MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 774/2007

Michael u Carol Ann konjugi Shaw
vs
Regent Company Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti fis-16 ta' Frar 2005 xtraw u akkwistaw l-appartament internament enumerat 5 formanti parti minn blokk ta' appartamenti li jgib l-isem "Hampton Court" li jinsab fi Triq Paderborn Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar u dan versu l-prezz ta' Lm20,000 ghoxrin elf lira maltin.

2. Illi s-socjeta` venditrici/intimata kellha tlesti l-istess appartament versu l-prezz ghal tali xogholijiet ta' Lm18,500 (tmintax-il elf u hames mitt lira), liema xogholijiet tlestew u s-somma giet imhallsa.

3. Illi ai termini ta’ l-istess kuntratt is-socjeta` initmata venditrici iggarantiet illi l-imsemmi appartament huwa mibni in konformita` mal-permessi relattivi kif mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u li l-istess appartament u blokk ta’ appartamenti huma mibnija in konformita` mar-regolamenti tal-bini u ligijiet sanitarji.

4. Illi l-imsemmi appartament kellu diversi difetti, relattivament zghar, sabiex jista’ jigi ikkonsidrat kompletat ai termini tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt u ghalhekk wara li saru diversi ittri lis-socjeta` intimata sabiex tirranga l-istess difetti, ir-rikorrenti qabbdu perit arkitett u ingineer civili sabiex jidentifika l-istess ilmenti tar-rikorrenti.

5. Illi waqt l-ispezzjoni li saret mill-imsemmi perit arkitett Mario Cassar fit-28 ta’ April 2007 irrizulta li l-gholi intern ta’ l-appartament in kwistjoni huwa biss dak ta’ zewg metri u tnejn u hamsin centimetru (2.52m) u dan kontra dak li tistipula l-ligi sanitarja li tghid espressament li tali gholi ghandu jkun mhux anqas minn zewg metri u hamsa u sebghin centimetru (2.75m).

6. Illi din id-diskrepanza fl-gholi intern ta’ l-imsemmi appartament trendi l-istess appartament mhux abitabbli skond l-istess ligi.

7. Illi ghalhekk is-socjeta` intimata naqqset mid-dover taghha u minn dak li gie stipulat fl-istess kuntratt ta’ l-akkwist u ghalhekk dan in-nuqqas jikser il-kondizzjoni li nghatat tal-garanziji mis-socjeta` intimata venditrici lir-rikorrenti akkwirenti ta’ l-imsemmi appartament.

8. Illi tali agir da parti tas-socjeta` intimata wkoll ikkawza danni ngenti lir-rikorrenti billi huma ma jistghux jibqghu jippossjedu tali appartament li jikser serjament il-ligi sanitarja Maltija u ghalhekk biex jigu jakkwistaw appartament iehor ta’ l-istess dimensjonijiet u kumditajiet, komplet kif inhu dak in kwistjoni, sejrin jinkorru fi spiza inutli apparti li sejrin jixtru appartament iehor bi

prezz ghola minn dak li huma akkwistaw l-appartament *de quo* – ghal-liema danni hija responsabbli s-socjeta` intimata.

9. Illi kwalsiasi invit lis-socjeta` intimata sabiex jirrimedjaw ghal dan l-istat ta’ fatt ma serva ghal xejn ghax is-socjeta` intimata lanqas biss ma irrispondiet ghall-ittri legali lilha mibghuta mill-avukat sottofirmat.

10. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma baqghalhomx triq ohra ghajr illi jadixxu quddiem il-Qorti.

11. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti [1] tiddikjara li l-proprjeta` mertu tal-kuntratt imsemmi u cioe` dak tas-16 ta’ Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Robert Bisazza mhux mibni skond il-ligi sanitarja Maltija u lanqas skond il-permessi ta’ l-Awtorita` Maltija ta’ l-Ippjanar u konsegwentement huwa inabitabbli mir-rikorrenti akkwirenti tieghu, [2] tiddikjara li l-proprjeta` mertu tal-kawza tmur kontra d-disposizzjonijiet u garanziji imposti u moghtija fil-kuntratt relattiv, [3] konsegwentement thassar, tirrexxindi u tannulla l-kuntratt fuq imsemmi li permezz tieghu gie akkwistat l-imsemmi appartament u tordna r-rifuzjoni ta’ l-ammont ta’ Lm38,500 minfuqa ghall-akkwist u kompletezza tieghu [4] jigi nominat nutar sabiex jippublika l-istess att rexxissorju, [5] jigu nominati kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci, [6] jigu iffissati l-gurnata, hin u lok meta l-att rexxissorju ghandu jigi pubblikat, [7] is-socjeta` intimata tigi dikjarata responsabbli ghad-danni kawzati lil u subiti mir-rikorrenti b’risultat tal-fatt li hija bieghet appartament lir-rikorrenti li ma kienx tajjeb ghall-abitazzjoni, [8] jigu likwidati dawk id-danni sofferti mir-rikorrenti konsistenti fl-infiq ta’ boll, drittijiet notarili u spejjes ancillari kif ukoll fis-somma li tigi likwidata minn din il-Qorti, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi, konsistenti fid-differenza tal-prezz bejn dak li nefqu sabiex akkwistaw l-imsemmi appartament ghal dak li sejrin jonfqu sabiex jakkwistaw appartament gdid, [9] is-socjeta` intimata tigi kundannata thallas l-istess danni, hekk likwidati, lir-rikorrenti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjes kollha inkluzi dawk ta’ hames ittri legali u drittijiet professjonali tal-perit imqabbad mir-rikorrenti kontra s-socjeta` intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ regent Company Limited u konfermata bil-gurament minn Mario Borg, a nom u in rapprezentanza tas-socjeta` initmata li biha eccepiet:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti Carol Ann Shaw ghandha tipprova li hija tifhem u taqra bil-lingwa Maltija u kienet f’posizzjoni li tifhem il-kontenut tad-dikjarazzjoni taghha kontenuta fir-rikors promotur;

2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-intempestivita` ta’ l-azzjoni odjerna stante li s-socjeta` intimata ma gietx interpellata ufficjalment qabel ma gew istitwiti l-proceduri odjerni;

3. Illi, tielet lok ukoll preliminarjament, it-talbiet rikorrenti ghad-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti, huma preskritti ai termini ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Illi, fir-raba’ lok u fil-mertu, b’referenza ghat-talba tar-rikorrenti ghar-rexizjoni tal-kuntratt datat 16 ta’ Frar, 2005 redatt u ippubblikat min-Nutar Dttsa. Roberta Bisazza ghax-xiri u l-akkwist ta’ l-appartament internament enumerat bin-Numru hamsa (5) fit-tieni sular formanti parti mill-blokk bl-isem ta’ ‘Hampton Court’ fi Triq Paderborn kantuniera ma’ Triq il-Gifen f’Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, hija kompletament infondata fid-dritt u dan stante li f’tali cirkostanzi, ir-rexissjoni tal-kuntratt de quo ma hijiex ir-rimedju idoneju opportun skond il-ligi;

5. Illi, ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda peress illi l-

premessi li fuqhom qed tissejjes il-kawza odjerna huma ghal kollox erronji u zbaljati in kwantu l-appartament in kwistjoni huwa effettivament mibni skond il-permessi ta’ l-Awtorita` Maltija ta’ l-Ippjanar kif ukoll skond dak illi tirrikjedi s-sanita`, tant illi l-appartament in kwistjoni huwa kopert b’compliance certificate mahrug mill-Awtorita` msemmija;

6. Illi, in oltre dato ma non concesso, jekk semmai jirrizulta li hemm xi varjazzjoni fl-gholi intern ta’ l-appartament in kwistjoni, tali varjazzjoni hija wahda negligibbli u zgur mhijiex tali li trendi l-appartament in kwistjoni inabitabbli u per konsegwenza d-dannu allegatament soffert mir-rikorrenti huwa wiehed negligibbli;

7. Illi, in oltre u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talba ghall-hlas u likwidazzjoni ta’ danni hija nfondata u dan stante li tali talba qed tigi bazata fuq dikjarazzjonijiet fattwalment skorretti u senjament minkejja li r-rikorrenti jsostnu li jinsabu kostretti johorgu mill-appartament in kwistjoni u jixtru residenza alternattiva, dan sal-lum jidher illi ghadu ma sehhx;

Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu mis-socjeta` intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda li giet ipprezentata mis-socjeta` intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Din id-decizjoni tirrigwarda l-eccezzjoni tas-socjeta` intimata u precizament it-tielet paragrafu tar-risposta fejn

is-socjeta` intimata eccepiet li t-talbiet attrici ghad-danni allegatament sofferti mir-rikorrent huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan principalment jirreferi ghat-tmien talba tar-rikorrenti fil-paragrafu 11 u cioe` biex jigu likwidati dawk id-danni sofferti mir-rikorrenti konsistenti fl-infiq ta' boll, drittijiet nutarili u spejjez ancillari kif ukoll dik is-somma li tigi likwidata konsistenti fid-differenza tal-prezz bejn dak li nefqu biex jakkwistaw l-imsemmi appartament ghal dak li sejrin jonfqu biex jakkwistaw appartament gdid. Ghalhekk is-socjeta` intimata tallega l-preskrizzjoni bid-dekors ta' sentejn mid-data tal-pubblikazzjoni ta' l-att stante li l-kuntratt gie pubblikat sentejn u hames xhur qabel il-prezentata tac-citazzjoni. Is-socjeta` intimata issostni li dak kontenut fit-tmien talba ma jistax jintlaqa' peress li skadew sentejn.

Huwa veru li a tenur tal-Kap 16 artikolu 2153 l-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat mhux ikkagunati b'reat jew b'kuntratt taqa' bil-preskrizzjoni ta' sentejn. Fil-kaz tar-reat l-azzjoni dwar hsarat hija mnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat u ghalhekk f'dan il-kaz iz-zmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat. Hemm ukoll il-kaz ta' azzjoni ghal hsarat imnissla mit-twettiq ta' obbligazzjoni.

Kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Micallef vs Carmelo Cassar** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' April 1953 u aktar recentement minn din il-Qorti diversament presjeduta, fil-kawza **John Grech vs Ivan Mifsud et** deciza fl-1 ta' April 2003, ghall-finijiet tal-preskrizzjoni, il-ligi u il-gurisprudenza jiddistingwu tliet xorta ta' danni, jigifieri:
[1] dawk derivanti minn delitt veru u propriju (fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' l-azzjoni kriminali);
[2] dawk derivanti minn htija akwiljana (fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn) u
[3] dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali (fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin).

Is-socjeta` intimata tikkontendi li certament il-kaz *de quo* ma jittrattax hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi

reat. Tikkontendi li dak li qed jintalab taht it-tmien talba huma hlas ta' boll, spejjez nutarili u spejjez ancillari u li ghalhekk dawn huma obbligi kontemplati *ex lege* u mhux rizultat ta' xi patt kuntrattwali. Infatti dejjem skond is-socjeta` intimata dawn l-ispejjez mhux imnissla mill-ksur tal-patt kuntrattwali izda hargu *in ottemporanza* ta' obbligi imposti mil-ligi. Kien ghalhekk li s-socjeta` intimata sostniet li t-tmien talba hija suggetta ghall-preskrizzjoni ta' sentejn kif stipulat fil-Kap 16 artikolu 2153 u li ghalhekk l-azzjoni ghad-danni bdiet tiddekorri mid-data ta' l-akkwist ta' l-apartament *de quo* ghax kien minn dakinhar li setghu jezercitaw it-talba.

Izda din il-Qorti ma taqbilx la ma' din l-eccezzjoni u anqas ma' dan ir-ragunar. Jekk kif qed tghid l-istess socjeta` intimata li wiehed ghandu jibda jghodd mid-data tal-kuntratt kien propju l-pubblikazzjoni ta' l-att li wassal ghad-dritt ta' l-azzjoni. Infatti l-Qorti thoss li l-bazi vera ta' l-azzjoni ghad-danni hija rizultat tal-kuntratt notarili ta' bejgh tal-proprjeta` *de quo*. Fih is-socjeta` intimata iggarantiet il-pacifiku pussess u reali godiment tal-proprjeta` mibjugha. Tali garanziji huma marbutin b'terminu ta' tletin (30) sena u mhux applikabbli l-preskrizzjoni qasira. Ara artikolu 2143 tal-Kap 16 li jghid:
"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".

Il-Qorti zzid li certament l-ewwel seba' talbiet ma humiex preskritti. Issa t-tmien talba kuntrarjament ghal dak sostnut mis-socjeta` intimata li dawk id-danni huma derivanti mill-impozizzjonijiet tal-ligi, huma fil-fatt konsegwenza diretta u intrinsika tat-talbiet 1 sa 7.

D. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk il-Qorti tichad it-tielet eccezzjoni tas-socjeta` intimata.

Spejjez kontra l-istess socjeta`.

Il-kawza differita ghall-kontinwazzjoni ghat-12 ta’ Gunju 2009 fl-9.45 a.m.

< Sentenza Finali >

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