



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
MICHAEL MALLIA**

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2009

Avviz Numru. 356/2006

**Joseph u Hosepha Falzon (ID 413178 M u ID 438981M)**

**Vs**

**Cherry Homes Limited (C 10351) u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2007 giet kjamata fil-kawza "James Camilleri & Son Limited"**

**Il-Qorti,**

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fis-16 ta' Novembru 2006 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati li jirrifondu s-somma ta' elfejn u tlett mitt lira Maltin (Lm2300) rapprezentanti prezz imhallas ghal xoghol ta' ghamara ezegwit mis-socjeta' intimata fuq ordni tar-rikorrenti liema xoghol ma sarx skond l-arti u s-sengha, prevja dikjarazzjoni jekk ikun bzonn, li x-xoghol ma giex ezegwit skond l-arti u s-sengha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra s-socjeta' intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta' intimata Cherry Homes Limited fejn eccepjet illi:

1. Preliminarjament illi ghalkemm mhux car x'azzjoni qed imexxu l-atturi, huma ma jistghux izommu l-oggett mibjugh lilhom u fl-istess hin jitolbu r-rifuzzjoni tal-prezz, l-atturi kienu tenuti jiddepozitaw l-oggett lilhom mibjugh qabel ma jipprezentaw il-kawza.

2. Illi fil-meritu illi l-oggett mibjugh gie mahdum mis-socjeta' konvenuta skond l-arti u s-sengha; tant hu hekk illi meta l-ghamara giet ikkonsenjata f'April, 2005, l-atturi hallsu ghalih u fahru l-kwalita' tax-xoghol.

3. Illi fil-korrispondenza precedenti ghall-kawza, l-atturi lmentaw dwar difett latenti fl-injam, billi dan l-injam gie akkwistat mis-socjeta' konvenuta minghand James Camilleri & Son Limited, is-socjeta' konvenuta qed titlob illi s-socjeta' "James Camilleri & Son Limited" ta' 110, Cross Road, Marsa HMR 12 tigi kjamata fil-kawza.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, inkluz dawk li l-Ligi tistabilixxi li jridu jinghataw *in limine litis* meta l-atturi jikkjarifikaw l-azzjoni li qed jipproponu.

Rat id-digriet taghha tad-9 t'Ottubru 2007 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza tas-socjeta' James Camilleri & Son Limited.

Rat ir-risposta tas-socjeta' kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited fejn eccepjet:

1. Illi l-pretenzjonijiet u talbiet attrici, in kwantu diretti kontra s-socjeta' eccipjenti, ghandhom jigu respinti, stante li ma hija bl-ebda mod responsabbli ghax-xoghol li allegatament ma sarx skond is-sengha u l-arti.

2. Illi subordinatament u fi kwalunwke kaz is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-

gudizzju, stante li hija estranja ghal kwalsiasi relazzjoni talvolta tezisti bejn il-kontendenti, u inoltre ghaliex ma tezisti l-ebda talba fil-konfront taghha;

3. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti tista' biss tippresumi li din il-kjamata in kawza hi relatata ma' xi xoghol ta' injam li hija tinnegozja, f'liema kaz qed jigi eccepit li ghandha qabel xejn issir prova li l-materjal inxtara minghand is-socjeta' eccipjenti, u li tali materjal kien il-kagun tal-ilment tal-atturi, kemm-il darba jirrizulta tali lment. Jinghad inoltre li ma jistax ikun li l-materjal ikkaguna tali lment, stante illi s-socjeta' esponenti timporta biss injam li hija *kiln-dried*, u li sa llum qatt ma rceviet ilmenti dwar dan l-injam;

4. Illi madankollu jibqa' l-fatt li sallum l-esponenti ghadha ma tafx sewwa x'inhi r-raguni ghal fejn giet kjamata fil-kawza, u ghaldaqstant qieghda minn issa tirrizerva l-jedd li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri, una volta l-kontendenti jgharfuha bl-iskop tas-sejha taghha fil-kawza;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz. Bl-ispejjez.

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Novembru 2007 fejn innominat lit-Tekniku Joe Cortis biex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamat fil-kawza.

Rat ir-rapport tat-tekniku fuq imsemmi pprezentat u mahluf fit-23 ta' Marzu 2009.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri.

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom is-socjeta' konvenuta eccepit illi ma kienx car x'azzjoni qed imexxu l-atturi u fi kwalunkwe kaz ma setghux izommu l-oggett mibjugh u fl-

istess hin jitolbu r-rifuzzjoni tal-prezz u kellhom jiddepozitaw l-oggett mibjugh qabel ma giet ipprezentata l-kawza.

Il-Qorti tirrileva illi b'cedola numru 40/07 ipprezentata fit-8 ta' Jannar 2007 u cioe' wara l-prezentata ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, l-atturi ddepozitaw l-ghamara formalment in kwistjoni. Il-Qorti jidhrilha illi dan id-depozitu huwa wiehed tardiv peress li jrid isir fit-terminu indikat mil-ligi ghall-azzjoni redibitorja u dik stimatorja. Pero' l-Qorti ma tantx se taghti importanza lil din l-eccezzjoni peress li jkun ahjar illi l-kwistjoni tigi determinata fil-meritu.

#### Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-atturi kienu nkarigaw lis-socjeta' konvenuta sabiex tesegwixxi xi ghoxol ta' l-ghamara ghar-residenza taghhom. Dan ix-xoghol gie esegwit mis-socjeta' konvenuta li minn naha taghha kienet xtrat l-injam minghand id-ditta James Camilleri & Son Limited, is-socjeta' kjamata fil-kawza. Jidher illi wara li l-ghamara giet ikkonsenjata, l-atturi ndunaw li kien hemm toqob tas-susa f'xi partijiet minnha u ghalhekk ma riedux jaccettaw din l-ghamara u riedu r-refuzzjoni tal-flus illi hallsu ghalha. Kien ghalhekk illi l-Qorti nnominat lit-tekniku Joe Cortis fejn fil-parti konkluzzjonali tar-relazzjoni tieghu ccensura lis-socjeta' konvenuta talli wzat it-tip ta' injam maghruf bhala 'sapwood', injam suxxettibbli hafna ghas-susa, u ghalhekk kien hemm ambjent fejn is-susa setghet titrabba jew setghet kienet diga' qed tghammar hemmhekk f'xi zmien qabel. Pero' ma giex pruvat f'liema stadju dan is-susa dahal fl-injam. Jekk giex minn barra bis-susa jew inkella giet affetta lokalment. Hi x'inh, skond il-konkluzzjoni ta' l-istess tekniku, d-ditta James Camilleri & Son Limited wettqet ix-xoghol taghha ta' tnixxif ta' l-injam bi professjonalita' u b'mod efficcjenti, peress li umdita' ta' tmienja fil-mija (8%) fl-injam kien wiehed accettabbli fil-mistier u fix-xhieda ta' l-istess tekniku (fol 67) qal illi s-susa ma tghix f'persentagg ta' umdita' daqshekk baxx.

Ghalhekk il-Qorti tghaddi biex tiskolpa kompletament is-socjeta' kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited peress li wettqet id-dover taghha li tnixxef l-injam b'mod professjonali u ma giex pruvat bl-ebda mod li s-susa trabbiet meta l-injam kien fil-pussess tas-socjeta' kjamata fil-kawza.

Ghal dak li jirrigwarda x-xoghol li wettqet is-socjeta' konvenuta ma jidhirx li kien hemm xi haga sostanzjalment hazina fiha. It-tekniku qal li teknikament kien ikun ahjar li s-'sapwood' ma ntuzax fl-ghamara. F'dan il-kaz is-'sapwood' intuza fuq in-naha ta' wara fejn ma jidhirx u biex jinqabdu r-runners tal-kxaxen. Minn hemmhekk sab toqob tas-susa li ma dehrux li kienu attivi u b'semplici bdil tal-bastun koncernat u fumugazzjoni tal-bqija ta' l-ghamara tkun solvuta l-kwistjoni. It-tekniku kompli jghid *"il-bqija nehhi din il-problema tas-susa, x-xoghol huwa mahdum teknikament tajjed u anke ghall-ghajnejn huwa sabih. M'hijiex xi spiza kbira biex tiffumoga l-ghamara."* Quindi jekk hemm xi difett x'jigi riskontrat dana kien wiehed zghir u zgur li ma jigix ikkwalifikat bhala wiehed sostanzjali.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qrati taghna kellhom okkazzjoni sabiex jippronuncjaw ruhhom fuq it-tifsira tas-sostanzjalita' ta' difett. Fil-kawza John Bonnici pro et noe vs Anthony Sammut deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Gunju 1994 qalet illi difett ikun sostanzjali meta jippregudika l-kwalita' tax-xoghol. F'dan il-kaz id-difett ma pprejudikax il-kwalita' tax-xoghol, tant illi t-tekniku stqarr illi x-xoghol kien mahdum teknikament tajjed u anke ghall-ghajnejn huwa sabih. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi jekk hemm xi difett dana kellu jitqies bhala wiehed ta' mportanza zghira. Fil-fatt fil-kawza Mallia vs Mizzi deciza mill-Prim Awla (per Imhallel Sciberras) deciza fit-28 ta' Mejju 2003 il-Qorti qalet *"id-difetti fl-ezekuzzjoni ta' l-appalt ma jirrendux l-appaltatur inadempjenti imma jaghti biss id-dritt lill-appellant li jitlob li dawk id-difetti jigu reparati, meta d-difett ma jkunx sostanzjali."* (ara wkoll Robert Micallef vs Joseph Mamo et noe deciza fid-9 ta' Marzu 1939 u Busuttil vs Fedele Prim

Kopja Informali ta' Sentenza

Awla deciza fid-9 t'April 1968). Ghalhekk fuq l-iskorta ta' dan it-tagħlim, is-socjeta' konvenuta ghandha zewg ghazliet quddiemha, jew tirripara d-difett jew inkella taccetta riduzzjoni fil-prezz, imma zgur mhux li jieħdu x-xogħol kollu lura kif donnu qegħdin jippretendu l-atturi. Għal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tillibera lis-socjeta' kjamata fil-kawza James Camilleri & Son Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tiddikjara illi x-xogħol esegwit mis-socjeta' konvenuta kien skond l-arti u s-sengħa u teknikament kompetenti, izda b'difett zghir illi ma jistax jitqies bhala essenzjali u għalhekk tilqa' t-talba ta' l-atturi limitatament billi tordna lis-socjeta' konvenuta Cherry Homes Limited illi jew tirripara d-difett kif imsemmi mit-tekniku fir-rapport tiegħu u cioe' billi jitbiddel il-bastun koncernat u jigi ffumugat il-bqija ta' l-ghamara, jew jirrifondu lill-atturi s-somma ta' €230 li din il-Qorti qegħda tistabilixxi '*arbitrio bono viri*' bhala kumpens għad-difett fl-ghamara.

Peress illi t-talba ta' l-atturi ma gietx milqugħa fl-intier tagħha, izda biss parti zghira minnha jidhrilha li għandu jkun hemm temperament fl-ispejjez u tiddeciedi li dawna għandhom jigu akkolti inkwantu għal tlett kwarti għall-atturi u kwart għas-socjeta' konvenuta. Bl-imghax legali, jekk ikun il-kaz, mid-data ta' din is-sentenza.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----