MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 662/2010

Maria Concetta Green

Vs

Carmelo Borg Bonaci u martu Yvonne Mary Borg Bonaci

Din il-kawza hi *actio aestimatoria*.
L-attrici wara li ppremettiet li b'kuntratt tat-8 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Debono xtrat il-fond 53, Triq Mile End, Hamrun ghall-prezz ta' Lm35,000 u rrizulta li kellu difett latenti fis-saqaf tas-sular ta' fuq, qeghda titlob :-
1. Dikjarazzjoni li l-fond 53, Triq Mile End, Hamrun milqut minn difetti latenti fiz-zmien li xtrat il-fond minghand il-konvenuti.
2. Likwidazzjoni tal-parti tal-prezz tal-bejgh li ghandha tinghata lura lill-attrici.

3. Dikjarazzjoni li l-konvenuti kienu jafu bid-difetti u ghalhekk responsabbli ghad-danni.
4. Likwidazzjoni tal-ammont dovut bhala danni.
5. Li l-konvenuti jigu kundannati ihallsu lill-attrici l-parti tal-prezz skond it-tieni talba.
6. Il-konvenuti jigu kundannati jhallsu d-danni li jigu likwidati.

Il-konvenuti wiegbu li:-
1. L-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili (Kap. 16).
2. M'huwiex minnu li l-fond oggett tal-kawza kellu difetti mohbija fiz-zmien tal-bejgh.
3. M'huwiex minnu li l-konvenuti kienu jafu li l-fond kien milqut minn difett mohbi.
4. Jekk hemm xi hsara din saret ricentement, kwazi ghaxar snin wara li l-fond inbiegh lill-attrici u minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-attrici.
5. F'kull kaz it-talba ghad-danni ma tistax tirnexxi ghaliex il-konvenuti ma kellhomx *mala fede* meta bieghu l-fond lill-attrici.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-
i. L-attrici xtrat il-fond oggett tal-kawza b'kuntratt tat-8 ta' Novembru 2001 pubblikat min-nutar Dr Joseph Debono, ghall-prezz ta' Lm35,000. Wara x-xiri dahlet tghix fil-fond flimkien mas-sieheb taghha.
ii. Il-fond inbena mill-konvenuti, fejn damu jghixu ghall-perjodu ta' 32 sena. L-art tal-bejt kienet bil-madum.
iii. Qabel xtrat, l-attrici hadet perit biex jispezzjona l-fond.
iv. L-attrici tghid li saret taf bid-difett fis-saqaf f'Ottubru 2009 meta rat konsentura fis-saqaf tal-kamra tas-sodda.
v. Il-konvenuti kienu minn zmien ghal zmien jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-bejt.

Preskrizzjoni.

Il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni hi preskritta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili. Kawzi ghad-difetti mohbija f'immobbli jridu jsiru fi zmien sena mill-kuntratt, *'(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx igħaddu ħlief* ***minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.****'*.

Id-difett jinsab fis-saqaf tas-sular ta' fuq. Fil-fatt ix-xibka tal-hadid hi msadda ghaliex miss l-ilma maghha.

Wara li rat l-atti l-qorti hi tal-fehma li:-

i. Id-difett fis-saqaf kien mohbi.

ii. Il-fatt li nkarigat perit qabel xtrat, jikkonferma li hadet prekawzjoni. Il-perit li spezzjona l-fond spjega li *"dort il-post kollu minn fuq s'isfel biex inkun nista' ntiha parir jekk hux kollox sew jew le.",* u li ma kienu jidhru l-ebda difetti (Perit John Attard seduta tal-11 ta' Frar 2011). Il-ligi ma timponix obbligu fuq ix-xerrej li qabel jixtri jinkariga persuna tas-sengha biex ifittex ghad-difetti mohbija. Meta x-xerrej jinkariga perit biex jaghtih parir dwar l-l-immobbli li jkun ser jixtri, il-fatt li l-perit seta ma jkunx ghamel spezzjoni bir-reqqa m'ghandux iwassal biex ix-xerrej jitlef il-garanzija ghad-difetti mohbija.

Il-qorti hi moralment konvinta, ukoll wara li kellha l-opportunita li tisma' lill-attrici tixhed, li d-difett saret taf bih l-ewwel darba meta rat konsentura fis-saqaf tal-kamra tas-sodda f'Ottubru 2009. Jirrizulta li mill-ewwel inkarigat persuna biex taghmel ix-xoghol li kien hemm bzonn. Kien f'dak iz-zmien li nkixfet il-hsara estensiva li kien hemm fis-saqaf. Sahansitra nkarigat perit biex jispezzjona l-hsara, u hareg rapport datat 13 ta' Novembru 2009 fejn spjega li *"..... parti kbira tas-saqaf kienet sofriet hsarat minn ilma li ppenetra fis-saqaf u saddad ir-rinforz tas-saqaf. L-aktar li garrab hsara kien is-saqaf tal-kamra ta' barra."* (Dok. MG1). Il-perit gudizzjarju Mario Cassar stess xehed li *'…. m'huwiex far-fetched illi ghaddew ghaxar snin u kien biss wara li ghaddew ghaxar snin li persuna indunat bil-hsara li hemm fis-saqaf fis-sens illi dak li kien difett latenti sar difett apparenti. Jekk il-persuna ma qaghditx ittaptap mas-saqaf u semghet dak il-hollow sound, ma setghetx tinduna illi kien hemm din il-hsara fis-saqaf.'* (seduta tat-12 ta' Lulju 2011).

Il-fatt li snin qabel l-attrici ghamlet il-membrane, m'hijiex xi prova li ghamlet hekk ghaliex kienet kixfet il-hsara li kien hemm. Kieku kien hekk, ir-raguni tghidlek li kienet taghmel it-tiswija qabel. L-attrici ressqet bhala xhud lill-persuna li nkarigat biex jaghmel it-tiswija fis-saqaf fejn fegget il-konsentura (Mario El Houni). Dan ikkonferma kif kien waqt li qieghed isir ix-xoghol li skoprew li kien hemm hsara estensiva, tant li spicca mar il-perit fil-post. Dan kien iz-

zmien meta l-attrici setghet tiskopri d-difett li kien hemm fis-saqaf. Peress li fl-1 ta' Lulju 2010 giet prezentata l-kawza, kienet ghadha ma ghaddietx is-sena minn meta skopriet il-hsara fis-saqaf.
Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

<u>Fil-meritu</u>.

Il-qorti tosserva li :

- Qabel sar il-bejgh il-fond kien rah perit li ma ghamel l-ebda kumment avvers fuq l-istat tas-saqaf. Ghalhekk lanqas bniedem tas-sengha ma nduna bid-difett.
- Biex tirnexxi din it-tip ta' azzjoni, hu mehtieg li d-difett ikun anterjuri ghall-bejgh.
- Fiz-zmien tal-akkwist, ma jirrizultax li kien hemm xi indikazzjonijiet illi seta' kien hemm id-difett.

Il-perit tekniku rrelata li d-difetti saru minhabba dhul ta' ilma fuq medda ta' snin, bejn 15 u 20 sena peress li l-art tal-bejt ma kellix kontrabejt effettiv biex jilqa' kontra d-dhul tal-ilma. Ghalkemm l-konvenuti attribwew il-hsara ma' xoghol li l-attrici wettqet fil-fond, m'hemmx l-icken prova ta' dan.
Fil-fehma tal-qorti m'hemmx dubju li kieku l-attrici kienet taf bid-difetti mohbija li kellu s-saqaf, il-prezz kien ikun inqas minn Lm35,000 [ekwivalenti ghal wiehed u tmenin elf hames mija u tmienja u ghoxrin ewro (€81,528)]. Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-prezz kien ikun ta' Lm33,000 ekwivalenti ghal sitta u sebghin elf tmien mija u disghajn ewro (€76,890). Differenza ta' **€4,638**. Il-qorti tifhem li dan l-ammont gie likwidat wara li l-perit gudizzjarju qies il-valur tax-xoghol ta' tiswija li kieku kellu jsir fiz-zmien tal-akkwist. Irrizulta li ftit xhur wara l-akkwist, l-attrici ghamlet membrane fuq l-art tal-bejt. Dan ifisser li ma kellux jibqa' jipperkola ilma. Tant hu hekk li l-perit gudizzjarju rrelata li *"... ma nnota l-ebda difett fil-membrane."* u xehed: *"Wara li l-bejt gie issiggillat permezz tal-membrane ovvjament ma baqax jidhol l-ilma. Sfortunatament pero l-hsara fis-saqaf kienet diga' sehhet"* (seduta 12 ta' Lulju 2011).
Il-perit spjega wkoll li x-xogholijiet ta' tiswija li jridu jsiru fil-fond huma:-

i. Tkissir tas-saqaf tal-konkos ta' zewgt ikmamar tas-sodda u parti minn kuridur..€1,600.

ii. Armar u ghoti tas-saqaf tal-konkos rinfurzat.............€3,000.
iii. Bdil tal-elettriku fuq naha ta' barra.........................€750.
iv. Kontrabejt gdid…………………………………………………€1,342.
v. Waterproofing membrane gdid f'parti tal-bejt………….€750.
vi. Kisi tas-saqaf il-gdid bil-gibs..................................€600.
vii. Zebgha tas-saqaf tat-tieni sular……………………………€350
viii. Zebgha tal-hitan fejn ser isir ix-xoghol fis-saqaf……….€550
ix. Fees professjonali…………………………………………………€ 400
x. Contingencies………………………………………………………..€934.2

Total €12,125.9 li jinkludu VAT.

L-attrici qeghda tippretendi li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tat-tiswija ghaliex tallega li kienu jafu bid-difett mohbi, u ghalhekk responsabbli solidalment. L-Artikolu 1429 tal-Kodici Civili jipprovdi :-

*'(1) Jekk il-bejjiegħ **kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa**, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.'*.

Fil-kawza **David Debono et vs Cutajar Carmelo et** deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla (Imhallef N. Arrigo) fil-5 ta' Ottubru 2001 il-qorti esprimiet il-fehma li fl-azzjoni ghar-riduzzjoni tal-prezz minhabba difetti latenti, m'huwiex possibbli titlob id-danni ghaliex :-

i. L-Artikolu 1429 qieghed jipprospetta d-danni fil-kazijiet ta' radd tal-prezz. Il-qorti osservat li r-radd tal-prezz hu kontemplat biss fil-kaz ta' l-*actio redibitoria* mentri fl-estimatorja x-xerrej *'jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti'*. Madankollu din il-qorti ma taqbilx in kwantu wkoll f'din l-azzjoni il-bejjiegh ikun qieghed irodd lura parti mill-prezz li jkun ircieva.

ii. Il-gustizzja titlob ukoll li ma jithallsux danni, ghaliex inkellha jkun ifisser li x-xerrej izomm il-haga, jitnaqqas il-prezz u jithallas ukoll id-danni. Fil-fehma tal-qorti meta tigi biex tiddeciedi ghandha kull jedd tuza d-diskrezzjoni biex tizgura li l-hlas li jsir lix-xerrej ma jkunx iktar milli suppost.

Mhux l-istess inghad fil-kawza **Joanne Fenech vs Mario Lagana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Jannar 2011 :-

'It-talba għal danni magħmula mill-attrici, iżda, ma hijiex inkompatibbli mal-azzjoni estimatorja, kif qegħdin jippretendu l- konvenuti, għax ***il-ligi stess taħseb għal danni specifici għal dik l- azzjoni fl-art. 1429(1) tal-Kodici Civili.****'*.

Min-naha l-ohra l-Artikolu 1494 tal-Kodici Taljan vigenti jipprovdi : *'****In ogni caso*** *il venditore e' tenuto verso il compratore al risarcimento del danno, se non prova di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa.'*.

Kuntrarjament ghal ligi vigenti Taljana, fil-ligi Maltija m'ghandnix presunzjoni ta' culpa f'kazijiet simili. Il-buona fede hi prezunta sakemm ma titressaqx prova kuntrarja. Ghalhekk l-oneru tal-prova hu fuq ix-xerrej li l-bejjiegh kien jaf bid-difetti tal-haga.

Il-perit inkarigat mill-attrici, John Attard, ighid li minn dak li ra meta mar fil-fond f'Ottubru 2009, kien jidher li kienet saret tiswija precedenti fuq is-saqaf. L-istess ikkonstata l-perit Ruben Sciortino, inkarigat minn Borg Bonaci, li rraporta *'The underside of the concrete slab was then inspected and from a close inspection, it could be noted that* ***maintenance works*** *were carried out. This was evident since there were red traces around the reinforcement which indicates that proprietary materials were used to maintain the concrete slab.'*. Il-perit gudizzjarju wkoll spjega li kien hemm sinjali li f'xi zmien sar xoghol ta' tiswija fis-soqfa in kwistjoni bl-uzu ta' materjal Armatec tad-ditta Sica f'partijiet mis-saqaf; *'Jekk il-corrosion fix-xibka ma tkunx dahlet 'il gewwa hafna u dan il-materjal jigi applikat skond is-sengha u l-arti,*

m'ghandux ikun hemm problemi.'. Mid-deposizzjoni tal-konvenut (seduta tat-12 ta' Mejju 2011) hu evidenti li x-xoghol sar meta l-konvenuti kienu ghadhom sidien. Il-perit Reuben Sciortino spjega li x-xoghol li sar kien wiehed ta' manutenzjoni, meqjus li kien jidher li l-interventi li saru kienu fuq irqajja zghar tas-saqaf. Mill-provi hu evidenti li l-hsara kienet ikbar fis-sens li kienet imferxa f'iktar partijiet tas-saqaf.

Il-konvenuti m'humiex nies tas-sengha u hallew f'idejn il-haddiem li nkarigaw. Dan apparti l-fatt li mill-provi jidher ukoll li f'dawk il-partijiet tas-saqaf fejn sar intervent, il-haddiem ma ghamilx ix-xoghol skond is-sengha u l-arti. Hekk irrelata l-perit tekniku Mario Cassar. Il-qorti tifhem li fiz-zmien li sar ix-xoghol, it-tiswija saret proprju fil-partijiet tas-saqaf fejn il-haddiem kien identifika li hemm il-hsara. Il-qorti ma tistax tipprezumi li s-sidien kienu jafu li l-hsara hi iktar imferxa, u anzi r-raguni tghidlek li kieku kienu jafu kienu jduru wkoll dawk il-partijiet li jirrizulta li ma sar l-ebda intervent fuqhom.
Ghall-qorti l-fatt li sar xoghol ta' tiswija f'parti mis-saqaf, ma jfissirx li fid-data tal-bejgh il-konvenuti kienu jafu li hemm dawk id-difetti fis-saqaf. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici rrilevat li:-

i. Mid-deposizzjoni tal-konvenut irrizulta li s-saqaf gie miksi u mbajjad kollu ftit snin qabel inbiegh il-fond. Minn dak li xehedu l-periti ma jirrizultax li l-kisi sar fis-saqaf kollu, imma biss f'parti zghira tas-saqaf proprju fejn sar l-intervent fuq ix-xibka.

ii. Il-konvenut kellu dubju ghandux igib perit. Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-konvenut staqsa lill-haddiem kienx tal-parir li jkellem perit, ma jfissirx li fiz-zmien tal-bejgh kien jaf li hemm difetti fis-saqaf u volontarjament heba dan il-fatt lill-attrici. M'hemmx dubju li difett kien jezisti. Pero' hu wkoll veru li s-sidien inkarigaw persuna biex isewwi dik il-parti tas-saqaf fejn kien deheret il-hsara. Jidher li l-konvenuti kienu sodisfatti bix-xoghol li sar u ma jidhirx li kien hemm problemi ohra diment li baqghu proprjetarji tal-fond. Dan apparti l-fatt li mill-provi rrizulta wkoll li l-konvenuti kienu jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-

bejt (ara deposizzjoni ta’ Paul Debattista seduta tad-9 ta’ Gunju 2011).

Il-qorti hi tal-fehma li ma tistax tasal biex tikkonkludi li l-konvenuti ghandhom iwiegbu ghad-danni li qeghda tippretendi l-attrici. Wara kollox wiehed jipprezumi li meta wiehed jinkariga persuna biex taghmel xoghol ta’ manutenzjoni, kif iddeskriva x-xoghol il-perit Sciortino, dak ix-xoghol jitwettaq. Inoltre, ma jidhirx li kien kien hemm xi raguni ghalfejn il-konvenuti kellhom jiddubitaw mill-kwalita tax-xoghol li sar.

Ghal dik li hi rifuzjoni ta’ parti mill-prezz imhallas mill-attrici, skond il-gurisprudenza jidher li dan m’ghandux jiddependi fuq l-ispejjez li jkollhom isiru biex jissewwa l-fond. Pero’ fir-realta’ l-qorti hi tal-fehma li dan hu fattur li jrid jittiehed in konsiderazzjoni. Hsara fis-soqfa tnaqqas il-valur tal-fond proprju ghaliex ix-xerrej ikollu jaghmel spejjez biex isewwi. Certament li kieku l-attrici kienet taf bid-difetti qabel xtrat, il-htiega ta’ tiswija kien jimpingi fuq in-negozjar tal-prezz. Hu verosimili li l-attrici ma kenitx ser taccetta li thallas Lm35,000 jekk kienet taf li hemm difett f’partijiet mis-saqaf. Il-perit tekniku rrelata li mehud in konsiderazzjoni tad-difetti fis-saqaf, il-prezz tas-suq kien ikun Lm33,000 ekwivalenti ghal sitta u sebghin elf tmien mija u disghajn ewro (€76,890). Il-qorti tifhem li fil-likwidazzjoni li ghamel il-perit tekniku kkunsidra l-ispejjez relatati mat-tiswija ta’ dawk il-partijiet tas-saqaf fejn hemm il-hsara, b’rati li kienu japplikaw fiz-zmien li sar il-bejgh. Madankollu l-qorti ser tezercita d-diskrezzjoni taghha u b’mod ekwitattiv tvarja l-likwidazzjoni tal-perit tekniku ghaliex temmen li l-attrici kienet thallas prezz inqas minn dak li llikwida l-perit tekniku meta tikkunsidra li xerrej li qieghed jixtri fond biex jidhol ighix go fih, iqies ukoll l-inkonvenjent li kien ser jinholoq biex isir dak ix-xoghol kollu fit-tieni sular tal-fond. F’dan il-kuntest il-qorti ser tiffissa s-somma ta’ sebat elef ewro (€7,000) bhala dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lill-attrici.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi :-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni u tiddikjara li l-fond 53, Triq Mile End, Hamrun kien milqut minn difett latenti fis-saqaf meta nbiegh lill-attrici permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Debono.

3. Tillikwida s-somma ta' sebat elef ewro (€7,000) bhala dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lill-attrici.

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' sebat elef ewro (€7,000).

5. Tilqa' it-tielet u hames eccezzjoni u tichad it-tielet, raba' u sitt talba.

Salv ghall-ispejjez relatati mal-ewwel eccezzjoni, spejjez l-ohra jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet meqjus li mhux it-talbiet kollha gew milqugha.

< Sentenza Finali >

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