

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-21 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 732/2008

**Dino Charles Saliba vs Elizabeth Maria Saliba**

**Vs**

**Carmel sive Charles Chircop, Anthony Chircop,  
Joseph Chircop, u Mary Flores**

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-21 ta' Lulju 2008 l-atturi ppremettew:-

B'kuntratt tat-18 ta' Ottubru 2007 publikat min-nutar Dr Jean Paul Farrugia, xtraw il-fond 165, Venus House, Psaila Street, Birkirkara soggett ghac-cens annwu u

Kopja Informali ta' Sentenza

temporanju ta' €11.65 għall-perjodu li fadal minn 150 sena li bdew mill-11 ta' Gunju 1947.

Ricentement waqt li kien qiegħed isir refurbishment fil-fond irrizulta li kien hemm difetti latenti kif certifikat mill-perit Martin J. Debono. Jirrizulta li s-soqfa huma perikolużi u ma setghux jigu spezzjonati għaliex kienu mkahhla u mizbugħa u wieħed ma setax ikun jaf u jaccerta ruħu dwar il-kundizzjoni tas-soqfa minhabba l-finishes li sarulu. Dan il-fatt inaqqas konsiderevolment il-valur tal-fond.

L-atturi ma kienux ihallsu l-prezz indikat fil-kuntratt kieku kienu jafu li l-fond m'huwiex strutturalment tajjeb.

Għalhekk talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-fond 165, Venus House, Psaila Street, Birkirkara għandu difetti mohbija bi hsarat fis-soqfa tant li kellhom jinbidlu għaliex perikolużi.
2. Tillikwida, jekk hemm bzonn permezz ta' perit, dik il-parti mill-prezz li l-atturi kienu jhallsu nqas kieku kienu jafu bid-difetti mohbija u li kieku kienu jafu li s-soqfa kellhom jinbidlu għaliex perikolużi, liema somma għandha għallinqas tikkorrispondi mal-ispiza involuta sabiex jittrangaw is-soqfa tal-fond.
3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrimborzaw lill-atturi dik is-somma hekk likwidata bhala differenza tal-prezz li l-istess atturi ma kienux ihallsu lill-konvenuti kieku kienu jafu bid-difetti latenti.

Il-konvenuti wiegħbu li (fol. 23):-

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Il-prezz imhallas mill-atturi jirrifletti l-eta' u kundizzjoni tal-fond.
3. Ma kien hemm xejn fil-kundizzjoni tal-fond li l-perit inkarigat mill-atturi qabel il-bejgħ ma setax janticipa fic-cirkostanzi.
4. Il-konvenuti ma kienu jafu bl-ebda difetti fil-post mibjugħ u ma hbew xejn lill-atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Ebda tnaqqis ma hu dovut peress li l-prezz imhallas kien gust u diga' jiehu kont tal-kundizzjoni tal-fond.

6. L-atturi m'ghandhomx jedd ta' kumpens ghall-benefikati li ghazlu li jaghmlu fil-fond, jew danni li jallegaw li sofrew.

Il-qorti rat l-atti li jinkludu n-noti ta sottomissjonijiet.

### **Kwistjoni.**

Il-kaz jitratta dwar soqfa tal-fond 165, Venus House, Psaila Street, Birkirkara li l-atturi xtraw minghand il-konvenuti b'kuntratt tat-18 ta' Ottubru 2007 publikat min-nutar Dr Jean Paul Farrugia. Il-fond huwa maisonette sovrastanti proprjeta' ta' terzi.

L-atturi pproponew l-azzjoni estimatorja.

### **Konsiderazzjonijiet.**

B'digriet tal-4 ta' Dicembru 2011 il-qorti nkarigat lill-perit Mario Cassar sabiex jaghti l-fehma tieghu dwar:

- i. id-difetti li kien hemm fis-saqaf tal-fond fid-data tax-xiri;
- ii. kienx hemm htiega li jsiru x-xogholijiet li saru mill-atturi, u jekk le x'kienu x-xogholijiet li fil-fehma tieghu kienu mehtiega sabiex jigu rimedjati d-difetti.
- iii. L-ispejjez li l-atturi jsostnu li ghamlu biex ghamlu t-tiswijiet.
- iv. Jekk fiz-zmien tax-xiri wiehed kien jaf bid-difetti li kien hemm fis-saqaf, kienx ihallas prezz inqas (jekk kien ihallas) minn dak dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist. Fl-affermattiv ighid kemm kien ikun inqas il-prezz.

Il-perit tekniku rrelata li:-

- Is-soqfa kienu ta' kwalita' ta' konkos inferjuri ghal dak li jsir illum il-gurnata; *"Illi l-fond kien wiehed li nbena madwar sittin sena ilu. Dak iz-zmien il-konkos kien jithawwad b'portable baby mixer, u t-tahlita kienet tigi*

*kkalkulata mill-haddiem li kien ihallast l-istess konkos. Il-problema principali kienet il-kwantita' ta' ilma li kienet tintefa fit-tahlita biex din tinhadem. Soqfa ta' dawk iz-zminijiet ma kienux ta' kwalita tajba u b'sahhitha.” (fol. 140).*

- Ix-xibka kienet imsadda minhabba ingress ta' ilma tax-xita mill-bejt matul iz-zmien; “[...] *bi probabilita' kbira kellhom bzonn manutenzjoni imminenti minhabba illi parti mill-konkos ta' taht ix-xibka kien beda jfaqqa'. F'dawn ic-cirkostanzi, u meta l-hsara tkun infirxet hafna l-unika soluzzjoni tkun li jinbidel is-saqaf.”* (fol. 142).
- Il-problemi fis-soqfa kienu fil-kuridur u kamra ta' barra, b'kejl ta' cirka hdax-il qasba. Hu tal-fehma li dawk is-soqfa, fi zmien qasir, kellhom jinbidlu u “[...] *ghalhekk jistma l-ispejjez ghal €6,480 liema stima tinkludi x-xogholijiet kollha tal-bdil tas-soqfa u dritt professjonali u l-VAT.”* (fol. 143). Ammont li fil-fehma tal-perit tekniku ghandu jitnaqqas mill-prezz imhallas.

Skond l-Artikolu 1424 tal-Kodici Civili, il-bejjiegh jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux fil-haga mibjugha li:-

- jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hi mahsuba; jew
- inaqqsu l-valur taghha tant li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar;

Il-vizzju huwa mohbi meta filwaqt tal-kuntrattazzjoni l-haga ma tipprezentax tracci li jindikaw li jezisti difett fiha.

Fis-sentenza **Vincenza Scicluna vs George Azzopardi nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Gunju 1959, gie osservat:

*“[...] kif fissru wkoll il-kommentaturi ta' kodicijiet li minnhom ittiehdet id-disposizzjoni tal-ligi taghna, illi, biex ikun hemm lok ghall-azzjoni bazata fuq dik il-garanzija, jehrieg illi d-difett ikun 'ta' certa' gravita' relattivament ghall-haga mibjugha u ghall-prezz imhallas ghaliha. Fil-kaz prezenti, il-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett*

*lamentat kien inaqqas 'talment' il-valur tal-fondi mixtrija illi, kieku l-attrici kienet taf bih, jew ma kienetx tixtrihom affattu, jew kienet toffri ghalihom prezz anqas."*

Mill-provi l-qorti hi konvinta li l-atturi ma kienux ihallsu prezz ta' Lm51,000 kieku kienu jafu li ser ikollhom jidhlu ghal spiza li jbiddu zewg soqfa. Ghalkemm fid-data tal-akkwist (18 ta' Ottubru 2007) il-fond kienu ilu s-snin li nbena u jirrizulta li kien voj<sup>1</sup>, b'daqshekk ma jfissirx li l-prezz pattwit kien qieghed jipprospetta l-possibilita' li hemm xi difetti fis-soqfa. Tant hu hekk li fil-kuntratt ta' akkwist ma gietx eskluza l-garanzija kontra d-difetti latenti. Ghalkemm qabel isir il-bejgh ikun jidher li post ghandu bzonn dawra, pero' dan ma jfissirx li meta jigi negozjat il-prezz ikun qieghed jittiehed ukoll in konsiderazzjoni xi difetti mohbija. F'rapport imhejji mill-perit Louis Borg<sup>2</sup> jinghad: *"One must point out that considering the age of the property, and the fact that these slabs were exposed to the elements during their lifespan, the amount of deterioration of the structural mesh, is what one would expect or much more."* Dikjarazzjoni li fil-fehma tal-qorti hi wisq kategorika u li taghti lill-qorti x'tifhem li s-saqaf ta' bini antik ikollu dejjem jinbidel. Opinjoni li ma giet bl-ebda mod sostanzjata. Anzi mill-provi rrizulta li mhux is-saqaf kollu kien difettuz u kellu bzonn jinbidel.

Il-qorti lanqas ma taqbel li l-atturi setghu facilment isiru jafu li hemm difetti fis-soqfa. Fil-fehma tal-qorti x-xerrej prospettiv m'ghandu l-ebda obbligu li qabel jixtri jaghmel ricerka biex ifittex dak li hu mohbi. Jidher li l-atturi kienu nkarigaw perit biex jaghti s-servizz tieghu peress li riedu jaghmlu xi xoghol strutturali. Fil-fatt il-perit Anthony Galea qal li f'Awissu 2007 kien inkarigah l-attur *"[...] biex nissottometti applikazzjoni mal-MEPA ghal minor interior alterations..... L-alterazzjonijiet kienu jinkludu ftuh ta' bibien, tnehhija ta' hajt intern mill-kamra ta' gewwa kif ukoll biex tinbena washroom fuq in-naha ta' wara tal-bejt. Gejt mitlub ukoll biex nimla' l-karta tal-loan tal-HSBC."* (fol. 152). Hu evidenti li meta l-perit ra l-fond, ma esprima l-

<sup>1</sup> Il-perit Anthony Galea xehed: *"Il-kundizzjoni tal-fond ma kienitx fi stat abitabbli. Kien ilu maghluq u kellu bzonn manutenzjoni, dawra, tibjida."* (fol. 154).

<sup>2</sup> Prezentat mill-konvenuti (ara fol. 119).

ebda rizerva dwar is-soqfa. F'dan ix-xenarju l-qorti tikkonkludi li ma kienx mistenni mill-atturi li jaghmlu xi haga ohra. Huma fittxew parir minghand perit li evidentement ma esprimix rizerva dwar il-kundizzjoni tas-soqfa. 'Il fatt li jidher li l-perit Galea ma kienx ghamel indagni biex jistabilixxi jekk fis-soqfa hemmx xi difetti, m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghall-atturi. Mill-provi jidher li ma kien hemm xejn fis-soqfa li kien jaghti lill-atturi x'jifhmu li hemm il-hsara, bhal per ezempju xi qsim jew zebgha maqlugha. Difett latenti ma jsirx apparenti ghaliex wiehed ikun jista' jiskoprih jekk jaghmel indagni fil-profond. Jirrizulta li f'Gunju 2008 l-atturi kienu bdew jaghmlu xoghol ta' *refurbishment* u kien f'dak l-istadju li skoprew id-difett<sup>3</sup>. Lanqas m'hemm prova li d-difett kien wiehed li facilment jinstab. Tant hu hekk li kien biss meta saru t-toqob fis-soqfa, wara li l-atturi xtraw il-fond u bdew jaghmlu xogholijiet fih, li fegg id-difett. Dan appart li l-atturi stess qalu li qatt ma jafu li kellhom xi problemi fis-soqfa tal-fond<sup>4</sup>. Dak li kien mohbi ghall-bejjiegħa għal tant snin ma jsirx apparenti ghax-xerrej għas-semplici raguni li qabell l-akkwist il-fond ikun gie spezzjonat għal ftit hin minn perit. Jekk il-konvenuti ma jkunu jafu b'xejn, ahseb u ara kemm kienu jafu l-atturi fil-ftit okkazzjonijiet li setghu raw il-post qabel xtraw. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Michael Bonnici et vs Joachim Francica et** deciza fis-27 ta' Gunju 2003:

*“Jekk imbagħad il-konvenuti appellanti ppretendew li għaliex il-kompratur jieħu miegħu perit arkitett biex jassistieh waqt l-ispezzjoni tal-fond, ifisser li dan hu tenut li jieħu miegħu mazza u skalpell biex joqghod itektek is-soqfa kollha u, jekk hemm bzonn, il-paviment, allura f'dak il-kaz din il-Qorti jidhrilha li din hija pretensjoni skorretta minn punto di vista ta' ligi relattivament għall-grad ta' dik id-diligenza rikjesta mill-partijiet involuti fl-akkwist ta' fond.*

<sup>3</sup> Ara affidavit tal-attur li kkonferma li kienu qegħdin jaghmlu toqob fis-saqaf biex ighaddu d-dawl u “[...] bdew jaqghu capep tal-konkos u jiena innutajt illi x-xibka kienet imsadda kolla u merrija.” (fol. 33).

<sup>4</sup> Fit-twegiba guramentata qalu: “l-eccipjenti ma kienu jafu b'ebda difetti fil-post mibjugħ minnhom u ma hbew xejn mill-atturi.”. Ara wkolla affidavit ta' Carmel Chircop (fol. 114).

*Wara kollox, il-konvenuti suppost li jew kienu jafu li l-istat tas-soqfa kien wiehed pjuttost malandat ghax kienu joqghodu fih qabel jew jekk huma qatt ma intebhu b'xejn hazin jew suspettuz ifisser li hadd ma jista' jlum lill-atturi li ma ntebhux b'certi difetti qabel ma xtraw il-fond u dahlu biex jabitaw fih.”<sup>5</sup>.*

Il-konvenuti jsostnu li parti mis-saqaf kien inbidel ghaliex l-atturi nehhew hajt taht is-saqaf u minflok ghamlu travi, u wara ghabbewh bil-brikks biex jibnu kmamar fuq wara u nqasam. Komplew jghidu li wara l-attur, b'nuqqas ta' esperjenza u negligenza taqqab toqba u ma wzax ghodda adattata. Fil-fehma tal-qorti dawn huma biss kongetturi u fl-atti m'hemmx provi li jistghu jwasslu lill-qorti biex taqbel ma' dawn l-argumenti.

Ghal dak li jikkoncerna t-tnaqqis fil-prezz, il-qorti hi tal-fehma li:-

i. Kieku x-xerrejja kienu nformati minn qabel li hemm soqfa difettuzi u jridu jinbidlu, kienu jinnegozjaw prezz ahjar minn dak li hallsu. Il-hsara ma tistax tigi deskritta bhala ta' entita' zghira, meta tqies l-investment li l-atturi ghamlu biex jixtru l-fond. Sahansitra l-perit tekniku spjega: *“Sakemm il-fond ma jipprezentax difetti latenti, il-prezz kien gust.”* (fol. 181).

ii. Il-perit tekniku ta stima ta' €6,430 ghall-ispejjez li kellhom isiru. Min-naha taghhom l-atturi pprezentaw dikjarazzjoni tal-perit Martin Debono fejn ikkonferma li l-ispiza li saret kienet ta' €9,195. Il-perit tekniku, fis-seduta tal-10 ta' April 2013, xehed:

*“Mistoqsi mill-qorti jekk jiena ghandix fehma dwar x'kien ikun ir-riduzzjoni fil-prezz jekk ezempju prezz kien ta' hamsin elf lira Maltin fiz-zmien li l-partijiet kienu qed jinnegozjaw, fl-eventwalita' li x-xerrej kien jaf bil-hsarat li hemm fil-fond, nghid li kieku gie ghandi x-xerrej u talabni parir u kien jaf li hemm xi hsarat biex naghtih parir, ta'*

---

<sup>5</sup> F'dik il-kawza l-qorti sahsansitra osservat li wkoll fejn ictu oculi jkunu deheru certi difetti, *“[...] ma jfissirx b'daqstant li tinghalaq il-possibilita' li jigu skoperti ulterjorment difetti ohrajn li ma kienux apparenti.”*

*kemm ghandu joffri..... il-prezz nghid jien kont nghidulu Liri Maltin 42,000.”.*

Il-perit tekniku spjega li kien jaghti dan il-parir ghaliex trid taqla' biex tkun taf xi hsara hemm. Pero' hu evidenti li din l-opinjoni hi bazata fuq sitwazzjoni fejn wiehed ma jkunx jaf il-kwantita tal-hsara. Illum nafu x'kienu d-difetti.

Hu maghruf li f'azzjoni ta' din ix-xorta, irid jigi stabbilit x'kien ikun il-prezz tal-bejgh kieku l-atturi kienu jafu bid-difett u mhux l-ispiza biex titranga l-hsara. Il-qorti kellha l-opportunita li tara l-fond waqt access li sar fl-4 ta' Settembru 2012. Qieset ukoll ix-xoghol li kien hemm bzonn li jsir, id-daqs tal-fond, fejn kienet il-hsara u l-prezz imhallas. Il-qorti tikkonkludi billi tillikwida s-somma ta' sebat elef ewro (€7,000) bhala l-parti tal-prezz li l-atturi ma kienux joffru li kieku kienu jafu bid-difetti in kwistjoni.

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

- 1. Tichad l-ewwel, tieni, tielet, hames eccezzjoni.**
- 2. B'riferenza ghar-raba' eccezzjoni tiddikjara li ghal finijiet tat-talbiet tal-atturi, hu immaterjali jekk il-konvenuti kienux jafu jew le bid-difetti fis-soqfa.**
- 3. B'riferenza ghas-sitta eccezzjoni tiddikjara li l-atturi m'humiex jitolbu kumpens ghall-spejjez ta' benefikati.**
- 4. Tiddikjara li fid-data tax-xiri l-fond 165, Venus House, Psaila Street, Birkirkara kellu difetti mohbija f'uhud mis-soqfa.**
- 5. Tiddikjara li mill-prezz ta' mija u tmintax-il elf seba' mija u disghajn ewro (€118,790) ghandha titnaqqas is-somma ta' sebat elef ewro (€7,000).**
- 6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' sebat elef ewro (€7,000).**

**Spejjez a karigu tal-konvenuti.**



Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----