MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 58/1992/1

Carmelo sive Charles Brincat

vs

Joseph Schembri f'ismu propju kif ukoll bhala direttur tas-socjeta' "Charian Limited" u ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess socjeta' u b'digriet tal-5 ta' Marzu, 1992, giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Bartolo Woodturners Limited rapprezentata minn John Bartolo

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fis-16 ta' Jannar, 1992, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi permezz ta’ skrittura privata datata 27 ta’ Novembru 1990 (Dok CB 1), il-konvenut nomine kien kera lill-attur ir-restaurant bl-isem “Southern Bliss” gja maghruf bhala “Sabatini” fi Triq Ghar ix-Xemgha, Marsascala, bl-attrezzi mobili li jiggwarnawh u elenkati f’inventarju anness mal-istess skrittura u l-avvjament tieghu kif ukoll l-istore adjacenti ghall-istess restaurant ghall-perjodu ta’ tlett snin li bdew jiddekorri mit-tnax (12) ta’ Settembru 1990 u bil-kera ta’ ghoxrin elf lira Maltin (LM20,000) fis-sena b’dana pero li ghall-ewwel sentejn tal-lokazzjoni l-kera giet ridotta ghal sebat elef lira Maltin (LM 7,000) fis-sena liema kera huwa pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi fost il-mobbli mikrija kien hemm mija u ghaxar (110) siggijiet li jintuzaw fir-restaurant kif jirrizulta mill-istess inventarju fuq riferit;

Illi wara Ii l-attur inkarika l-espert tekniku Alfred P Camenzuli biex jezamina l-istess siggijiet, dan irrilaxxa certifikat datat 7 ta' Dicembru 1991 (Dok CB2) Ii rcevih l-attur fis-16 ta’ Dicembru 1991 Ii minnu irrizulta Ii l-imsemmija siggijiet kienu milquta minn difetti latenti;

Illi minhabba dawn id-difetti l-attur spicca ma jistax juza bosta mis-siggijiet u/jew naqaslu konsiderevolment l-uzu taghhom u ser ikollu jirrimpjazzahom billi l-konvenut nomine irrifjuta Ii jirrimedja ghal din is-sitwazzjoni;

Illi inoltre permezz ta’ skrittura privata ohra .datata ukoll is-27 ta’ Novembru 1990 (Doc CB3) il-konvenut din id-darba f’ismu proprju u
ghan-nom tal-imsemmija socjeta intrabat Ii jbiegh lill-attur l-istess restaurant flimkien mal-istess attrezzi mobbli Ii jiggwarnawh_u elenkati fl-inventarju anness mal-istess konvenju u flimkien mat-terran ossia flat adjacenti; dan ta' l-ahhar f’istat ta’ gebel u saqaf, bil-prezz komplessiv ta’ sitta u hamsin elf liri Maltin (LM56,000);

Illi dan il-konvenju ghadu vigenti u l-att finali irid isir mhux aktar tard mit-tnax (12) ta’ Settembru 1993 kif stipulat fil-paragrafu (g) tal-istess skrittura;

Illi kif gja inghad fis-16 ta' Dicembru 1991 l-attur skopra difetti latenti f'mija u ghaxar (110) siggijiet li jiggwarnaw ir-restaurant u li ghalhekk jiffurmaw parti mill-oggetti meritu tal-konvenju fuq imsemmi;

Illi d-difetti latenti jirrendu s-siggijiet inutilizzabbli ghall-uzu fir-restaurant u ser ikollhom jigu rimpjazzati kollha ghaliex il-konvenut pro et noe irrifjuta li jirrimedja ghal din is-sitwazzjoni.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li s-siggijiet in kwistjoni fuq riferiti formanti parti kemm tal-oggetti mikrija lill-attur mill-konvenut nomine permezz taliskrittura privata datata 27 ta' Novembru 1990 u kemm tal-oggetti oggett tal-konvenju iffirmat fl-istess gurnata bejn l-attur u l-konvenut proprio et nomine, fihom difetti latenti skond il-ligi;
2. Konsegwentement, kwantu ghall-ftehim ta' lokazzjoni, tnaqqas l-ammont ta' kera miftiehem bejn l-attur u l-konvenut nomine skond kif previst fl-artikolu 1545 tal-Kodici Civili b'effett mill-bidu tal-lokazzjoni jew minn kwalsiasi data ohra li din il-Qorti jidhrilha opportun, occorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;
3. Konsegwentement ukoll tirriduci l-prezz pattwit fil-konvenju fuq riferit iffirmat bejn l-attur u l-konvenut proprio et nomine b'dik is-somma li tigi likwidata, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, bhala rappresentanti s-somma li jkollu jisborsa l-attur sabiex jirrimpjazza l-imsemmija siggijiet jew alternattivament b'kull somma ohra verjuri li tigi likwidata bhala rappresentanti d-differenza fil-valur attwali minghajr is-siggijiet in kwistjoni;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja datata 17 ta' Dicembru 1991 kontra l-konvenut proprio et nomine li huwa ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Schembri proprio et nomine li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

1. Illi fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha segwenti, ghandha tigi msejjha fil-kawza is-socjeta' kummercjali "Bartolo Woodturners Limited" ta' 52/54 Crafts Village, Ta' Qali, kif rapprezentata mid-direttur taghha John Bartolo, li kienet responsabbli ghax-xoghol tas-siggijiet meritu ta' din il-kawza.
2. Illi fir-rigward tal-ewwel u t-tieni domanda, l-attur m'ghandux dritt ta' azzjoni billli l-furnishings lilu mikrija fil-lokazzjoni de quo, gew hekk mikrija "tale quale" u fl-istat li kienu jinsabu fih dakinhar li saret il-lokazzjoni (ara Dokument CB 1 klawsola "J");
3. Illi din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tat-tielet domanda qabel ma jigi pubblikat l-att tal-bejgh definittiv a bazi tal-konvenju – Dokument CB 3 – u dana peress illi l-bazi legali ghal din id-domanda tippresupponi bejgh effettiv;
4. Illi bejgh tal-mobbli kif ukoll l-immobbli, skond il-konvenju dokument CB 3 huwa soggett ghal diversi kundizzjonijiet aleatorji, partikolarment il-kundizzjoni "G", u ghalhekk l-attur zgur ma kellux dritt jintavola t-tielet domanda qabel ma javvera ruhhu l-bejgh definittiv. Ghalhekk din id-domanda ghandha tigi michuda bl-ispejjez;
5. Illi skond il-klawsola "P" tal-imsemmi konvenju "Dokument CB 3", kemm l-immobbli u kemm il-furnishings u fittings ghandhom jigu mibjugha "tale quale" kif ikunu jinsabu fil-gurnata tal-iffirmar tal-kuntratt, u ghalhekk din il-Qorti ghandha tirrigettaha bl-ispejjez kontra l-attur;
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut Joseph Schembri proprio et nomine.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza John Bartolo ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Bartolo Woodturners Limited, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

Illi preliminarjament il-kjamata fil-kawza ordnata fil-5 ta' Marzu, 1992 hija difettuza peress illi giet kjamata b'mod

generali “is-socjeta’ Bartolo Woodturners Limited” minghajr ma gie indikat minn jirrapprezentaha;

Illi fil-meritu dwar l-istess kjamata dina ma setghetx issir peress illi (a) ir-relazzjoni guridika bejn l-attur u l-konvenut u cioe’ wahda ta’ lokazzjoni ma ghandha x’taqsam xejn ma dik ta’ bejgh li fiha kien involut il-kjamat fil-kawza fl-1988 xi sentejn u nofs qabel il-lokazzjoni kontrattata bejn l-attur u l-konvenut u (b) l-imsemmija siggijiet inxtraw mhux mill-konvenut izda mid-ditta Custom Woodworks u ghalhekk ma tesistix relazzjoni guridika bejn l-kjamat fil-kawza u l-konvenut.

Illi fi kwalunkwe kaz, anki jekk ghall-grazzja tal-argument jista jinghad li tesisti xi relazzjoni ta’ bejgh bejn il-kjamat fil-kawza u l-konvenut, allura l-unika azzjoni li semmai tezisti hija dik tal-azzjoni estimatorja jew redibitorja ghal vizzji latenti u din ma treggix (a) minhabba illi l-perjodu ta’ dekadenza ta’ xahar ghadda u (b) anki jekk wiehed jaccettta “a bocca baciata” dak allegat mill-attur, ma kienux jezistu vizzji latenti kif titlob il-ligi fil-mument tal-bejgh;

Illi fil-meritu l-istess siggijiet, li intuzaw mill-konvenut wara li xtrahom, sentejn u nofs ilu, minghand Customs Woodturners qabel ma kriehom lill-attur fl-1990, ma kellhom l-ebda difett fil-mument tal-bejgh;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tas-socjeta’ kjamata fil-kawza Bartolo Woodturners Limited;

Rat id-digriet taghha tas-27 ta’ Mejju 1992, li permezz tieghu hatret lil Charles Vella Bonello bhala eprit tekniku biex jaccedi fuq il-post jezamina is-siggijiet in kwistjoni u jirrelata dwar l-istess siggijiet, partikolarment jekk humiex affetti minn difetti latenti;

Rat id-digriet taghha tal-20 ta’ Novembru 1996 li permezz tieghu hatret lill-Assistant Gudizzjarju Dr Mariella Gonzi biex tassisti lill-perit tekniku f’din il-kawza.

Rat id-digriet taghha tas-6 ta’ Ottubru 1997, li permezz tieghu irrevokat l-inkarigu tal-perit tekniku Charles Vella Bonello u issostitwietu b’Renato Arcidiacono, bl-istess inkarigu.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta’ Novembru 2001, li permrezz tieghu specifikat illi il-perit tekniku ghandu jiddetermina il-valur tas-siggijiet in kwistjoni f’Settembru 1990, tenut kont tal-affidavit tal-konvenut u l-prezz imhallas ghalihom u d-data meta xtrathom, il-perit tekniku kellu ukoll jirrelata dwar (u dan ghall-finijiet tal-ewwel talba attrici) il-valur tas-siggijiet fid-dawl tal-prezz tal-kirja totali.

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat il-provi migbura, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku, mahlufa minnu waqt is-seduta tal-14 ta’ Dicembru 2001;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut Joseph Schembri proprio et nomine tal-25 ta’ Settembru 2007;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta’ kjamata in kawza Bartolo Woodturners Limited tad-19 ta’ Mejju 2008;

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

FATTI

Illi jirrizulta mill-affidavit tal-konvenut Joseph Schembri, illi huwa kien ordna ix-xoghol kollu tal-injam ghar-restaurant in kwistjoni minghand Customs Woodworks u il-prezz miftiehem ghas-siggijiet kien ta’ tlett elef u tlett mitt lira Maltin (LM3,300) ekwivalenti ghal seba telef sitt mija sitta u tmenin euro u tlieta u disghin centezmu (€7686.93).

Huwa qal li dan il-prezz hallsu in parti lil Customs Woodworks u in parti lill-kjamat in kawza Bartolo. Kien gie infurmat minn Customs Woodworks illi s-siggijiet u il-pultruni kienu ordnawhom minghand Bartolo Woodturners ta’ Ta’ Qali u ghalhekk kien hallas il-bilanc tal-pagament tas-siggijiet lil Bartolo Woodturners li kien jammonta ghas-somma ta’ elf lira Maltin (LM1,000) ekwivalenti ghal elfejn tlett mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37) u hallas is-somma ta’ seba’ mija u disghin lira Maltin (LM790) ekwivalenti ghal elf tmien mija u erbghin euro u ghoxrin centezmu (€1840.20) ghall-pultruni u l-imwejjed zghar tal-bar lil Bartolo Woodturners. Il-konvenut Schembri kompla jixhed illi klawsola (p) tal-iskrittura privata iffirmata minnu fis-27 ta’ Novembru 1990 tghid hekk :
“kompriz fil-prezz tal-bejgh hawn konvenut huwa l-effetti mobili, furnishings u fittings kollha li jiggwarnaw – fondi kif elenkati fl-anness inventarju markat Dokument A. Il-kompratur qieghed minn issa jaccetta l-effetti mobili furnishings u fittings tale quale kif jkunu jinsabu fil-gurnata tal-iffirmar tal-kuntratt finali u jezenta lill-venditur nomine mill-garanzija tad-difetti latenti fl-istess mobili, furnishings u fittings b’effett mill-iffirmar tal-kuntratt finali”.

Illi l-konvenut Schembri irrefera ukoll ghall-iskrittura ta’ kirja datata wkoll 27 ta’ Novembru 1990, klawsola (j) :

“L-imsemmija immobbli qeghdin jinkrew tale quale fl-istat li jinsabu fihom illum u kompriz f’dina il-lokazzjoni huma l-effetti mobili furnishings u fittings kollha li jiggwarnaw il-fondi lokati kif elenkati fl-anness inventarju markat Dokument ‘A’.”

Illi l-konvenut Schembri kompla jixhed illi huwa beda jopera ir-restaurant ghall-habta ta’ l-ahhar ta’ Frar 1989. L-iskrittura dwar il-kirja tar-restaurant lill-attur Brincat saret fis-27 ta’ Novembru 1990, izda l-attur kien ilu li ha l-operazzjoni tar-restaurant sa bejn wiehed u iehor minn xahrejn qabel.

Ikkunsidrat :

Illi l-Perit Tekniku Renato Arcidiacono kien zamm access fis-17 ta' Ottubru 2001 u ikkonstata li l-parti il-kbira tax-xoghol tas-siggijiet ma saritx kif tirrikjedi is-sengha u l-arti. Huwa ikkonstata li l-materjal tas-siggijiet huwa ta' materjal tajba, izda il-kostruzzjoni taghhom huwa iktar domestiku milli kummercjali peress li s-siggu kummercjali jirrikjedi kostruzzjoni aktar soda u b'sahhitha.

Illi l-Perit Tekniku zamm access iehor fit-28 ta' Novembru 2001 fejn ikkonstata li l-mincotti tas-siggijiet kienu laxki u ma kienux inkollati tajjeb u isseparaw facilment. Huwa hass li kwalunkwe siggu ghandu jirresisti ghal dan it-tip ta' test. Barra minn hekk partijiet mis-siggu kienu irqaq wisq ghal siggu li sejjer jintuza kummercjalment u ghalhekk dan ikkonfermalu l-opinjoni li esprima fl-ewwel access tieghu.

Illi ghalhekk il-perit tekniku ikkonkluda :

(a) Jekk wara sena u seba' xhur ta' uzu, is-siggijiet instabu li ghandhom tajbin, allura il-prezz ta' dawn is-siggijiet m'ghandux jkun aktar minn dsatax il-lira Maltin (LM19) kull wiehed.
(b) Jekk jinstab li s-siggijiet garrbu ksur jew slogament, pero' ghandhom 25% tajbin, il-valur jkun ta' disa lira Maltin (LM9), ghalkemm jistghu jgibu prezz iktar baxx.
(c) Jekk wara disa' snin storjati u hafna garr bejn ir-restaurant u il-garage, is-siggijiet jkunu jridu jigu smuntati u jigu nkullati mill-gdid, din l-operazzjoni tigi tiswa tnax il-lira (LM12) kull siggu.
(d) Ir-rata tal-kiri ta siggijiet simili, ghal perjodu massimu ta' ghaxart ijiem, hi ta' bejn hamsin centezmu u hamsa u sittin centezmu Maltin kull siggu kuljum.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenut Schembri xehed li fiz-zmien illi dam jopera ir-restaurant in kwistjoni huwa kien ikollu xi mitt cover fil-gimgha u qatt ma kellu ksur jew zlugar fis-siggijiet u l-ewwel ilment li irceva dwar dawn is-siggijiet kien minghand l-attur ftit qabel ma intavola l-kawza odjerna.

Ikkunsidat :

Illi l-attur xehed illi id-difetti li sabu fis-siggijiet kien illi meta xi hadd joqghod bil-qeghda fuqhom is-siggijiet kienu jizlugaw u gieli kien hemm min ippoggi fuq is-siggijiet u jaqa minn fuqhom. Huwa kien kellem lil Alfred Camenzuli li kien irrilaxxalu rapport bil-miktub. Kien informa lill-konvenut Schembri b'dawn id-difetti li skond l-attur bdew jidhru wara xi gimghatejn, tlett gimghat izda il-konvenut Schembri kien qallu li ma riedx jaghti kaz. L-attur xehed illi huwa kellu inehhi s-siggijiet mir-restaurant u jixtri siggijiet godda u nefaq bejn tlett elef u hames mija sa erba' telef lira Maltin. Huwa ipprometta li jesebixxi l-ircevuti relattivi f'seduta sussegwenti. Huwa ikkonferma li l-post illum il-gurnata huwa xtrah bil-prezz kif indikat fil-konvenju u esebixxa kopja tal-kuntratt relattiv.

Ikkunsidrat :

Illi f'seduta sussegwenti l-attur rega' xehed u rega' ipprometta li f'seduta ohra kellu jesebixxi l-ircevuti relattivi ghas-siggijiet godda li huwa xtara ghar-restaurant. Illi jigi rilevat illi l-attur qatt ma esebixxa dawn l-ircevuti. Huwa xehed illi l-prezz tas-siggijiet kien ikluz fil-prezz li kienu ftehmu dwaru li bih kellu jixtri l-fond, inkluz il-mobbli ta' go fih, izda s-siggijiet qatt ma stmawhom ghalihom u sa fejn jaf hu is-siggijiet wahedhom qatt ma gew stmati. Huwa xehed li kien ihallas kera skond il-ftehim u qatt ma hallas kera ridott u qal li setgha kien li beda jopera r-restaurant xi xahrejn qabel ma sar il-ftehim u ma ftakarx jekk kienx hemm diffikultajiet bis-siggijiet anke f'dan il-perjodu. Dwar paragrafu (p) fil-konvenju tas-27 ta' Novembru 1990 u il-paragrafu (p) a fol 18 tal-process ikkonferma illi kien irrinunzja ghall-garanzija ghad-difetti latenti ghar-rigward tad-difetti mobili b'effett mid-data ta' l-iffirmar tal-kuntratt.

Ikkunsidrat :

Illi mill-konvenju li jinsab esebit u immarkat Dok CB 3 jirrizulta illi l-prezz pattwit kien ta' sitta u hamsin elf lira Maltin (LM56,000) li minnhom hamsa u erbghin elf lira kienu fir-rigward tal-immobbli u hdax il-elf lira Maltin fir-

rigward tal-mobbli. Il-mobbli ma kienux jikkompredu biss is-siggijiet, izda il-mobbli kollha fl-istess restaurant, inkluz il-kcina attrezzata b'kollox.

Illi mix-xiehda ta' Dr Albert Libreri jirrizulta li l-kirja damet sejra sentejn u s-Sur Brincat hallas sebat elef lira Maltin (LM7,000) ghall-ewwel sena bhala kera u sebat elef lira Maltin (LM7,000) it-tieni sena bhala kera, umbaghad kien hemm perjodu fejn skond il-kuntratt ta' lokazzjoni u skond il-konvenju l-attur zamm ir-restaurant b'xejn. Ghalhekk it-talba ta' l-attur ghar-riduzzjoni tal-kera tapplika biss ghall-ewwel sentejn mit-12 ta' Settembru 1991 sat-12 ta' Settembru 1993.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur biegh l-imsemmi restaurant lil Danbal Caterers Company Limited permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1998 ghall-prezz komplessiv ta' mija u sittin elf lira Maltin (LM160,000) li minnhom mija u erbghin elf (LM140,000) kienu ghall-immobbli u (LM20,000) ghoxrin elf lira Maltin kienu ghall-mobbli. Il-konvenut Schembri xehed illi sa fejn jaf hu il-mobbli mibjugha lill-attur lil Balzan permezz tal-kuntratt imsemmi kienu l-istess mobbli illi l-konvenut Schembri kien biegh lill-attur u ghalhekk skond il-konvenut Schembri il-prezz tal-mobbli minnu mibjugha lill-attur fi spazju ta' hames snin zdied b'disat elef lira Maltin (LM9,000) minkejja li l-istess mobbli li kienu jigwarnixxu ir-restaurant in kwistjoni baqghu jintuzaw u ma zdidux.

IT-TALBIET ATTRICI

Illi l-Qorti issa sejra tghaddi sabiex tezamina it-talbiet attrici.

Illi l-attur qieghed jippretendi illi s-siggijiet imsemmija formanti parti kemm ta' l-oggetti mikrija lill-attur mill-konvenut u formanti parti ukoll ta' l-oggetti tal-konvenju iffirmat fis-27 ta' Novembru 1990 bejn l-attur u il-konvenut fihom difetti latenti skond il-ligi.

Illi l-attur qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq l-artikolu 1545 tal-Kodici Civili li jghid hekk :

“Jekk it-tiswijiet li sid il-kera hu obbligat jaghmel huma tali li jekk ma jsirux ifixklu jew inaqqsu bil-wisq it-tgawdija tal-haga moghtija b’kiri, u sid il-kera jonqos li jaghmilhom fiz-zmien moghti mill-qorti, il-kerrej jista’ jitlob ukoll il-hall tal-kuntratt, flimkien mal-hlas tad-danni.”

Ikkunsidrat :

Illi il-konvenut Schembri xehed illi huwa qatt ma kellu problemi fis-siggijiet matul il-perjodu ta’ aktar minn sena li fih huwa kien jiggestixxi ir-restaurant.

Illi jirrizulta mill-provi illi l-attur kien beda juza ir-restaurant bil-mobbli kollha ta’ go fih, inkluz is-siggijiet xahrejn qabel ma gew iffirmati l-iskrittura ta’ lokazzjoni u il-konvenju. Fil-fatt huwa xehed hekk :
“Nikkonferma li jiena bdejt inhallas il-kera rigward ta’ meta jiena bdejt nopera ir-restaurant u cioe’ fit-12 ta’ Settembru 1990, cioe’ xi xahrejn qabel ma saret l-iskrittura.”
L-attur kompla jixhed hekk :
“Ma niftakarx meta beda ikollli problemi b’dawn is-siggijiet.”

Illi l-attur, wara li ghamel xahrejn jiggestixxi r-restaurant, kien iffirma l-iskrittura ta’ lokazzjoni u iffirma wkoll il-konvenju u sa dan l-istadju ma kien ghadu ghamel l-ebda ilment dwar is-siggijiet. Huwa xehed ukoll illi ma jiftakarx meta hargu d-difetti fis-siggijiet.

Ikkunsidrat :

Illi ghalhekk jirrizulta illi filwaqt illi l-attur jikkontendi fic-citazzjoni tieghu illi huwa skopra id-difetti latenti fis16 ta’ Dicembru 1991, l-istess siggijiet kienu ilhom jintuzaw minnu ghal aktar minn sena u tlett xhur qabel ma intavola l-kawza odjerna.

Illi l-istess attur xehed illi jista jkun li kien skopra xi diffikultajiet dwar is-siggijiet meta beda jopera ir-

restaurant, xi xahrejn qabel ma saru l-iskrittura tal-lokazzjoni u l-konvenju. Madanakollu, l-attur iffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni u iffirma ukoll il-konvenju minghajr ma ressaq l-ebda ilment dwar is-siggijiet. Huwa iffirma illi kien qieghed jikri / jipprometti illi jixtri l-immobli bl-oggetti mobbli ta' go fih u dahal ukoll responsabbli ghall-manutenzjoni ta' l-istess immobbli u mobbli.

Illi l-attur kien jaf li kien hemm il-problemi madankollu ma indagax dwar dawn il-problemi, ma inkariga lil hadd sabiex jezamina is-siggijiet f'dak l-istadju u agixxa biss f'Dicembru 1991, aktar minn sena wara illi beda jiggestixxi ir-restaurant u skond hu, beda jirriskontra problemi fis-siggijiet illi kienu jizlugaw, u illi sahansitra il-paruccani kienu jaqghu minn fuqhom!

Illi ghalhekk, una volta l-attur kien jaf illi kien hemm problemi fis-siggijiet qabel ma iffirma l-iskrittura ta' lokazzjoni u il-konvenju, ma jistax issa jagixxi sabiex jitlob riduzzjoni fil-kera jew kumpens iehor alternattiv.

Ikkunsidrat :

<u>IR-RAPPORT TAL-PERIT TEKNIKU</u>

Illi fir-rigward tar-rapport tal-Perit Tekniku is-Sur Arcidiacono il-konkluzjoni tieghu kienet fis-sens illi s-siggjjiet ma kienux kollha fl-istess kundizzjoni.

Illi l-Perit Tekniku ezamina s-siggjiet fl-2001, <u>disa snin wara</u> li giet intavolata din il-kawza. Huwa rahom meta kienu storjati u irrileva illi setgha sarilhom il-hsara wara disa snin storjati u hafna garr bejn ir-restaurant u il-garage li kienu storjati fih.

Illi wkoll wara li sarulu domandi mill-avukat difensur tal-konvenut, il-perit tekniku xehed illi ma setghax jghid ezatt kif kienu s-siggijiet meta ghaddew fil-pussess tal-attur.

Illi wkoll il-Perit Tekniku ikkonkluda illi r-rata kurrenti sabiex tikri siggijiet ivarja bejn hamsin centezmu u hamsa

u sittin centezmu kull siggu kuljum u dan iwassal ghas-segwenti figuri :
110 x 50 centezmu x 365 = ghoxrin elf u hamsa u sebghin lira Maltin (LM20,075) fis-sena, ekwivalenti ghal sitta u erbghin elf seba' mija u tnejn u sittin euro u sbatax il-centezmu (€46,762.17).

110 x 65 centezmu x 365 = sitta u ghoxrin elf sebgha u disghin lira Maltin u hamsin centezmu (LM26,097.50) fis-sena, ekwivalenti ghal sittin elf seba' mija u disghin euro u tnejn u tmenin centezmu (€60,790.82).

Illi bir-rispett kollu, dan il-kriterju imsemmi mill-Perit Tekniku ma ghandux mill-logika ghaliex jekk jigi uzat ir-riduzzjoni fil-kera li qieghed jitlob l-attur, fl-aghar ipotesi tkun illi l-attur jircievi lura minghand il-konvenut Schembri tlettax il-elf u hamsa u sebghin lira Maltin fis-sena ekwivalenti ghal tletin elf erba mija sitta u hamsin euro u sitta u hamsin centezmu (€30,456.56) u fl-aghar ipotesi l-attur jircevi minghand il-konvenut Schembri is-somma ta' dsatax il-elf seba' u disghin lira Maltin u hamsin centezmu fis-sena ekwivalenti ghal erba' u erbghin elf erba mija hamsa u tmenin euro u wiehed u ghoxrin centezmu (€44,485.21) u dan talli jibqa jikri l-fond, l-avjament, il-furnishings u il-fittings.

Illi huwa ferm aktar logiku il-kriterju illi ghalihom waslu l-istess partijiet, il-kirja li saret mill-konvenut Schembri lill-attur ta' seba telef lira Maltin fis-sena (LM7,000) ekwivalenti ghal sittax il-elf tlett mija u hames euro u wiehed u sittin centezmu (€16,305.61) kienet tikkomprendi l-immobbli, il-mobbli bil-fittings u il-furnishings u wkoll bl-avvjament. Fil-kuntratt definittiv ta' bejgh il-partijiet stabbilew illi l-valur tal-immobbli kien ta' hamsa u erbghin elf lira Maltin u il-valur tal-mobbli, furnishings u fittings u l-avvjament kien ta' hdax il-elf lira Maltin (LM11,000) ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin elf sitt mija u tlieta u ghoxrin euro u hdax il-centezmu (€25,623.11) u ghalhekk jirrizulta li minn dak li stabbilew l-istess partijiet il-valur tal-immobbli kien ta' 80.36 fil-mija tal-valur totali, filwaqt illi l-valur tal-mobbli, furnishings, fittings u avvjament kien jirrapprezenta 19.64 fil-mija tal-valur totali, b'dan illi l-kera

ta' sebat elef lira (LM7,000) ghandu jigi distribwit kwantu ghal 80.36 % cioe' hamest elef sitt mija hamsa u ghoxrin lira u ghoxrin centezmu (LM5,625.20) fuq l-immobbli u kwantu ghal 19.64 % tal-kera elf tlett mija erba' u sebghin lira Maltin u tmenin centezmu (LM1,374.80) ghall-avvjament, mobbli, furnishings u fittings.

Ikkunsidrat :

Illi fir-rigward tar-rapport tal-perit tekniku ma hemm l-ebda obbligu fuq il-Qorti sabiex tintrabat mal-parir ta' perit tekniku. Effettivament fil-kawza fl-ismijiet John Saliba kontra Joseph Farrugia deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2000, il-Qorti kienet iddikjarat illi l-fatt li saret perizja "ma ifissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacenti u adegwatament tinvesti l-mertu jew jekk il-konkluzjoni ma kienitx sewwa tirrizolvi l-kweziti ta' natura teknika."

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi l-Perit Tekniku ma qedix sodisfacentement l-inkarigu moghti lilu billi wkoll lanqas biss indirizza it-tielet talba attrici kif kien inkarigat illi jaghmel.

Illi f'dan ir-rigward ukoll il-Qorti rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tat-28 ta' Marzu 2008 fl-ismijiet Jean Schembri vs George Abela fejn intqal hekk :
"Jibda biex jinghad b' risposta ghal dan l-ilment ta' l-appellanti illi l-gudikant fil-mertu ma huwiex vinkolat bid-deduzzjonijiet tat-teknici, kemm jekk nominati minnu jew *ex parte*, billi fil-funzjoni tieghu jista', anke awtonomament, jigbed dawk il-konkluzjonijiet logici u guridici fuq il-bazi tal-materjal probatorju akkwizit u dawk ta' l-esperjenzi tieghu. Dan hu hekk, del resto, akkonsentit lilu bl-Artikolu 681 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li proprju johloq il-legam bejn il-konkluzjonijiet ta' l-esperti teknici ma' dak tal-konvinzjoni tieghu;"

Illi ghalhekk il-Qorti tara illi l-attur ma irnexxielux jipprova illi fil-mument meta iffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni tal-post

bil-mobbli ta’ go fih, kif ukoll fil-mument meta gie iffirmat il-konvenju kienu jezistu difetti latenti fis-siggijiet ta’ l-istess restaurant illi huwa ma kienx jaf bihom. Il-Qorti tara illi huwa inverosimili illi l-attur innota dawn id-difetti f’Dicembru 1991 meta kien ilu jiggestixxi l-istess restaurant bis-siggijiet ta’ go fih minn Settembru 1990, sena u tlett xhur qabel l-allegata skoperta ta’ difetti latenti. Inoltre, l-attur ikkontradixxa lilu innifsu meta xehed il-Qorti u stqarr illi kien jaf b’dawn id-difetti sa mill-bidu nett, u cioe’ qabel ma iffirma l-kuntratt ta’ lokazzjoni u il-konvenju. Konsegwentement il-Qorti sejra tichad l-ewwel zewg talbiet ta’ l-attur.

Illi fir-rigward tat-tielet talba attrici, l-attur qieghed jitlob lill-Qorti sabiex tirriduci il-prezz pattwit fil-konvenju bejn l-attur u il-konvenut b’dik is-somma li tigi likwidata bhala rapprezentanti is-somma li jkollu jimborsa l-attur sabiex jirrimprazza l-imsemmija siggijiet, jew b’xi somma ohra verjuri li tigi likwidata bhala rapprezentanti id-differenza fil-valur attwali minghajr is-siggijiet in kwistjoni.

Illi f’dan ir-rigward il-Qorti tara illi ghandu ragun il-konvenut Schembri jissottometti li l-bazi legali ghal din it-talba tippresupponi bejgh effettiv.

Illi l-Artikoli 1424 et seq tal-Kodici Civili huma cari fis-sens illi din l-azzjoni tista tigi intavolata biss <u>wara</u> li jkun sar il-kuntratt tal-bejgh u mhux qabel. Sahansitra it-termini stipulati sabiex tigi intavolata din l-azzjoni jibdew mid-data tal-bejgh effettiv u l-ebda artikolu tal-Kodici Civili ma jistipula li l-prezz stabbilit mill-partijiet jista jigi varjat qabel ma jsir bejgh.

Illi xerrej jista ma jersaqx ghall-bejgh jekk ikollu raguni valida, jew jahseb li jkollu raguni valida biex ma jersaqx ghall-kuntratt, izda huwa dan ir-rimedju biss li huwa ghandu u mhux illi jaghmel kawza illi fiha jitlob lill-Qorti tirriduci il-prezz li huwa diga stabbilit fuq konvenju.

Illi il-Qorti rat il-kuntratt ta’ bejgh li sar fl-10 ta’ Dicembru 1993, esebit bhala Dok JSCH, li permezz tieghu l-attur

ezenta lill-konvenut Schembri mill-garanzija ghad-difetti latenti.

Ghalhekk il-Qorti sejra tirrispingi wkoll it-tielet talba attrici.

Illi fir-rigward tas-socjeta' kjamata in kawza Bartolo Woodturners Limited, irrapprezentata minn John Bartolo, il-Qorti tara li l-konvenut Schembri ghandu ibaghti l-ispejjez konnessi ma din il-kjamata in kawza, u dana peress illi l-azzjoni intentata mill-attur qatt ma setghet tirnexxi kontra s-socjeta' kjamata in kawza ghaliex ma kienitx hi li assumiet l-obbligu tal-garanzija kontra d-difetti mohbija vis a' vis l-attur peress li ma kellha l-ebda relazzjoni guridika ma l-istess attur. Se mai il-konvenut Schembri, li kieku gie misjub responsabbli ghal difetti latenti fis-siggijiet, setgha jagixxi kontra min hadimlu is-siggijiet in kwistjoni.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Schembri proprio et nomine u tilqa l-eccezzjonjiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza Bartolo Woodturners Limited rapprezentata minn John Bartolo, konsegwentement qeghda **<u>tichad</u>** it-talbiet kollha attrici. Bl-ispejjez kontra l-attur, salv ghall-ispejjez konnessi mal-kjamata fil-kawza tas-socjeta' Bartolo Woodturners Limited; liema spejjez ghandhom jithallsu mill-konvenut Joseph Schembri proprio et nomine.

< Sentenza Finali >

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