QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 8 ta' Marzu 2002
Numru 1

~itazzjoni 2407/1999

Paul u Maria konju[i Sciberras

versus

Ocean Way Company Limited

Din hija azzjoni stimatorja.

B'kuntratt ta' l-14 ta' Marzu 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri l-atturi kienu xtraw ming]and is-so`jetà konvenuta l-appartament *Massabielle, flat* 2, Joann Gardens, }al Tarxien, bil-prezz t'erbatax-il elf lira (Lm14,000). Fis-26 t'Awissu 1999, b'kumbinazzjoni, inteb]u illi l-fond li kienu xtraw kellu fis-soqfa tieg]u difett mo]bi illi jnaqqas il-valur tieg]u b'mod illi, li kieku kienu jafu bih, l-atturi kienu jew ma jixtruhx jew joffru prezz anqas g]alih. G]alhekk, b'ittra uffi`jali ta' l-1 ta' Settembru 1999 sej]u lill-konvenuta biex tersaq g]al-likwidazzjoni u l-]las ta' somma li tkun daqskemm l-atturi jkollhom i]allsu biex isewwu d-difett.

Il-konvenuta, i\da, baqg]et ma g]amlet xejn. L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-fond mixtri mill-atturi kellu difett mo]bi illi jnaqqas il-valur tieg]u b'mod illi, li kieku kienu jafu bih, l-atturi kienu jew ma jixtruhx jew joffru prezz anqas g]alih, kif ig]idu l-artt. 1424 *et seqq*. tal-Kodi`i ~ivili;

2. tillikwida s-somma li tidhrilha xierqa b]ala l-ammont li bih g]andu jitnaqqas il-prezz tal-bejg]; u

3. tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-atturi s-somma hekk likwidata, flimkien ma' l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali ta' l-1 ta' Settembru 1999, u l-img]ax minn dik id-data.

Il-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-fond ma fih ebda difett mo]bi u, jekk hemm xi difett, ma hux difett illi twie[eb g]alih il-konvenuta b]ala bejjieg]a;

2. l-azzjoni saret tard, skond l-art 1431 tal-Kodi`i ~ivili; u

3. is-so`jetà konvenuta kienet qabbdet lil *Boaz Properties Limited* biex tibni l-fond mibjug] u g]alhekk, sabiex ma jkunx hemm duplikazzjoni ta' kaw\i, ikun xieraq illi *Boaz Properties Limited* tissejja] fil-kaw\a biex jinstema' x'g]andha xi tg]id dwar ix-xog]lijiet u d-difett imsemmi mill-atturi.

B'dikriet tas-6 ta' {unju 2000 il-qorti]atret lill-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti b]ala perit tekniku biex, wara li je\amina l-fond mixtri mill-atturi, ig]id jekk hemmx difetti fis-soqfa, x'wassal g]al dawk id-difetti u meta n]olqu, u x'kien ikun il-prezz tal-fond fl-1996 li kieku nbig] b'difett mag]ruf mill-partijiet.

Il-perit irrelata fl-4 t'Ottubru 2001. Sab illi x-xibka tas-saqaf kienet tqieg]det 'l isfel u g]alhekk, meta ssaddet g]ax da]al l-ilma fis-saqaf, is-sadid qasam il-qoxra

tal-*concrete* u nkixfet ix-xibka. L-ilma kien da]al fis-saqaf g]ax ma kienx hemm *waterproofing* tajjeb billi kull ma sar kien kontrabejt illi, fil-fehma tal-perit, ma hux sistema ta' *waterproofing* tajjeb.

Sab ukoll illi f'parti minn saqaf l-armar ta' l-injam, li kien sar sabiex jitqieg]ed is-saqaf tal-*concrete*, ma kienx tne]]a g]al kollox meta g]aqad il-*concrete*, u l-kisi sar fuq l-injam. Dan, i\da, fil-fehma tal-perit, ma kienx difett strutturali i\da biss kosmetiku.

Difett ie]or li sab il-perit kien illi kienet saret toqba fis-saqaf biex minnha g]addew xi kanen u, meta dik it-toqba mtliet bil-*concrete*, dan ma sarx sew, u `eda. Dan kien xog]ol]a\in.

Wara li qies dawn id-difetti kollha, il-perit kien tal-fehma illi, li kieku dawn kienu mag]rufa meta nxtara l-fond, il-prezz kien ikun tlittax-il elf lira (Lm13,000) flok erbatax-il elf (Lm14,000). Qal ukoll illi d-difett illi l-aktar li jnaqqas il-valur tal-fond huwa dak tal-kisi li nqasam meta l-]adid tax-xibka simen bis-sadid g]ax da]al l-ilma billi ma kienx hemm sistema sew ta' *waterproofing*. Kompla jixhed illi l-fatt illi ma kienx hemm *waterproofing* sew kien fatt illi jidher, u min jara l-bejt ming]ajr *waterproofing* seta' jistenna illi 'l quddiem kien sejjer ji[ri dak li [ara[1].

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, ma jistax jitqies illi d-difett ewlieni — dak tax-xibka li simnet u faqg]et il-kisi — kien wie]ed mo]bi. Tassew illi s-sadid, meta nxtara l-fond, ma kienx jidher, i\da kien jidher, mill-fatt evidenti illi l-bejt ma kellux *waterproofing*, illi kien sejjer jid]ol l-ilma u jsaddad il-]adid tax-xibka.

Id-difetti l-o]rajn kienu difetti li ma jidhrux i\da huma difetti ta' importanza \g]ira u, fil-fehma tal-qorti, ma kinux jag]mlu differenza fil-prezz.

---

[1] Ara x-xiehda tal-perit tekniku fis-seduta ta' l-4 t'Ottubru 2001, *foll.* 58 *et seq.*

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi, li g]andhom g]alhekk i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.