



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)
MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 81/2002

Bank of Valletta plc

vs

**L-Avukat Dottor Mario Scerri illi permezz
tad-digriet mogħti fid-29 ta' Lulju 1997
gie nominat Kuratur Deputat ta' l-assenti
Carmel u Joan Evelyn konjuġi Camilleri**

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha s-socjeta' attrici, wara li ppremettiet illi:

Illi permezz ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani fil-ħdax (11) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (1996) is-soċjeta' Bank of Valletta plc strat mingħand il-konvenuti Carmel u Joan Evelyn konjuġi Camilleri l-appartament bin-numru wieħed (1) bl-isem "Heybrook" formanti parti mill-blokk ta' bini magħruf bħala "Ta; Kenuna Block B" fi Triq it-Torri ta' Kenuna, Nadur, Ghawdex liema blokk huwa konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Gina Camilleri, min-nofsinhar ma' beni ta' l-imsemmija triq u mil-lvant ma' beni tas-soċjeta' Gozo Views Properties Limited jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu;

Illi dan l-appartament gie akkwistat veru l-prezz ta' tlieta u tletin elf lira Maltin (Lm33,000) u l-vendituri Carmel u Joan Evelyn konjuġi Camilleri ggarantew l-paċifiku pussess u reali godiemtn ta' l-istess appartament permezz ta' ipoteka generali fuq il-beni tagħhom kollha prezenti u futuri;

Illi sussegwentament fl-istess appartament irrizultaw ħsarat strutturali serji per konsegwenza ta' difetti moħbija li kien hemm fl-istruttura ta' l-istess blokk ta' appartamenti u b'mod partikolari fil-pedamenti ta' l-istess appartamentn akkwistat mis-soċjeta' attriċi;

Illi minkejja diversi tentattivi jidher li ftit hemm rimedji biex dawn il-ħsarat strutturali jiġu rimedjati u di fatti hemm ukoll il-perikolu li dan l-appartamentn jiġġarraf;

Illi permezz ta' rapport li sar u li gie esebiti fil-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Superjuri fl-aħħar jiem jirrizulta li din il-ħsara strutturali ma tistax tiġi rimedjata;

Illi s-soċjeta' attriċi trid li jkun hemm ir-rexisjoni tal-kuntratt ta' xiri ta' l-appartament hawn fuq deskritt li sar fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani fil-ħdax (11) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (1996);

Illi l-konvenuti nomine minkejja li ġew interpellati diversi drabie sabiex jersqu għar-rexisjoni tal-kuntratt tal-ħdax (11) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani, huma baqgħu inadempjenti;

Talbet lill-konvenut nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tordna li jkun hemm ir-rexisjoni tal-kuntratt tal-ħdax (11) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi akkwistat minghand il-konvenut nomine l-appartament bin-numru wieħed (1) bl-isem "Heybrook" formanti parti mill-blokk ta' bini magħruf bħala "Ta' Kenuna Block B" fi Triq it-Torri ta' Kenuna, Nadur, Għawdex u dana stante illi irriżultaw difetti strutturali serji li ma jistgħux jiġu rimedjati;
2. Konsegwentament taħtar Nutar Pubbliku saibex jippubblika l-kuntratt ta' rexisjoni f'dik id-data u hin li jiġu appuntati kif ukoll taħtar kuraturi sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-istess kuntratt;

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tal-konvenut nomine.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi kkonfermata bil-gurament ta' Anthony Scicluna.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li eċċepixxa :

1. Illi l-eċċipjenti mhuwiex edott sewwa mill-fatti li taw lok għal din il-kawża, jirriżerva li jippreżenta nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jkun ikkomunika mal-konvenuti rappreżentati minnu, liema komunika jkun f'posizzjoni li jagħmilha wara li l-Bank attriċi tipprovdi lill-eċċipjenti bl-indirizz relattiv tal-konvenuti fl-esteru;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi minn riċerka li l-eċċipjenti għamel dwar il-provvenjenza tat-titolu qabel ma ippreżenta n-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu, kemm tal-Bank attriċi kfi ukoll tal-konvenuti rappreżentati minnu dwar il-proprjeta' oġġett tal-kawża, ikun opportun li tiġi kjamat fil-kawża s-soċjeta' Gozo Views Properties Limited li bniet u żviluppat il-korp ta' bini li minnu l-appartament in kwistjoni jiffirma parti;
3. Illi fil-meritu l-Banka attriċi mhijiex ġustifikata fit-talbiet tagħha u għaldaqstant għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħha;
4. Illi fi kwalunkwe każ l-eċċipjenti jirrimetti ruħu a savju u superjuri ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;
5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut nomine li permezz tagħha eċċepixxa :

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni attriċi tinsaba perenta ai termini tal-artikolu 1431(1) u (2) tal-Kap. 16. L-azzjoni esperita mill-attur hija ndubbjament dik redhibitoria u mhux għar-riżarciment tad-danni u l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sena. Jirriżulta minn sentenza ta' din l-Qorti fil-kawża li l-istess attur kien għamel kontra s-sidien oriġinali u l-iżviluppaturi tal-fond ukoll merta tal-kawża odjerna (viz. Bank of Valletta plc vs AIC Victor Bigeni - Ċitazzjoni numru 227/1998), li l-attur kien ilu jaf bil-perikolu ċar u gravi fil-konstruzzjoni tal-blokk intier "snin" qabel ma saret il-kawża kontra tagħhom fl-1998, kif iddikjara l-istess attur f'dik il-kawża, għal liema kważi qegħda ssir piena riferenza. Fil-fatt jirriżulta mill-premessi taċ-ċitazzjoni fil-kawża Ċitazzjoni numru 227/1998 li fl-1198 ġia' kien hemm il-perikolu ċar u manifest li l-konstruzzjoni ntiera kienet sejra tiġġarrarf "minhabba difett fil-konstruzzjoni jew ukoll minhabba difett ta' l-art". Il-kawża odjerna ġiet ippreżentata fis-7 ta' Awwissu 2002 u ċioe' erbgħa snin wara. Iż-żmien preskritt taht l-artikolu 1431 huwa kunsidrat wieħed ta' dekadneza, u kwindi ma jstax jiġi nterrott u l-azzjoni mill-attur kontra l-konvenuti odjerni li mingħadhom kien xtara l-proprjeta' fl-1996, riedet tiġi ntrodotta fi żmien sena mill-kuntratt, u fjen if-difett ma setgħax jinduna bih (li ma jirriżultax li huwa l-każ), it-terminu għall-attur beda

Kopja Informali ta' Sentenza

għaddej minn dak in-nhar li kien sar possibbli għalih li jiskopri d-difett, liema difett jirriżulta ndubbjament li l-attur kien jaf bih "snin" qabel l-1998 meta giet ntavolata l-kawża Ċitazzjoni numru 227/1998;

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, fil-meritu ma kienx hemm difetti moħbija fid-data li sar il-bejgħ tal-fond mill-konvenuti lill-attur. Kif iddikjara l-attur innifsu fil-premessi taċ-Ċitazzjoni numru 227/1998, fuq imsemmija, u fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu fl-istess kawża, li l-kostruzzjoni kienet uriet li hemm perikolu ċar illi sejra tiġġarraf "snin" qabel ma saret dik il-kawża, u dan "minhabba difett fil-kostruzzjoni jew ukoll minhabba difett ta' l-art";
3. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk hemm lok għar-rexissjoni tal-bejgħ tal-immobbli, fl-ebda lok u ċirkostanza m'hemm lok għar-rexissjoni tal-bejgħ tal-għamara u oġġetti oħra li jinsabu fil-fond li ġew mibjugħa u ttrasferiti bl-istess kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani tal-11 ta' Lulju 1996;
4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti annessa ma' din in-Nota tal-Eċċezzjonijiet.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2013 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet: "Bank of Valletta plc vs AIC Victor Bigeni u Carmel Bigeni" (ċitazzjoni numru 227/1998), deċiża minn din il-Qorti (diversament ippresjeduta) fit-8 ta' April 2005 u konfermata fl-appell fl-1 ta' Frar 2008.

Rat il-verbal tagħha tat-30 ta' Mejju 2014 fejn il-kawża thalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-konvenut nomine.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tfitx li jkun hemm rexisjoni tal-kuntratt li bih kienet xtrat l-appartament indikat fiċ-ċitazzjoni minghand il-konvenuti, kif rappreżentati f'dawn l-atti mill-konvenut nomine.¹ Dan qed titolbu għax tallega li f'dan il-fond irriżultaw ħsarat strutturali serji li ma kienux jidhru meta sar il-bejgħ.

In linea preliminari l-konvenut nomine eċċepixxa li l-azzjoni attriċi tinsab perenta ai termini tal-artikolu 1431(1) u (2) tal-Kap.16.²

Huwa evidenti li s-soċjeta' attriċi qed teżercita l-hekk imsejja azzjoni redibitorja. Kif jgħallem il-**Baudry** :

“Due condizioni si richieggano dagli articoli 1641 e 1642 (simili għall-artikoli 1424 u 1426 tal-Kodiċi Ċivili tagħna) perche' i difetti della cosa venduta siano vizi redibitori. Bisogna: (1) che i difetti siano gravi; (2) che siano occulti.

Ogni difetto, per quanto piccolo sia, 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 che sfugge alla censura della corte di cassazione. Ma il legislatore, nell'articolo 1641, 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 utilita' che quest'uso poteva dare', talche' il compratore non avrebbe comprato o avrebbe dato un prezzo minore, se li avesse conosciuti; ...

¹ Ara kopja tal-kuntratt relattiv in atti Nutar dottor Paul Pisani tal-11 ta' Lulju 1996,esebit bhala Dok.A a fol. 32 - 37 tal-process

² Ara Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri tad-9 ta' Mejju 2006

Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprirlo merce' un esame attento della cosa venduta... 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.”³

Mhux kontestat li l-difett fil-każ in eżami kien wiehed gravi, u kien jinvolvi instabilita' fil-pedamenti fil-block ta' bini, li dan l-appartament jifforma parti minnu. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża “Bank of Valletta plc vs A.I.C. Victor Bigeni et.” hawn fuq indikata, gie konfermat illi din l-instabilita kienet giet ikkawżata minn nixfa fit-tafal li jinsab fis-sottotswol ta' dan il-block bini, dovuta għal għeruq ta' sigar tal-ewkaliptus imħawwla fi proprjeta' ta' terzi adjacenti għaliha.

Irrizulta wkoll li dan id-difett ma kienx jidher meta nxtara dan l-appartament. L-A.I.C. Henri Portelli, kkonferma fid-deposizzjoni tiegħu li bhala perit tal-Bank kien gie mitlub jispezzjoni l-appartament qabel ma sar il-bejgħ u mill-“ispezzjoni fil-fatt ma hareg xejn illi kien jidher vizwalment; il-fond ma kellu l-ebda sinjal ta' hsara.”⁴ Imbagħad, wara li l-manager tal-Bank li kien qed jokkupa dan l-appartament innota xi konsenturi fil-ħitan, fis-27 ta' Mejju 1997 l-A.I.C. Joseph P. Dimech gie nkarigat mill-Bank biex jeżamina din il-ħsara. Huwa spjega illi:

“F'dak iż-żmien il-konsenturi li rajt jiena deherli li ma kienux ta' periklu għall-post, pero' kont tlabt illi naqilgħu l-irdim li kien hemm biex naraw il-pedamenti f'hiex kienu jikkonsistu.

Nel frattemp, kien qed isir xi xogħol fil-flat adjacenti ma' dan in-naħa tal-lvant, u mort nara x'kien qiegħed isir; kienu qed isiru rinfurzar tal-pedamneti fuq il-parti ta' wara tal-flat l-ieħor f'forma ta' street foundations tal-concrete.

³ G. Baudry-Lacantinerie: Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Vendita e della Permuta, para 416 – 418, pag.437 - 439

⁴ Ara xhieda tiegħu a fol.15 tal-process

Kopja Informali ta' Sentenza

Sussegwentement gie mqabbaq il-perit Dr. Alex Torpiano, biex jissuġerixxi x'għandu jsir biex dan il-blokk, il-pedamenti tiegħu jiġu rinfurzati, u ssuġerixxa illi ssir sistema ta' underpinning ta' concrete reinforced.

Eventwalment dawn saru, reġa' gie ristabbilit il-flat in kwistjoni billi sarlu reġa' l-madam u t-tibjid u dak kollu li jkun hemm bżonn, pero' wara ftit taż-żmien il-konsenturi reġgħu bdew jitfaċċaw.

Jiena bqajt insewgi x'qiegħed jigri, u anke tajt parir lill-Bank illi l-post ma huwiex abitabbli minħabba kwistjoni ta' perikolu. U minn hemm hekk imbagħad bdew il-proċeduri legali illi qegħdin fihom. Jiena bqajt insewgi illi d-deterjorament maż-żmien kien qiegħed jikber..."⁵

Dan ma jistax ifisser hlief illi ftit taż-żmien wara li kien qed jiġi okkupat dan l-appartament, il-Bank attur kien diġa' f'posizzjoni li jkun jaf bil-ħsara eżistenti. Infatti l-perit Dimech kien qed jirreferi għall-kawżi li ġew istitwiti mill-okkupanti kollha ta' dan il-block ta' bini kontra l-perit u l-kuntrattur involuti fil-konstruzzjoni tal-appartamenti formanti l-istess block, fosthom mis-soċjeta' attriċi.⁶ Tant hu hekk illi fil-kawża li l-istess Bank istitwixxa kontra dan il-perit u l-kuntrattur fl-1998 gie premess illi: "*fl-aħħar snin din il-kostruzzjoni wriet illi hemm perikolu ċar illi sejra tiġġarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni jew ukoll minħabba difett ta' l-art.*"⁷

Fil-każ in eżami, allura, billi si tratta minn difett gravi f'beni mmoġbli, li ma kienx evidenti meta sar il-bejgħ, il-perijodu li fih kellha ssir il-kawża, huwa ta' sena minn meta seta' jkun li jinkixef dan id-difett. Dan x'aktarx seħħ meta l-perit Dimech tqabbaq biex jeżamina l-konsenturi li kienu tfaċċaw fl-1997, u fi kwalunkwe każ żgur qabel ma giet istitwita l-kawża kontra l-perit u kuntrattur inkarigati mill-proġett tal-bini tal-block ta'

⁵ Ara xhieda tiegħu tal-11 ta' Novembru 2004 a fol. 24 - 25

⁶ Ara kopji tas-sentenzi ta' din il-Qorti (diversament ippresjeduta) tat-8 ta' April 2005 fil-kawzi: Bank of Valletta plc vs AIC Victor Bigeni et. (citaz. 227/1998); Joe Bajada et vs AIC Victor Bigeni et. (citaz. 218/1998); Victor Tonna noe. vs AIC Victor Bigeni et. (citaz 36/1999); Joseph Farrugia et vs AIC Victor Bigeni et. (Citaz. 61/1999); Dr. Chris Said noe. vs AIC Victor Bigeni et. (Citaz.150/1999) u Joseph Portelli et vs AIC Victor Bigeni et. (Citaz 177/1999), esebiti bhala Dok.X a fol. 108 - 136

⁷ Ara t-tielet premessa fiċ-citazzjoni nru.227/1998

appartamenti li dak in kwistjoni jifforma parti minnu fl-1998. Altru li bejn dik is-sena u d-data tal-presentata tal-kawża presenti, dan iż-żmien ta' sena laħaq skada ampjament.

Kif gie mfisser mill-Qrati tagħna:

*“Hija l-opinjoni prevalenti wkoll f'materja ta' azzjoni redibitorja u ta' azzjoni estimatorja illi t-terminu mpost mil-liġi għall-eżercizzju ta' dawk l-azzjonijiet huwa terminu ta' **dekadenza**, u mhux terminu ta' preskrizzjoni, u meta d-dritt għall-proposizzjoni ta' dawk l-azzjonijiet ikun spicċa bid-dekorrenza taż-żmien, ma jistgħux mill-kompratur jiġu opposti in via di eccezione. Lanqas it-trattattivi li jistgħu jkun hemm bejn iż-żewġ kontraenti waqt id-dekorrenza taż-żmien, biex jirrangaw jew jirriżolvu l-kwistjoni, ma jistgħu jkollhom effikaċja interruttiva, ammenokke' bħala effett u fil-kors ta' dawk it-trattattivi, u fil-waqt li jkun għaddej iż-żmien, il-venditur ma jkunx irrikonoxxa, u ma jkunx ma ikkuntrastax l-eżistenza tal-vizzju; b'mod li, biex il-kumpratur jista' jsostni l-azzjoni tiegħu proposta wara d-dekors taż-żmien, jeħtieġu jipprova illi huwa, fiż-żmien utili, informa lill-venditur bil-vizzju tal-ħaġa, u li dan, f'dak iż-żmien, ipprometta li jieħu l-ħaġa lura, jew almenu rrikonoxxa jew ma kkuntrastax l-eżistenza tal-vizzju. U r-rikonoxximent tal-vizzju da parti tal-venditur, biex jissospendi d-dekadenza ta' l-azzjoni redibitorja, irid ikun ċar, formali, esplicitu, inkondizzjonat.”⁸*

Kien korrett il-konvenut jgħid fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tiegħu illi: *“ma jōhroġ minn imkien li bejn il-partijiet kien hemm għaddejxin xi trattattivi waqt id-dekorenza taż-żmien, biex jipprovaw jirrangaw jew jirrisolvu din il-kwistjoni ta' bejniethom jew li ma kienux ikkontestaw l-eżistenza tal-vizzju. Lanqas ma jirriżulta minn imkien li l-vendituri qatt irrikonoxxew l-eżistenza tal-vizzju jew li kienu ppromettew li jieħdu l-proprjeta' lura.”⁹* F'din il-kawża l-unika xhud in rappreżentanza tal-Bank kien Anton Tabone li sempliċement ikkonferma l-kontenut tad-Dikjarazzjoni tal-fatti annessa maċ-ċitazzjoni. Din imkien ma ssemmi li kien hemm xi trattattivi għal soluzzjoni bonarja bejn il-kontendenti, jew li l-konvenuti qatt aċċettaw li jieħdu lura l-appartament.

⁸ Qorti tal-Kummerċ: Emmanuele Camilleri noe. vs Anthony Calascione noe.: 29.10.1954; Kollez. vol.XXXVIII.iii.723

⁹ Ara Nota tal-Osservazzjonijiet a fol.178

Kopja Informali ta' Sentenza

Lanqas minn naħa ta-konvenuti, li baqgħu qatt ma taw id-deposizzjoni tagħhom, ma ħarġet xi ammissjoni f'dan is-sens. Jirriżulta ndubbjament għalhekk illi l-perijodu utili għas-soċjeta' attriċi biex tippromwuvu b'suċċess kawża bħal din laħaq skada.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni magħmula fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut nomine, tiddikjara l-azzjoni presenti tas-soċjeta' attriċi perenta a tenur tal-artikolu 1431 tal-Kap.16, u konsegwentement tiċhad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----