MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 884/2014

Martin Paul Aquilina

Vs

AM Developments Limited

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-9 ta' Ottubru 2014, l-attur spjega li fit-28 ta' Marzu 2007 xtara minghand il-konvenuta l-appartament numru 21, Blokk B, Porto Palo, Triq Bugibba, San Pawl il-Bahar li jigi taht proprjeta tal-konvenuta. Zied li wara li xtara, fil-fond zviluppaw hsarat, fosthom konsenturi u hsarat ohra li rrizultaw minhabba 'l mod kif inbena l-fond ta' fuq u wkoll minhabba ngress ta' ilma. Dan wassal sabiex issir hsara fil-proprjeta tal-attur, li jippretendi li l-konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghalihom kemm bhala venditrici u wkoll bhala s-sid tal-fond ta' fuq l-appartament oggett tal-kawza.

Ghaldaqstant talab lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-appartament numru 21, Blokk B, Porto Paolo, Triq Bugibba, San Pawl il-Bahar, ghandu hsarat li ghalihom hi responsabbli l-konvenuta, u dan fil-kwalita taghha ta' venditrici u wkoll bhala s-sid tal-fond li hemm fuq l-appartament.
2. Tiddikjara li minhabba f'hekk l-attur sofra danni.
3. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-qorti, twettaq ix-xogholijiet rimedjali kollha li huma mehtiega sabiex jittrangaw il-hsarat fl-appartament tal-attur, kif ukoll tikkundanna lill-konvenut biex taghmel it-tiswija, inkluz dawk ta' natura strutturali, sabiex ma tkomplix il-perkolazzjoni ta' ilma fl-appartament tal-attur kif ukoll ma tibqax issir hsara. Dan kollu taht supervizjoni ta' perit inkarigat mill-qorti. Fl-eventwalita li l-konvenuta ma twettaqx ix-xoghol fit-terminu stabbilit mill-qorti, l-attur jigi awtorizzat jaghmel ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuta.
4. Tillikwida d-danni li sofra l-attur u tikkundanna lill-konvenuta thallashom.

Din is-sentenza hi dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet li tat il-konvenuta:

1. L-azzjoni attrici in kwantu saret kontra l-konvenuta bhala l-venditrici tal-appartament numru 21, Blokk B, Porto Paolo, Triq Bugibba, San Pawl il-Bahar, ma setatx issir bil-mod li saret peress li ma tinkwadrax ruhha fost ir-rimedji li x-xerrej ghandu kontra l-vendituri.
2. L-azzjoni ghad-danni diretta lejn il-konvenuta bhala venditrici tal-appartament, hi preskritta bid-dekors ta' hames snin (Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili).

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti.

Kwistjoni.

B'kuntratt tat-28 ta' Marzu 2007 l-attur xtara minghand il-kumpannija konvenuta l-appartament numru 21, Blokk B, Porto Paolo, Triq Bugibba, San Pawl il-Bahar. L-attur jilmenta (**paragrafu 3 tar-rikors guramentat**) li fil-fond hemm hsarat li l-kagun taghhom hu:

i. Il-mod kif inbena l-fond sovrastanti ghall-appartament;
ii. Dhul ta' ilma mill-fond sovrastanti;

L-azzjoni proposta tista' ssir minn xerrej kontra l-bejjiegh ?

1. L-attur jippretendi li l-konvenuta hi responsabbli ghall-hsara fl-appartament numru 21, kemm bhala venditrici tal-fond u wkoll bhala s-sid tal-appartament sovrastanti[1]. Il-qorti ma tifhimx kif l-attur jippretendi li l-kumpannija konvenuta hi responsabbli bhala venditrici, gialadarba fir-rikors guramentat l-attur isostni li l-hsara giet ikkagunata minhabba l-mod kif inbena l-appartament li hemm fuq l-appartament numru 21 u dhul ta' ilma mill-appartament ta' fuq. Ladarba l-attur qal li l-hsara saret minhabba l-mod kif inbena l-appartament ta' fuq u perkolazzjoni ta' ilma minn dak l-appartament, il-konvenuta tista' tkun biss responsabbli bhala s-sid tal-appartament ta' fuq. Il-posizzjoni taghha bhala venditrici tal-appartament numru 21, m'ghandha x'taqsam xejn.

2. Madankollu, mill-provi li nstemghu **s'issa** rrizulta li:

   (a) F'wahda mill-kmamar tal-appartament tal-attur hemm blata[2] li ghandha qsim;
   (b) Fuq il-blata hemm travu li jgorr il-piz ta' kamra fil-penthouse sovrastanti l-appartament tal-attur[3];
   (c) Fl-opinjoni tal-perit Dr Marc Bonello, inkarigat mill-attur sabiex jatih parir dwar il-hsara li hemm fl-appartament tieghu, il-problema hi l-blata li hemm fil-fond tal-attur; *"**Naqbel li l-problema m'huwiex it-travu izda l-blata**.......Nikkonferma illi kieku l-blata kienet giet iddisinjata b'tali mod biex tiehu l-piz tat-travu, din il-problema ma kenitx tfegg. Jista' jkun illi d-disinn sar tajjeb u ma ntuzax konkos ta' kwalita sufficjenti. Pero' din hija xi haga illi jiena ma nafx. F'dan ir-rigward trid taghmel testijiet fuq il-blata, li ahna m'ghamilniex. Il-blata hi tal-konkos. Jien m'inhiex nghid illi t-travu huwa difettuz. Minn dak li rajt, il-problema m'hijiex fit-travu izda fuq ovvjament il-piz tat-travu illi qed jaffetwa l-blata.... **<u>Id-difett fil-blata kien jezisti minn meta nbena dan il-post</u>**"* (fol. 93). Tant il-problema hi l-blata li hemm fl-appartament li xtara l-attur, li x-xhud

[1] Ara paragrafu 5 tar-rikors guramentat u l-ewwel talba.
[2] Dik li tidher fir-ritratti a fol. 83.
[3] Markat b'salib fir-ritratt a fol. 84.

kompla jispjega: *"It-tiswija li hemm bzonn li ssir hi fil-blata. Nerga' ntenni illi mill-aspett strutturali d-difett li sibt jiena fl-ispezzjoni li ghamilt, hi l-blata u mhux x'imkien iehor fil-proprjeta tal-attur. Nikkonferma illi s-sid tal-appartament sovrastanti dak tal-klijent tieghi jrid jinghata access biex isewwi l-blata. Min-naha tas-sid tal-appartament sovrastanti m'hemm xejn li jista' jaghmel biex itaffi l-problema li ghandu l-klijent tieghi. Il-problema trid tigi rizolta bix-xoghol li jrid isir fl-appartament ta' Mr Aquilina"* (fol. 94).

(d) Il-perit Bonello kkonferma wkoll li hafna mill-konsenturi li hemm fl-appartament huma *settlement cracks*; *"….dan ma jkunx difett fil-mod kif inbena l-bini. Din hija xi haga li tigri f'kull bini li jsir"* (fol. 93).

3. Jekk wiehed kellu joqghod fuq dak li xehed Dr Bonello, u s'issa m'hemmx provi li jikkontradicu l-opinjoni tieghu, ifisser li l-hsara zviluppat minhabba difett fil-blata li hemm fl-appartament li xtara l-attur. F'dan ir-rigward ir-rimedju li kellu l-attur kienet l-*actio redhibitoria* jew l-*actio aestimatoria* (Artikolu 1424 *et seq*. tal-Kodici Civili). Mir-rikors guramentat hu evidenti li l-attur ma pproponiex wahda minn dawn l-azzjonijiet. Rilevanti hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Ray Pace et vs SN Properties Limited et** (5 ta' Dicembru 2014), li semmiet il-konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet, u fejn il-qorti ghal darb'ohra kkonfermat li f'kaz ta' difett mohbi r-rimedju li ghandu x-xerrej hu dak li taghti l-ligi. Ghalhekk jekk id-difett fil-blata kien mohbi fid-data tal-akkwist, *"…. x-xerrejja kellhom jutilizzaw ir-rimedji li tatihom il-ligi, u mhux dawk generali applikabbli meta l-ligi ma tipprovdix rimedju. Hu principju li lex specialis derogat generalis, u meta l-ligi tipprovdi rimedji ad hoc ghall-istitut partikolari, ma jistghux jintuzaw dawk generali"*. Fic-cirkostanzi hu car li f'din il-kawza l-attur ma jistax jilmenta dwar il-blata li hemm fl-appartament tieghu, gialadarba l-azzjoni li ppropona m'hijiex l-*actio redhibitoria* jew l-*actio aestimatoria*.

<u>L-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili</u> ?

In vista ta' dak li ddikjarat il-qorti fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni, it-tieni eccezzjoni giet ezawrita. Il-konkluzjoni tal-qorti hi li bhala venditrici, ghad-difetti l-konvenuta tista' twiegeb biss f'azzjoni redibitorja jew estimatorja. L-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili ma japplikax ghal dawk l-azzjonijiet.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel eccezzjoni fis-sens li bhala venditrici fuq il-kuntratt tat-28 ta' Marzu 2007, l-azzjoni proposta mill-attur hi mproponibbli peress li t-talbiet fir-rikors guramentat ma jinkwadrawx ruhhom fir-rimedji li l-ligi taghti lil xerrej.**

2. **Peress li ntlaqghet l-ewwel eccezzjoni m'hemmx htiega ta' decizjoni dwar it-tieni eccezzjoni.**

Spejjez a karigu tal-attur. Tordna li jitkompla s-smiegh tal-kawza sabiex jigi trattat l-ilment tal-attur ghal dak li jirrigwarda l-allegata responsabbilta' tal-kumpannija konvenuta bhala sid tal-appartament sovrastanti l-appartament numru 21, Blokk B, Porto Paolo, Triq Bugibba, San Pawl il-Bahar. B'dan li tistieden lill-attur biex jirregola ruhu dwar dan l-ilment in vista ta' dak li xehed il-perit Dr Marc Bonello, u riprodott hawn fuq. Taghti lill-attur tletin (30) gurnata mil-lum sabiex permezz ta' nota jiddikjara fid-dettall xi provi behsiebu jressaq in sostenn tal-allegazzjoni tar-responsabbilta' tal-kumpannija konvenuta bhala s-sid tal-fond sovrastanti l-appartament numru 21.

< Sentenza In Parte >

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