjoni peritali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti *"ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami"* (**"Philip Grima vs Carmelo Mamo –** A.C. 29 ta' Mejju 1998; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **"John Saliba vs Joseph Farrugia" –** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **"Sammy Tabone vs Carmel Tabone et"** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001).

Illi dawn is-sentenzi huma bbazati wkoll fuq dak li intqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja *et vs* Emmanuele Muscat *et*"** (A.C. 23 ta' Gunju 1967 – LI.i.390) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistaghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli".*

Illi fid-dawl ta' dan huwa wkoll ovvju li fil-kuntest tal-azzjoni attrici, dik l-azzjoni deskritta bhala *actio redhibitoria* ma tistax tirnexxi, *stante* li mill-provi rrizulta li l-perit tekniku

inkarigat mill-Qorti, kkonstata li l-fond mertu tal-kawza odjerna ma kien adebit bl-ebda difett latenti u wkoll li kien tajjeb ghall-uzu li gie mixtri ghalih mill-atturi u allura fid-dawl tal-premess it-talbiet attrici qed jigu michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, **tichad it-talbiet attrici** bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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