MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
DEPASQUALE FRANCO K.C., B.A., LL.D.

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 417/1995/2

Joseph u Maria Felicia konjugi Cremona

Vs

Paul u Mary Anne konjugi Bonnici

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi b'kuntratt tat-30 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard l-atturi xtraw u akkwistaw minghand il-konvenut Paul Bonnici l-fond "Springvale", Triq Dom Mauro Inguanez, B'Kara;

Premess illi ricentement f'xi soqfa ta' l-imsemmi fond bdew jaqghu capep ta' konkos ghall-gharrieda;

Premess illi l-attur minghajr dewmien innominaw lill-Perit Joseph Borg sabiex jezamina l-imsemmija soqfa u b'certifikat tat-12 ta' Marzu 1995 Dok. A l-istess Perit iccertifika li whud minn dawn is-soqfa jinhtieg jinbidlu u li t-tmermir qed jigi kagunat minn sadid fix-xibka tal-konkos;

Premess illi dawn is-soqfa kinu kolpiti minn difett latenti fiz-zmien meta l-atturi akkwistaw il-fond, liema difetti tfaccaw biss ricentement meta bdew jitmermru s-soqfa;

Premess illi l-atturi ma kienux ihallsu lill-konvenuti l-prezz li effettivament hallsu bil-kuntratt li kieku kienu jafu bid-difetti latenti msemmija;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-soqfa tal-fond "Springvale" Triq Dom Mauro Inguanez, B'Kara kienu kolpiti minn difett latenti fiz-zmien meta sar it-trasferiment lill-atturi, liema difetti latenti l-atturi indunaw u setghu biss jindunaw bihom ricentement;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrifondu lill-atturi dik is-somma li tigi likwidata minn din il-Qorti rapprezentanti parti mill-prezz li l-atturi hallsu biex akkwistaw il-fond;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-imsemmija somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-17 ta' Marzu 1995 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati, kif ukoll l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha huma eccipew:-

1. Illi t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant kellhom jigu michuda stante li l-fond *de quo* ma kienx affett minn ebda difett meta kien gie trasferit mill-eccipjenti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Gunju 1996 li permezz tieghu gew nominati l-esperti gudizzjarji Dr. Joseph Refalo u AIC David Pace biex jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehdu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati, jaghmlu l-osservazzjonijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-konvenuti fejn subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-azzjoni in kwistjoni ddekadiet a bazi ta' l-Artikolu 1431 tal-Kap 16 u dan stante li t-terminu ta' dekadenza hemm prefiss skada qabel ma giet intavolata c-citazzjoni bin-numru 417/95 bl-ismijiet premessi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti akkompanjanti l-imsemmija nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat ir-relazzjonijiet ta' l-imsemmija esperti gudizzjarji li jinsabu a fol. 110 u 211 *et sequitur* tal-process u li gew minnhom debitament konfermati fl-Udjenza tal-31 ta' Jannar 2001;

Semghet lill-espert tekniku u lix-xhieda mressqa;

Semghet lid-difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Illi l-atturi konjugi Cremona kienu akkwistaw fit-30 ta' Jannar 1991 id-dar gewwa Birkirkara minghand il-konjugi konvenuti; huma jikkontendu li meta nxtrat din il-proprjeta` kien fiha d-difetti mohbija tali li kieku kienu jafu bihom, jew ma kienux jixtruha, jew kienu jhallsu prezz anqas;

Illi l-attrici spjegat kif f'Awissu 1994, aktar minn tliet snin wara li kienet xtrat il-post, waqghet cappa mis-saqaf tat-turretta u zewgha irrimedja u kahhal is-saqaf danneggjat; aktar tard fid-19 ta' Frar 1995 waqghet cappa ohra mill-istess turretta. Ftit granet wara "jiena tlabt lil certu bennej jismu Louis Ellul biex jigi jsewwi"; dan issuggerixxa li jingab perit u l-attrici qabdet lill-Perit Joseph Borg li rrilaxxja c-certifikat a fol. 26 tal-process fit-12 ta' Marzu 1995; meta l-konvenuti ma wiegbux ghall-interpellanza taghhom giet istitwita din ic-citazzjoni fid-29 ta' Marzu 1995;

Illi l-perit Borg meta spezzjona s-saqaf issuggerixxa lill-attur "jiena kont tlabt lis-sinjuri Cremona biex jiehdu xi ritratt tas-soqfa difettuzi". Ghalkemm gew ipprezentati xi ritratti ta' meta sar ix-xoghol rimedjali fil-mori tal-kawza, l-atturi ma segwewx dan is-suggeriment inizjali tal-perit Borg li seta' kien ta' ghajnuna kbira fid-determinazzjoni tal-mertu ta' din il-kawza;

Illi l-atturi ressqu bhala xhud lill-perit Ludovico Micallef li spezjona il-fond *de quo* meta "is-sinjuri Cremona kienu qed jithajru jixtru din id-dar u huma talbuni parir dwar l-istat taghha u dwar xi alterazzjonijiet zghar u zidiet li xtaqu jaghmlu." Dwar l-imsemmi spezzjoni l-perit Micallef iddikjara wkoll "niftakar li gbidt l-attenzjoni tas-sinjuri Cremona ghall-fatt illi l-bejt kellu bzonn jithalleb peress li kien miksi bil-madum u li fil-futur jista' jkollhom problemi ta' umdita` in vista tal-fatt li l-hitan kienu singli.";

Illi meta huwa ghamel din l-ispezzjoni huwa kkonstata li "kien hemm xi tbajja ta' umdita` fit-tromba, fil-hitan tat-tromba, fil-livell tal-bejt ... it-tromba fejn jiltaqghu il-hitan mas-saqaf kien hemm tbajja ta' l-umdita`. Ma kienux

tbajja ricenti imma jidher li kien dahal xi ilma. Dawn kienu tbajja li jindikaw tixrib." Pero` dawn "ma dehrlix li kienu gravi";

Illi skond l-attrici "ghat-thallib kont qabbadt lil certu Louis kunjomu mhux maghruf, dejjem qabbadt lill-istess persuna". Anki l-attur jistqarr "inkarigajna lil certu Louis biex jaghmel dan (jisbogh bir-*roof compound*) apparti li dan dar id-dar kollha, gewwa u barra"; l-attur stess jammetti li "il-perit Micallef meta gie fuq il-post kien irrakomandali li ndur il-bejt".

Illi rrizulta wkoll illi l-attur kien jaf li l-posizjoni tas-saqaf ma kienetx felici tant li wara l-kuntratt talab lill-konvenut venditur biex idurlu l-bejt izda "dan qalli 'issa daqshekk' peress li kien lahaq sar il-kuntratt"; anki huma u nizlin minn fuq il-bejt il-perit Micallef kien qal lill-attur "ahjar tiehu hsieb il-bejt";

Illi ghalkemm l-attur l-ewwel qal li dan gara wara li sar il-kuntratt, aktar tard qabel li seta' kien qabel ma gie ffirmat il-kuntratt. Illi ghalkemm il-perit Micallef ghamel l-ispezzjoni qabel il-kuntratt, l-attrici waddbet fuqu dawl ikrah ferm, probabilment ghaliex ma xehedx kif hasbet li kien sejjer jixhed "qabel ma xtrajna l-post kien gie il-perit Ludovico Micallef li fl-opinjoni tieghi ma ghamilx ix-xoghol sewwa in kwantu habib tal-konvenut u kien izjed intent li jpacpac mal-konvenut milli jara l-fond. Il-perit Micallef qabbadnih ahna. Il-perit Micallef gibdilna l-attenzjoni ghal fatt li l-bejt kellu bzonn manutenzjoni tajba.";

Illi kemm il-konvenut kif ukoll ibnu kkonfermaw li huma kienu jiehdu hsieb il-bejt u meta ma qabbdux bajjada barranin huma kienu jaghmlu x-xoghol personalment; il-konvenut stqarr illi kienu juzaw "Complast Prolapine" mas-siment li huwa kien jifhem li "kien tajjeb hafna ghalkemm kien xi ftit gholi";

Illi l-konvenuti ressqu lil Anthony Camilleri u lil Charles Falzon li kkonfermaw li huma kienu nkarigati mill-konvenuti biex jiehdu hsieb il-bejt tal-fond; dan gie wkoll konfermat mir-rizultanzi processwali ohra u jindika kemm

il-konvenut kien attent ghas-soqfa u ghalhekk wiehed jifhem l-osservazzjonijiet tal-periti illi peress li meta nbena l-post kien inghata l-madum fuq il-bejt dana kien wassal ghad-danni fis-saqaf u li ghalhekk ma kien hemm xejn gdid f'dan in-nuqqas;

Illi l-konvenut ressaq ukoll ix-xhieda tal-perit Maurice Captur li kien il-perit inkarigat meta originarjament kienet inbniet dik id-dar u dana spezzjona l-proprjeta` meta l-konvenuti kienu qed jahsbu biex jixtruha; dan kien diga` aktar minn ghaxar snin wara li l-post kien inbena. Roccu Zammit li bajjad u zeba' il-post mill-bejt l-isfel waqt li dan kien ghadu tal-konvenuti, ikkonferma li l-fond kien mizmum tajjeb u li s-soqfa kienu jidhru sew u "kienu jigu mantnuti regolarment";

Illi minn naha taghha l-attrici l-ewwel qalet "bdejna bil-manutenzjoni u cioe` it-tibjid malli dhalna fil-post" izda ftit wara waqt li kienet bl-istess gurament ikkonfermat li "lil Louis Ellul kont qabbadtu fi Frar 1995 cirka, wara li gara l-incident tas-saghtejn ta' filghodu. Nichad illi lil Ellul gibnih malli dhalna fil-post." Minn naha tieghu l-attur jikkonferma li mat-tieni sena kien qabbad li dan Louis u "wara, kull sena ergajt bdejt inhalleb jien u dan Louis"; b'dana kollu huwa sinifikattiv li meta dan Louis Ellul xehed quddiem l-esperti huwa stqarr "fid-dar Villa Springvale darba biss hallibt il-bejt" u zied jghid li fl-istess fond huwa aktar hadem xoghol fil-gnien; dwar dak li ghamel fid-dar huwa stqar: "jiena kont hallibt il-bejt tat-tromba u tajtu roof compound pero` ma ghamiltx il-bqijja tal-bejt. Dana kien xi tliet snin jew tliet snin u nofs ilu. F'dan il-post qabel kont hdimt isfel fil-gnien u ghamilt xi tikhil fil-hitan.";

Illi meta l-atturi bdew ix-xoghol rimedjali li sar minn Mario Azzopardi, li jigi r-ragel tat-tifla ta' l-attrici, dan l-istess Azzopardi stqarr "il-problema tas-saqaf nismaghha ssemmiha mill-bidu. Dejjem tghid li niezel il-frak u bicciet mis-saqaf";

Illi l-esperti fir-rigward ta' l-eccezzjoni tad-dekadenza sollevata mill-konvenuti a tenur ta' l-Artikolu 1431 tal-Kap.

16 ikkonkludew li din kellha tigi michuda u l-Qorti sejra taccetta din l-opinjoni;

Illi l-punt l-iehor li jrid jigi konsidrat huwa jekk kienx hemm id-difett rikjesti mil-ligi biex tkun tista' tintlaqa t-talba attrici. F'bjut simili huwa importanti il-grad ta' manutenzjoni li ssir kull sena;

Illi ghalkemm il-perit tekniku esprima l-opinjoni li anki l-atturi kienu jiehdu hsieb il-bejt, fix-xhieda ta' l-atturi hemm diskrepanzi dwar dak li fil-fatt sar. Il-Qorti tinnota li meta tqabbad Ellul mill-atturi dan gie inkarigat ihalleb biss it-tromba (li evidentement kienet l-aktar wahda fi stat suspettuz), u "ma ghamiltx il-bqija tal-bejt"; u din kienet l-unika darba li Ellul hadem fuq is-saqaf. Dan it-tip ta' manutenzjoni jindika li l-atturi ma segwewx il-parir inizjali tal-Perit Micallef li ghalkemm il-haga ma ikkonsidrahiex gravi, kien qallhom aktar minn darba biex jiehdu hsieb il-bejt;

Illi fil-konkluzjoni ta' l-esperti fir-rapport komprensiv taghhom huwa jissuggerixxu li l-konventi "ma kellhom ebda tort ghal dawn il-hsarat li tfaccaw fil-post" u li "id-deterjorazzjoni illi saret fil-konkos tas-saqaf wasal iz-zmien illi beda jixpakka prorpju tlett snin wara li haduh l-atturi"; tali deterjorazzjoni li ssegwi u timxi max-"xjuhija" ta' l-oggett ma ghandhiex tigi konsidrata bhala difett, l-aktar meta jigi konsidrat li l-Perit Micallef, ghalkemm qabel mal-bejgh, wissihom ripetutament biex jiehdu hsieb il-bejt. Kien biss dan il-punt li huwa indika wara li ezamina d-dar kollha;

Illi l-post inxtara l-ewwel darba fl-1968 jigifieri fl-1991 is-soqfa kellhom gja aktar minn nofs il-hajja normali taghhom. It-twissija tal-Perit Micallef kienet anki konsegwenza ta' dan; meta wiehed jixtri dar b'dak it-tip ta' saqaf u b'dik l-"eta`" ikun qed jixtri dar b'saqaf li ghandu l-limitazzjoni konsegwenzjali. Il-provi juru li l-atturi ma hadux attenzjoni bizzejjed ghan-nuqqas osservat mill-perit Micallef ghalkemm ippruvaw jghidu li kienu hadu il-passi kollha opportuni - ix-xhieda taghhom fil-konfronti ta' Ellul ma tidher xejn konvincenti; jista' jinghad li dan in-nuqqas

haffef ix-"xjuhija" tas-saqaf u pprecipita sitwazzjoni li setghet grat bosta snin wara;

Illi wara l-konferma tar-relazzjoni l-atturi pprezentaw nota fejn talbu in-nomina ta' periti addizzjonali izda ma insistewx fuqha u qablu li jeskutu lill-espert tekniku ghal darba darbtejn u l-Qorti anki awtorizzat accessi ohra;

Illi f'relazzjoni ulterjuri il-Perit Tekniku ta stima ta' xoghlijiet rimedjali u anki qal li "somma ragonevoli illi ghandha titnaqqas mill-prezz tal-bejgh sabiex taghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat hi ta' Lm850"; saru anki kalkoli ta' l-ammont rikjest ghas-sostituzzjoni tas-soqfa perikolanti;

Illi dan kollu kien jiddipendi fuq l-akkoljiment ta' l-ewwel talba; il-Qorti ma tarax li din it-talba ghandha tigi milqugha. Ma jistax ma jigix assunt li l-attenzjoni professjonali murija mill-atturi qabel akkwistaw il-fond ghandha tinghata wkoll l-importanza taghha. Huma hassew anki l-htiega li jitolbu lill-konvenut biex idurlu l-bejt - mhux haga normali li wara li tixtri post titlob lill-venditur biex idurlek il-bjut. Irrizulta wkoll li kieku l-atturi segwew il-parir tal-Perit Micallef u hadu tassew hsieb tal-bejt, ma kienetx tigri dik il-hsara kollha anqas wara tant snin ta' hajja tas-soqfa in kwistjoni.

Illi ghalhekk il-Qorti ma tifhimx li ghandha tvarja l-konkluzjoni originali tal-periti gudizzjarji li twassal biex it-talbiet atturi jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad l-Ewwel Talba attrici u konsegwentement tastejni milli tiehu konjizzjoni tat-Tieni u tat-Tielet Talba.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur