MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 24/2002/1

Joanna u Francis konjuġi Camilleri .

vs

Paulmid Developments Limited

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

B'kuntratt tal-4 ta' ġunju, 1994, fl-atti tan-nutar Dottor Michael Refalo, kopja ta' liema hi hawn esebita u markata Dokument A l-atturi xtraw u akkwistaw mill-poter tal-konvenuti l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fis-sular terran formanti parti mill-block B, erbgħa u sittin (64) Marsalforn Street, Xagħra, Għawdex bil-prezz ta' tlettax- (13) il elf lira maltija (Lm 13,000);

Illi reċentament l-atturi skoprew li l-appartament lilhom mibjugħ kien affett minn vizji moħbija konsistenti fil-fatt li l-paviment tal-istess appartament ma kienx mqiegħed skond l-arti u s-sengħa, liema difett ġie a konoxxenza ta' l-atturi meta dawn innotaw li l-madum taċ-ċeramika tal-art beda tielgħa u ma baqax regolari;

Illi l-atturi inkarigaw lill-perit Annamaria Montalto biex tirrapportalhom dwar x'kien ġara u din fit-28 ta' Awwissu, 2001, tgħathom ir-rapport kopja ta' liema hi hawn esebita u markata Dokument B, skond liema rapport id-difett kien kawżat mill-fatt li s-sodda għall-paviment ma kienitx saret skond is-sengħa u l-arti;

Illi l-atturi b'ittra tat-28 Ottubru 2001, kienu interpellaw lill-konvenuti biex jaddivjenu għall-likwidazzjoni u ħlas tad-danni lilhom kawżati bħala riżultat tal-imsemmija difetti, iżda inutilment.

Talbu lis-soċjeta' konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċidi li 'l fuq imsemmi bejgħ tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fis-sular terran formanti parti mill-Block B, erbgħa u sittin (64) Marsalforn Street, Xagħra, Għawdex kien affett minn vizji moħbija fit-termini tal-liġi kif fuq ingħad;

2. Tillikwida dik il-parti mill-prezz dovuta lura lill-atturi minħabba l-imsemmija difetti u dan għat-termini tal-liġi biex tagħmel tajjeb għall-imsemmija difetti; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata minn Joanna Camilleri.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta li eċċepiet illi:

1. Illi in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni ta' din iċ-ċitazzjoni – stante illi, interament mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra illi qegħdin jiġu sollevati f'din in-nota, anke jekk per ipotesi t-talbiet tal-atturi jirriżultaw ġustifikati, il-valur tal-istess talbiet ċertament illi ma jissuperax il-ħamest elef lira maltija (Lm5,000). Konsegwentement din it-talba teżorbita l-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *rationae valoris.*

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-lamenteli tal-atturi ma jistgħu qatt jiġu inkwadrati fil-premessa ta' vizzji moħbija għaliex anke jekk per ipotesi t-talbiet tal-atturi jirriżultaw ġustifikati, dawn il-lamenteli jinkwadraw ruħhom fil-kawżali ta' xogħlijiet mhux imwettqa skond l-arti u s-sengħa u mhux f'dik ta' l-azzjoni estimatorja promossa mill-atturi;

3. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi mill-fatti illi jirriżultaw lis-soċjeta' konvenuta, il-ħsara riskontrata mill-atturi kienet ta' entita' u ta' portata ferm żgħira u għalhekk għandu japplika l-prinċipju *de minimis non curat praetor.*

4. Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

5. Illi finalment jingħad, għall-kompletezza illi jekk minkejja l-eċċezzjonijiet hawn fuq sollevati din l-Onorabbli Qorti tiddeċidi illi għandha tkompli tieħu konjizzjoni tal-każ, peress illi x-xogħol ta' tpoġġija tal-madum illi minnu qed jilmentaw l-atturi ġie eżegwit mill-kaħħal John Bajada ta' Horizon, Flat 4, Triq il-Biżantini, Xlendi, hemm lok għall-kjamata fil-kawża tal-istess John Bajada.

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess soċjeta' konvenuta maħlufa minn Paul Scicluna in rappreżentanza tagħha.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Ottubru 2002 fejn innomnat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku fil-kawża.

Rat ir-relazzjoni tiegħu ppreżentata fit-23 ta' Frar 2007 u debitament maħlufa fil-5 ta' Ottubru 2007.

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Jannar 2010 fejn ordnat lill-perit tekniku sabiex jerġa' jaċċedi fil-fond in kwistjoni, wara li l-atturi allegaw li taffaċċaw difetti oħra.

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku ppreżentata fl-14 ta' Settembru 2011 u minnu maħlufa fl-istess ġurnata.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru lill-perit tekniku permezz tan-nota tad-29 ta' Diċembru 2011.

Rat ir-risposti tal-perit tekniku għal dawn id-domandi, ppreżentati fl-24 ta' Frar 2012 u minnu maħlufa fit-30 ta' Marzu 2012.

Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' Marzu 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu rifużjoni ta' parti mill-prezz minnhom imħallas għax-xiri ta' l-appartament fix-Xagħra, Għawdex, deskritt fiċ-ċitazzjoni.

Preliminarjament is-soċjeta' konvenuta qed teċċepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione valoris,* u dan għaliex, fil-fehma tagħha, il-valur tat-talbiet ma jeċċedix is-somma ta' ħamest elef lira maltija (Lm5000), kif kien il-limitu tal-kompetenza ta' din il-Qorti sede Inferjuri, meta ġiet intavolata din il-kawża. F'kawża fejn kienet qamet kwistjoni simili, din il-Qorti kienet fissret illi:

"…. *L-art. 747 tal-kap. 12 jistabilixxi illi meta l-valur ikun inċert jew indeterminat, jitqies dejjem li jaqbeż il-*

kompetenza tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni limitata. Hekk ukoll jitqies dejjem bħala li għandhom valur li ma jistax jiġi determinat, inter alia dawk il-kawżi li fihom il-valur tal-ħaġa ma jirriżultax mit-talba ta' l-attur, u lanqas ma jista' jiġi determinat bil-mod imsemmi fil-liġi, bħal ma hu l-każ in eżami. Dana peress illi, għalkemm f'ċerti każi l-liġi tikkontempla l-ħatra ta' periti sabiex jistabilixxu l-valur ta' l-oġġett in kwistjoni għall-fini ta' kompetenza, bħal ma kien jiġri per eżempju sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda tal-proċedura meta kienet tqum kwistjoni f'każ ta' appell minn ċerti sentenzi mogħtija minn din il-Qorti, tali ħatra ma tistax tapplika wkoll għal każ bħal ma hu dak in eżami. Dana appuntu għaliex …. tali nomina tkun qed tinfluwixxi direttament anzi tiddeċidi minn qabel fuq il-mertu, xi ħaġa li tista' tiġi determinata biss wara li jkunu ngabru l-provi kollha dwar il-hsara allegatament ikkagunata."[1]

Ghalhekk billi l-valur tad-difetti allegati seta’ jiġi determinat biss fil-mori tal-kawża, għamlu sew l-atturi li ppreżentaw il-kawża tagħhom quddiem din il-Qorti, u konsegwentement din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Is-soċjeta’ konvenuta eċċepiet ukoll li l-ilmenti ta’ l-atturi qatt ma setgħu jiġu nkwardrati bħala difetti moħbija, u għalhekk ma kelliex tiġi eżerċitata l-*actio aestimatoria.* Permezz ta' l-hekk imsejjħa **azzjoni stimatorja**, l-attur li lilu tiġi mibjugħa ħaġa b'difetti moħbija "***illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom***" [2] jagħżel illi "***jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabilita mill-Qorti***". [3]

Għalhekk sabiex tirnexxi din l-azzjoni iridu jissussistu żewġ kondizzjoniijiet u cioe' li d-difett huwa (1) wiehed **gravi** u wkoll (2) li kien **mohbi.**

(1) Dwar l-ewwel kondizzjoni intqal fid-dottrina illi: "*Ogni difetto, per quanto sia piccolo, non puo' essere un vizio redibitorio. Se si fosse ammesso il compratore a far sciogliere la vendita per un difetto insignificante della cosa venduta, la stabilita' dei contratti e della proprieta' sarebbe stata scossa. I difetti gravi sono dunque i soli di cui si possa tener conto.Il giudizio sulla gravita' dei difetti e una questione di fatto …Ma il legislatore…ha indicato il criterio che dev'essere di guida ai giudici per fare quest'apprezzamento: I difetti sono gravi* ***quando rendono la cosa non atta all'uso cui e' destinata o che diminuiscono considerevolmente le ulitita'*** *che quest'uso poteva dare, tal che il compratore non avrebbe comprato o avrebbe dato un prezzo minore, se li avesse conosciuti. Bisogna dunque che le utilita' della cosa siano considerevolmente diminuite; una diminuzione leggera non basterebbe…"* ***[4]***

Dawn il-kriterji huma simili ħafna għal dak li nsibu fil-liġi tagħna,[5] bid-differenza illi, minflok diminuzjoni fl-utilita', l-liġi tagħna ssemmi l-**valur.** Fil-każ in eżami l-atturi qed jilmentaw li l-madum ta' l-art fil-kuritur ta' l-appartament tagħhom qiegħed jinqala' minn postu u jintrefa'l fuq.[6] Dan jgħidu li skoprewh biss xi ftit snin wara li kienu xtraw dan l-appartament. Infatti l-kuntratt sar fl-4 ta' Gunju 1994 [7] u dawn l-allegati difetti tfaċċaw xi żmien qabel ma ġie redatt ir-rapport tal-perit Attard Montalto fl-2001. Tenut kont illi l-prezz tax-xiri kien jinkludi l-*finishings* ta' dan l-appartament, u li l-madum ta' l-art neċessarjament kien ikopri parti sostanzjali minn dawn il-*finishings*, il-fatt li, jekk tiġi konfermata din l-allegazzjoni, *area* mdaqqsa ta' dan il-madum tkun ġiet imwaħħla ħażin, jista' titqies bħal difett gravi li għalih ix-xerrej, kieku kienu jafu bih minn qabel, kien jew ma jixtri xejn u joffri prezz diminwit. L-ewwel kondizzjoni ġiet għalhekk sodisfatta.

(2) Dwar it-tieni kondizzjoni, u ċioe' li d-difett irid ikun moħbi, ingħad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili għal dik li nsibu fil-liġi tagħna, illi: "*Bisogna che i vizi siano occulti. L'art. 1641 lo dice espressamente.* ***'Il venditore e' tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi occulti***.' (c.f art. 1424 kap. 16 tal-liġgi tagħhna). *E l'art. 1642 accentua cio' aggiungendo:* ***'Il venditore non e' tenuto pei vizi apparenti che il compratore avrebbe potuto da se' stesso conoscere****.*' (c.f art. 1425 kap. 16). *Quando i vizi sono apparenti, si presume che il compratore abbia accettata la cosa coi suoi vizi e non puo' essere ammesso di ritornare su questa convenzione.*

Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprire merce' un esame attento della cosa venduta; si deve al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e' occulto per cio' solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo' prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui di notare. L'art. 1462 (simili għall-artikolu 1425 tal-liġi tagħna) *dice che il vizio e' apparente, se il compratore ha potuto da se' stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch'era possibile al compratore, al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e' occulto*.[8]

L-atturi presenti zgur li ma setghux indunaw b'dan l-allegat difett meta xtraw l-appartament taghhom. Il-madum tal-kuritur kien jidher sew fil-bidu li bdew jokkumpaw il-post u kien biss matul is-snin sussegwenti li bdew jaraw il-madum jinqala' minn postu u jintrefa' 'l fuq. Din il-kondizzjoni giet ghalhekk sodisfatta wkoll.

Fir-rapport peritali tieghu l-A.I.C. Mizzi kkonferma li l-atturi kellhom ragun fl-ilmenti tagħhom f'dan ir-rigward. Infatti huwa kkonkluda illi:

“ *Rigward il-madum taċ-ċeramika fil-kuritur tal-appartament li nqala u reġgħa twaħħal mill-ġdid, is-Soċjeta’ konvenuta għandha tirrifondi lill-atturi l-ispejjeż kollha li ntefqu sabiex sar ix-xogħol u dan għaliex it-tqegħid ta’ madum f’dan il-kuritur ċeda, kif spjegat l-A.I.C. A. Attard Montalto, minħabba xogħol ħażin*.” [9] Irriżulta li ta’ l-inqas f’din il-parti ta’ l-appartament, li jinsab f’*semi-basement level,* ma kienitx saret sodda tal-*concrete* qabel ma tqiegħed il-madum, u dan twaħħal direttament fuq il-ħamrija tas-sottoswol b’qoxra irqieqa ta’ *aggregate* fuqu. Konsegwentement il-madum beda jinqala’ minħabba l-umdita’ li kienet titla’ mill-art. Għalkemm l-atturi qalu li kienu nefqu madwar tletin (Lm30) jew erbgħin lira maltija (Lm40) biex reġgħu qegħdu l-madum li kien inqala’ lura f’postu, huwa ovvju li biex dan il-madum ikun imqiegħed skond is-sengħa u l-arti, dan jenħtieġ li jerġa’ jinqala’ kollu, ssir bażi tajba għalih u mbagħad jerġa’ jitqiegħed. La l-perit tekniku u lanqas il-perit inkarigata mill-atturi ma taw stima ta’ l-ispiża involuta biex isir dan ix-xogħol, u għalhekk din il-Qorti sejra tiffissa hi stess somma *abitrio boni viri* għal dan il-fini. Fil-fehma tagħha, kunsidrat l-entita’ tax-xogħol involut u l-ispejjeż għall-materjal, tenut kont ukoll il-possibilita’ li uħud minn dan il-madum jinkiser meta jiġi biex jinqala’ u l- probabilita’ li ma jinstabx madum bħalu wara dawn is-snin kollha, u għalhekk irid jinxtara kollu mill-ġdid, jidhrilha li somma ta’ elfejn euro (EUR2000) għandha tkun waħda adegwata f’dan ir-rigward.

Fil-kors tas-smiegħ ta’ din il-kawża, u wara li kien ġia lesta u ppreżenta l-ewwel rapport tiegħu, il-perit tekniku ġie mitlub jerġa’ jaċċedi fuq il-post, għax l-atturi nnutaw li anke xi madum fil-kmamar tas-sodda kien qed jinqala’. Madankollu, billi dan l-ilment ma kienx ir-raġuni li wasslet lill-atturi sabiex jippreżentaw din il-kawża, għax dakinhar kien għadu inqala’ biss il-madum tal-kuritur, tenut kont ukoll illi kienu laħqu għaddew ‘l fuq minn tmintax-il sena minn meta kien sar il-paviment ta’ dan l-appartament, u lanqas sar eżerċizzju bħal ma kien sar qabel, biex jiġi kkonstatat jekk il-madum f’dawn il-kmamar kienx tqiegħed

---

fuq bażi soda jew le, il-Qorti ma tistax tieħu konsiderazzjoni wkoll ta' dawn l-ilmenti ġodda, fil-kalkolu ta' dak li s-soċjeta' konvenuta għandha tirrifondi lill-atturi.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddikjara u tiddeċidi li l-bejgħ ta' l-appartament indikat fiċ-ċitazzjoni kien affett minn vizzji moħbija fit-termini tal-liġi;

2. tillikwida dik il-parti mill-prezz dovuta lura lill-atturi biex tagħmel tajjeb għal dawn id-difetti, fis-somma ta' elfejn euro (EUR2000); u

3. tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tħallas lill-atturi s-somma ta' elfejn euro (EUR 2000) hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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