FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn tnax (12) ta' Ottubru 2015

Rikors Numru 354/13 FDP

Paul u Claudine konjugi Camilleri
(ID 339780M u ID240980M)

vs

Joachim sive Jack u Josephine konjugi Gili
(ID 537738M u 429058M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat mir-rikorrenti fit 8 ta' Novembru 2013 fejn talbu lil Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, tikkundanna lill-intimati ihalluhom is-somma ta' ghaxart elef, tmien mija u tmienja u tmenin Euro jew somma ohra, rappresentati s-somma li huma kienu jhallsu anqas ghall-prezz tal-fond 46, "La Grotta", Triq Pietru Pawl Saydon, Iklin li r-rikorrenti kienu xtraw minghand l-intimati fis 27 ta' Novembru 2012, u dana minhabba fid-difetti latenti illi biha kienet affetta l-imsemmija propjeta' immobbli, liema difetti r-rikorrenti ma kienux jafu bihom fil-mument tax-xiri u l-akkwist ta' dina l-propjeta'.

Ra illi fil 25 ta' Novembru 2013 l-intimat ippresentaw l-eccezzjonjiet taghhom fejn laqghu ghal dak mitlub billi, preliminarjament sahqu illi l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 1431 (1) tal-Kap 16 stante illi l-azzjoni tikkoncerna l-mobbli sitwat fl-istess fond. Sahqu ukoll illi l-azzjoni hija mpropnibbli stante illi l-mobbli gew trasferiti mal-fond b'titolu gratuitu filwaqt illi insistew illi ma kien hemm ebda difetti li ma jidhrux f'dak trasferit.

Semghet ix-xhieda ta' **Claudine Camilleri**, rikorrenti fil-kawza odjerna u moghtija fil 21 ta' Frar 2014 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnha esebita.

Rat illi fis 7 ta' April 2014 ir-rikorrent talbu korrezzjoni fit-talba taghhom fejn flok is-somma ta' ghaxart elef tmien mija u tmienja u tmenin (€10,888), kellu jkun hemm is-somma ta' ghaxart elef,

disgha minja u zewgt Euro (€10,902), liema talba ma kienetx opposta u ghalhekk intlaqghet mill-Qorti.

Semghet ix-xhieda ta' **Paul Camilleri**, rikorrent fil-kawza odjerna, u moghtija fis 7 ta' April 2014 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda tan-**Nutar Amanda Grech**, illi kienet in-nutar imqabbda sabiex taghmel kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt finali bejn il-partijiet, liema xhieda inghatat fis 26 ta' Mejju 2014.

Semghet ix-xhieda ta' **l-Ingineer Martin Pizzuto**, illi kien engineer imqabbad mir-rikorrenti sabiex jezamina s-sistema elettrika tad-dar wara illi kien gia xtraw id-dar, liema xhieda inghatat fis 26 ta' Mejju 2014.

Rat l-affidavits ta' **Clint Camilleri**, **Manwel Galea** u **Sam Zammit** ippresentati mir-rikorrenti fil 11 ta' Lulju 2014.

Rat illi fis-27 ta' Ottubru 2014 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet ix-xhieda ta' **Joachim Gili**, l-intimat fil-kawza odjerna, moghtija fl-4 ta' Dicembru 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Mark Calleja**, moghtija fid 19 ta' Frar 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Tony Attard**, moghtija fid 19 ta' Frar 2015, in ezami u kontro ezami.

Semghet ix-xhieda ta' **Stephen Buttigieg**, moghtija fit 28 ta' Mejju 2015, in ezami u kontro ezami.

Rat id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit 28 ta' Mejju 2015.

Rat illi fit 28 ta' Mejju 2015 l-intimat iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta u ghalhekk il-kawza giet differita ghar-trattazzjoni finali.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abhbli difensuri tal-partijiet moghtija fid 9 ta' Lulju 2015.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-intimati kienu joqghodu fid-dar 46, 'La Grotta', triq Pietru pawl Saydon, Iklin, ghal aktar minn tmeinja u ghoxrin sena, liema dar huma kienu bnew wara illi nghataw l-art taht skema tal-Gvern fis-sena 1984.

Jirrizulta illi, mument minnhom, minhabba fi problema ta' sahha, l-intimat, illi kienu rabbew familja fid-dar taghhom gewwa l-Iklin, ghazlu illi jmorru jghixu gewwa propjeta izghar, u ghalhekk qieghdu l-propjeta' taghhom fuq is-suq ghall-bejgh.

Jirrizulta illi l-intimati kienu qed jitlobu l-prezz ta' mhux anqas minn tlett mija u hmistax-il elf Euro (€315,000) meta huma originalment qieghduha fuq is-suq.

Jirrizulta illi meta r-rikorrenti avvicinaw lill-intimati, huwa kien talab Lm133,000 ossija madwar €310,000, izda huma rawh gholi wisq. Sussegwentement talbuh ibaxxi l-prezz u beda jitlob Lm125,000, ossija €298,000. Dana xorta baqa gholi ghalihom u ghalhekk l-intimat qablu illi jnizzlu l-prezz ghall Lm125,000, ossija €291,000 b'dan illi r-rikorrenti ihallsu s-senerija huma stess.

Jirrizulta illi nelfrattemp ir-rikorrenti kienu marru jaraw il-fond diversi drabi, fosthom madwar tlett gimghat qabel il-kuntratt finali.

Jirrizulta illi fid-9 ta' Gunju 2012, ir-rikorrenti dahlu f'konvenju ghax-xiri tad-dar ma' l-intimati u dana versu l-prezz ta' €279,525, liema fond kien qieghed jinbiegh 'tale quale' (klawsola 8 – fol 44) flimkien ma' il-kcina, airconditioners u tlett units ta' l-ghamara (klawsola 11 – fol 44)

Jirrizulta illi fis-27 ta' Gunju 2012, in-Nutar Amanda Grech ghamle dikjarazzjoni bil-miktub illi l-prezz tal-bejgh, ossija €279,525, ma kienx jinkludi l-prezz ta' l-ghamara illi kien gew stmati li jiswew €10,000.

Jirrizulta illi fis-27 ta' Novembru 2012 sar il-kuntratt finali versu l-prezz ta' €279,525, liema prezz, kien hemm imnizzel fi klawsola 8 (fol 29), kien jinkludi il-bejgh u prezz tal-kcina, airconditioners u unit taht it-tarag.

Jirrizulta illi wara li sehh il-bejgh ir-rikorrenti bdew jaghmlu xogholjiet fil-fond, u bdew jindunaw illi kien hemm problemi varji.

Jirrizulta, di fatti, illi skoprew difetti fis-sistema elettrika tant ili fl 14 ta' Jannar 2013 gabu Ingineer sabiex jevalwa s-sistema illi kienet hemm installata.

Jirrizulta wkoll illi sabu problemi fis-sistema idrawlika ta' wahda mill-kmamar tal-banju illi wasslithom sabiex ibiddlu tali kamra.

Jirrizulta ukoll illi meta raw fid-dettall il-kcina illi thalleit fuq il-post, il-kcina kollha kienet immermra u ghalhekk armewha kwazi kollha u regghu ghamlu kcina gdida.

Ikkunsidrat

Kif intqal fil-kawza **Odette Grixti vs Mario u Therese Rodgers** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis 6 ta' Frar 2015.

> *27. Il-vizzju jitqies bhala okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bih wahdu, u n-natura apparenti jew okkulta ta' difett ghandha tigi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-difett jigi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tieghu tista' tigi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit. Fi kliem iehor l-assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtiega. Il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid- difett wahdu.*
>
> *28. Fid-determinazzjoni tal-ezistenza o meno tal-punt jekk id-difett jitstax jitqies bhala mohbi, il-ligi ma tesigix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri l-fond, imma tesigi biss li minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni ordinarja ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti. F'dan ir-rigward, il-ligi tesigi d- diligenza ta' bonus pater familjas da parti tax-xerrej, avut rigward ghan-natura u l-uzu tal-istess haga u ghac-cirkostanzi tal-kuntratt.*
>
> *29. Ukoll huwa obbligu tal-venditur li jara li l-oggett li jbiegh ikun fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in buona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-*

xerrej li, hlief ghac-cirkostanzi li jidhru ictu oculi ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabbilita` tal-oggett.

Fil-kawza **Mifsud vs Sant** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit 23 ta' April 2004, intqal illi:

"id-difetti li ghalihom il-bejjiegh huwa obbligat li jghamel tajjeb ghandhom ikunu ma jidhrux u tali li l-haga jghamluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom."

Ikkunsidrat

Jirrizulta ben ippruvat illi d-dar illi r-rikorrenti xtraw minghand l-intimat kienet id-dar matrimonjali ta' l-intimati, fejn kienu ilhom jghixu hemm ghal madwar tmienja u ghoxrin sena.

Jirrizulta ben ippruvat wkoll illi fil-konvenju illi sar bejn il-partijiet, u li ghalhekk kien il-bazi tal-ftehim illi wasslu fih il-partijiet ghax-xiri tad-dar, kien hemm miftehiem illi l-post kien qieghed jinbiegh 'tale quale' filwaqt illi fil-prezz kien qieghed jigi inkluz xi ghamara, partikolarment il-kcina.

Jirizulta ben ippruvat illi l-ilmenti principali tar-rikorrenti huma principalment fuq tlett affarjiet, ossija fuq is-sistema elettrika, fuq is-sistema idrawlika u, finalment, fuq il-kcina.

Jirrizulta illi s-sistema elettrika tal-fond kienet l-istess sistema illi kienet giet installata fiha 28 sena qabel ma inbieghet, u ghalhekk kienet sistema antika. Jirrizulta wkoll illi, tul iz-zmien, saru certi ziediet mas-sistema, dettatti mill-htiega. Tali ziedet, madanakollu, kienu kollha kemm huma, ghajr ghal xi wire 'l hemm u 'l hawn, facilment visibbli, u d-difetti kollha lamentati mir-rikorrenti kienu visibbli qabel ma sehh il-bejgh u certament hmux daqstant gravi daqs kemm indikaw illi kienu ir-rikorrenti. Jirrizulta wkoll illi l-intimati kien indikalhom fejn kien hemm wires mghottija, fatt illi ma giex ikkontestat mir-rikorrenti. Ghalhekk, certament ma jistghux jitqiesu bhala difetti latenti.

Jirrizulta illi, dwar is-sistema idrawlika, ir-rikorrent ilmenta illi meta huwa kien qieghed jahdem fix-shaft tad-dar, ikkonstata illi kien hemm tixrib mal-hajt, liema tixrib kien rintraccjat ghall pipe ta' l-ilma difettuz. Dana gie irrangat izda, ir-rikorrent, waqt li kien qed jaghmel tali xogholijiet, ma biddilx biss il-pipe ta' l-ilma izda biddel is-sistema kollha. Ghalhekk id-difetti li rriskontra origianlment fis-sistema idrawlika, f'dana il-kaz, ma kienux daqstant gravi illi setghet twaslu sabiex ma jixtrix il-fond meritu tal-kawza odjerna u ir-rikorrenti certament ghamel ferm aktar xoghol minn dawk rizultanti tad-difett illi huwa sab.

Jirrizulta, finalment, illi r-rikorrenti ilmentaw dwar il-kcina, u sahqu illi meta raw il-kcina indunaw illi kienet kollha "mifqugha" u ghalhekk remewha u ghamlu kcina gdida – prova dwar l-istat tal-kcina qatt ma giet pprovduta ghax qatt ma ttiehdu ritratti taghha. Il-Qorti, madanakollu, thoss illi ghandha taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

- Il-kcina kienet facilment visibbli waqt illi r-rikorrenti marru jaraw il-post diversi drabi qabel ma eventwalment xtraw il-fond, u ghalhekk seta gie facilment konstatat mir-rikorrenti l-istat tal-kcina qabel ma sar il-bejgh, u certament ma jistax jitqies bhala difett latenti;

- Il-kcina hija mobbli u ghalhekk, kull azzjoni redhibitorja illi setghet issir mir-rikorrenti kellha ssir biss entro sitt xhur mix-xiri tieghu, u dana kif jirpprovdi l-artikolu 1431(1) tal-Kap 16.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha,

Wara illi semget it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta' u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-eccezzjonijet kollha ta' l-intimati, u ghalhekk,

Tichad t-talbiet attrici kollha.

Spejjez tal-proceduri kollha ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur