MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 305/2011

Marlon Schembri u Luana Caruana

vs

Sandro Zahra u Angie Zahra

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-25 ta’ Marzu 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-atturi thajru jixtru arja li fuqha huma jkunu jistghu jibnu d-dar residenzjali taghhom.

2. Illi b'kuntratt tat-30 t'April 2010 fl-atti tan-nutar Dottor Jean Carl Debono il-konvenuti Sandro u Angie konjugi Zahra bieghulhom l-arja li qeghda fit-tielet sular (second floor level) u 'l fuq fi blokka bini li m'ghandhiex numru ufficjali imma li jisimha "Santa Marija" fi Triq il-Qawsalla, Dingli, liema arja tinsab fuq medda ta' circa 135 metri

kwadri, accessibbli minn entrata u partijiet komuni tal-blokka msemmija, flimkien is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokka, u dan kif ahjar spjegat fil-kuntratt relattiv hawn anness bhala dokument A, u dan ghall-prezz ta' sitta u tmenin elf euro.

3. Illi fuq l-imsemmi kuntratt il-konvenuti ggarantew il-pacifiku pussess u godiment shih tal-imsemmija arja ghall-iskop li tinbena skond il-permess relattiv numru P.A. 02876/07 u l-pjanti relattivi esebiti mal-istess kuntratt. Pjanti tal-binja tal-blokka kif proposta qed jigu hawn annessi bhala dokumenti B u C.

4. Illi meta sussegwentement ghall-kuntratt l-atturi inkarigaw kuntrattur u bdew ix-xogholijiet fuq dik li kellha tkun id-dar residenzjali taghhom, xi girien infurmawhom li l-blokka in kwistjoni mhix b'sahhitha bizzejjed biex tiflah it-tielet sular kif propost fil-permess P.A. 02876/07 u x-xoghol waqaf.

5. Illi fil-waqt li l-konvenut Sandro Zahra cahad dan, l-attur Marlon Schembri kellem lill-perit li l-konvenut kien inkariga biex japplikalu ghall-permess P.A 02876/07, u cioe l-Perit Philip Mifsud, u dan ikkonferma li l-permess imsemmi kien verament hareg izda l-binja setghet issir biss jekk il-konvenuti jilhqu ftehim mal-proprjetarji tal-basement (li huma terzi) biex isir xoghol ta' rinfurzar fil-proprjeta taghhom. Dan il-ftehim ma ntlahaqx u l-konvenuti kellhom jabbandunaw il-progett kif ippjantat mill-Perit Philip Mifsud: ara rapport hawn esebit bhala dokument D.

6. Illi ghalhekk il-proprjeta mibjugha bil-kuntratt tat-30 t'April 2010 ma kienitx tal-kwalita imwieghda qabel u waqt il-bejgh, liema nuqqas jikkostitwixxi wkoll difett latenti fl-oggett mibjugh.

7. Illi l-arja in kwistjoni, kif trasferita lill-atturi mhix tajba ghall-uzu li ghalih attwalment giet trasferita, u cioe biex tinbena skond il-permess P.A. 02876/07, u l-atturi jridu li jircievu lura l-prezz minnhom imhallas b'dan li l-proprjeta trasferita tkun tista' tmur lura ghand il-konvenuti.

8. Illi in kwantu l-konvenuti kienu jafu bid-difetti tal-haga minnhom mibjugha, huma obbligati wkoll ihallsu lill-atturi d-danni li kkawzawlhom.

9. Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kella ssir din il-kawza.

Talbiet

Premess li b'kuntratt tat-30 t'April 2010 fl-atti tan-nutar Dottor Jean Carl Debono l- konvenuti Sandro u Angie konjugi Zahra bieghulhom l-arja li qeghda fit-tielet sular (second floor level) u 'l fuq fi blokka bini li m'ghandhiex numru ufficjali imam li jisimha "Santa Marija" fi Triq il-Qawsalla, Dingli, biex tinbena skond il-permess P.A 02876/07 bil-pjanti kif annessi mal-kuntratt;

Premess li l-arja trasferita ma tistax tinbena skond dak il-permess u pjanti relattivi, u ghalhekk l-arja trasferita la hi tal-kwalita miftehma u l-anqas hija tajba ghall-iskop li ghalih inbieghet;

Premess li sa ma sar il-kuntratt l-atturi ma kienux jafu b'dawn il-problemi, mentri l-konvenuti kienu jafu bihom u hbewhom mill-atturi.

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-arja mibjugha mill-konvenuti lill-atturi b'kuntratt tat-30 t'April 2010 mhijiex tal-kwalita miftehma, u li dan jikkostitwixxi wkoll difett latenti;

2. Tiddikjara li l-konvenuti kienu jafu b'dan izda hbewh mill-atturi, u ghalhekk huma passibbli ghad-danni;

3. Tordna li wara li jigi nominat nutar ghal dan l-iskop, il-konvenuti jirrifondu lill-atturi l-prezz kollu ricevut minnhom bil-kuntratt tat-30 t'April 2010, b'dan li b'hekk il-proprjeta mibjugha mill-konvenuti fuq il-kuntratt tat-30 t'April 2010 tkun tista' tirriverti ghal ghandhom;

4. Tiddikjara li di piu il-konvenuti kkawzaw danni lill-atturi;

5. Tillikwida dawn id-danni hekk ikkawzati;

6. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra tas-16 ta' Frar 2011 u tal-mandat kontra l-istess konvenuti, u bl-interessi skond il-ligi kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:
1. Illi preliminarjament l-atturi rikorrenti ghandhom jiddikjaraw u jindikaw taht liema artikolu u istitut qed iressqu l-azzjoni odjerna. Illi wara tali dikjarazzjoni l-esponenti qeghdin jirriservaw id-dritt li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri in kwantu illi l-azzjoni odjerna tista' tkun kolpita b'terminu ta' preskrizzjoni perentorju;

2. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, il-blokka ta' bini sottostanti ghall-arja mibjugha ma hija kolpita b'ebda difett u ghalhekk il-kawza tal-atturi m'ghandhiex tirnexxi;

3. Illi galadarba jigi stabbilit illi l-binja sottostanti ma hix difettuza, wisq anqas jista' jigi dikjarat li jezisti xi "difett latenti". Illi ghalhekk anki minn dan il-ghan il-kawza ghandha tigi respinta.

4. Illi konsegwentement isegwi li allura l-intimati esponenti m'ghandhom ihallsu ebda danni lir-rikorrenti atturi

5. Salv eccezzjonijiet ohra;

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikorrenti li qed jigu minn issa ingunti ghas-subizzjoni,

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjez biss.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawza hi limitata biss ghal kap tal-ispejjez tal-kawza. Dan jinghad peress illi l-kontendenti esebew fl-atti tal-kawza, kuntratt datat 4 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Rachelle Farrugia Buhagiar li fih irrexxindew il-kuntratt tat-30 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono fejn l-atturi akkwistaw minghand il-konvenuti l-arja fit-tielet sular (second floor level) u l-fuq fi blokka bini li ma ghandhiex numru ufficjali li jisimha 'Santa Marija' fi Triq il-Qawsalla, Dingli.

L-arja kienet munita bil-permess tal-bini numru P.A. 02876/07 u pjanti esebiti mal-kuntratt ta' akkwist.

Jirrizulta ex admissis mix-xhieda tal-konvenut Sandro Zahra fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2012 imsejjah mill-Qorti illi hu biegh din l-arja bil-permess u pjanti ta' zvilupp fuqha lill-atturi bl-intendiment li dawn tal-ahhar jibnu skond il-permess u pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist. Hu jammetti pero li kien jaf illi l-bini sottostanti ma kienx mibni tali li jiflah bini iehor fuqu u b'dan il-fatt kien konsapevoli qabel ma sar il-kuntratt tat-30 ta' April 2010 pero ma infurmax b'dan lill-atturi.

Il-vertenza odjerna hi limitata biss ghall-kap tal-ispejjez. Jidher illi l-atturi kellhom ragun jistitwixxu l-kawza prezenti billi l-konvenuti naqsu milli jiddikjaraw mal-atturi illi l-arja ma setghetx tinbena nonostante l-permess tal-bini u dan minhabba kwistjonijiet strutturali u l-kuntratt rexxisorju ma kkontemplax l-ispejjez tal-kawza.

Decide

Ghalhekk il-Qorti
1. Tikkonferma u tiddikjara illi l-kuntratt datat 30 ta' April 2010 atti Nutar Jean Carl Debono bejn il-kontendenti gie xolt u dan ghal ragunijiet li kienu imputabbli biss lill-istess konvenuti;

2. Tiddikjara li ma hix ser tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohra attrici billi dawn gew ezawriti bl-istess kuntratt ta' rexxissjoni tal-4 ta' April 2012 atti Nutar Rachelle Farrugia Buhagiar u ghalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni taghhom kif ukoll peress illi t-talba odjerna tal-kontendenti tirrigwarda biss u esklussivament il-kap tal-ispejjez;

3. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-ispejjez tal-kawza billi kienu huma li taw lok ghal din il-kawza u tikkundannahom ihallsu dawn l-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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