MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 1430/1994/1

Joseph Tabone u Lucienne Tabone, mizzewgin flimkien
vs
Noel Gauci u Alfred Cauchi, u b' digriet tal-1 ta' Marzu 1995 Louis Caruana gie kjamat in kawza.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu, l-atturi wara li **ppremettew**: illi qabel ma zzewgu [allura Joseph Tabone u Lucienne Cassar] xtraw minghand Noel Gauci u Alfred Cauchi in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Carmel Martinelli fis-26 ta' Dicembru 1993 [recte:1992], kopja esebita Dok.A il-fond numru 4 Rose Apartments, Vjal l-Indipendenza, Mosta, fl-istat li kien jinsab, cioe' gebel u saqaf pero' bil-kontrobejt; illi fil-fond zviluppaw xi difetti li ma jidhrux fil-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-juzu li ghalih hija mahsuba jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom, kif jirrizulta

mill-anness certifikat tal-Arkitett Joseph Bondin Dok.B; dawn id-difetti li ma jidhrux kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza jirreferu ghall-bejt; illi l-atturi xtaqu jesercitaw l-action aetimatoria;

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex m' ghandhiex din il-Qorti:
1. tiddikjara u tiddecidi illi l-fond imsemmi huwa afflitt minn difetti li ma jidhrux;
2. tillikwida dik il-parti tal-prezz li ghandha tigi rifusa mill-konvenuti;
3. tikkundanna konsegwentement lill-konvenuti solidament jirrifondu lill-atturi dik il-parti mill-prezz kif likwidat minn din il-Qorti.

Bl-imghax u bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-ligi senjatament dik tad-danni stante illi l-fond qed isofri danni konsiderevoli minhabba ix-xita. Il-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li permezz taghha eccepew: 1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Art.1431 tal-Kap.16; 2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond de quo mhux affettat minn ebda difett latenti kif allegat mill-istess atturi, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez; 3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-eccepjenti qed jitolbu formalment il-kjamata fil-kawza ta' Louis Caruana, il-persuna li hadmet il-kontrabejt tal-fond. – Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda;

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fl-udjenza tal-1 ta' Marzu 1995 fejn giet ordnata l-kjamata in kawza ta' Louis Caruana;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza, li permezz taghha eccepixxa preliminarjament il-preskrizzjoni annwa – Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamat in kawza u l-lista tax-xhieda;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Albert Fenech minnu debitament mahlufa fl-udjenza tas-17 ta' Gunju 2003.[1]

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet xhieda bil-gurament;

Ikkunsiderat

Kwadru tal-fatti

Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Dicembru 1992 ppubblikat minn Nutar Dottor Carmel Martinelli, l-atturi xtraw minghand il-konvenuti l-appartament *"fl-istat li jinsab fih illum cioe' gebel u saqaf pero' bil-kontrabejt.."* [2]bin-numru 4 formanti parti minn blokk ta' flats bla numru bl-isem Rose Apartments sitwat fi Vjal l-Indipendenza il-Mosta. Dan l-appartament jinsab that il-bejt, u l-parti tieghu tal-bejt hija markat fil-figura 4B fuq il-pjanta[3] annessa mar-relazzjoni tal-Perit Tekniku. Il-kompravendita saret versu l-prezz ta' Lm8,000.

Illi l-atturi wara li zzewgu marru jabitaw fil-post f' Dicembru 2003, izda ftit qabel, l-attur kien ta' kisja lill-bejt bir-roof compound. Ftit wara li dawna bdew jabitaw fih, u wara li bdiet taghmel ix-xita, l-attur nnutaw li s-saqaf minn gewwa beda jittebba u s-sitwazzjoni aggravat ruhha tant li sussegwentement beda wkoll jidhol l-ilma fil-kmamar.

Illi nonostante li l-atturi kienu nformaw lill konvenuti u kien mar missier dawn jara l-bejt, kif ukoll il-kjamat fil-kawza, u

[1] Fol.113 *et seq.*
[2] Sottolinear tal-Qorti
[3] Dok.SG1 Fol.144

nonostante hafna diksors, baqa' ma sar xejn minn naha tal-konvenuti u tal-kjamat fil-kawza, bir-rizultat li l-atturi sabu ruhhom kostretti li f' Mejju 1994 jinkarigaw perit biex jikkonstata b'mod professjonali s-sitwazzjoni tal-bejt. Il-perit minn naha tieghu ccertifika li *"kemm il-materjal innifsu kif ukoll il-hxuna tal-konkos mhux skond is-sengha.."*[4] Sussegwentement peress li baqa' ma sarx xoghol rimedjali minn naha tal-konvenuti, l-atturi fil-12 ta' Ottubru 1994 pprezentaw c-citazzjoni odjerna.

Illi l-Perit Tekniku kkonkluda hekk: " … illi l-kontrabejt ta' fuq il-flat in kwistjoni fil-mument ta' l-akkwist mill-atturi f' Dicembru 1992 irrizulta li kien jidher sew, izda fis-sajf tal-1993 l-atturi osservaw li l-kontrabejt beda jixxaqqaq, u fil-fatt eventwalment, f' Awissu 1996 kellu jinbidel mill-attur biex tigi evitata hsara ulterjuri…… ghalkemm ma tistax tigi eskluza ghal kollox il-possibbilita' li kien hemm xquq fil-kontrabejt fil-kument tal-akkwist tal-flat mill-atturi f' Dicembru 1992, aktarx li ma kienux daqshekk evidenti, ghax l-atturi bdew josservawhom fis-sajf tal-1993. Ghalhekk huwa kkunsidrat illi x-xquq li zviluppaw fil-kontrabejt jikkostitwixxu difetti latenti li, minhabba l-ilma li pperkola minnhom ikkagunaw hsara ulterjuri………x-xoghol ta' riparazzjoni gie stmat mill-esponent elf u hames mitt lira maltin [Lm1,500]."[5]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-aspett legali tal-vertenza in disamina huwa dixxiplinat bl-artikoli 1424 sa 1427 u bl-artikolu 1431, li jirregolaw is-sitwazzjoni fejn kompratur isir jaf b' difett mohbi wara li jkun sar l-att tal-bejgh. F' dan il-kaz, jekk jikkonkorru l-kondizzjonijiet kontemplati mill-ligi f' dawn l-artikoli, il-kompratur ghandhu d-dritt li jghazel li jressaq l-azzjoni stimatorja, flok l-azzjoni redhibitorja, biex filwaqt li jzomm il-haga mixtrija minnu, jitlob *"lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-qorti".*[6]

---

[4] Certifikat Fol.10
[5] Fol.134 - 135
[6] Art.1427.

Illi fil-kaz in disamina l-attur ghazel li jressaq l-*actio aestimatorja* u bazikament qed jitlob li l-Qorti tordna lill-konvenut jirrifondilu parti mill-prezz tal-fond mixtri minnu kif fuq indikat.

Difetti - natura

Illi l-ewwel aspett li jirid jigi ezaminat huwa jekk in-nuqqasijiet li semma' il-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu jikkwalifikawx bhala difetti ghall-finijiet tal-ligi, jew inkellha kienux hsarat rizultat ta' uzu ordinarju. Il-Qorti tosserva li f' dan il-kaz jirrizulta car, li l-mankament li eventwalment stimulaw dawn il-proceduri huma difett veri u proprji skond l-artikolu 1424 *et seq* tal-imsemmi Kap. Di fatti fir-relazzjoni tieghu l-istess perit ikkonkluda li mill-provi li ezamina *"ma jistax hlief jigi dedott illi l-materjal uzat fil-kontrabejt kien ta'kwalita' inferjuri."* [7] Anki z-zmien li fih beda jimmanifesta ruhu d-difett ma jhalli ebda dubbju dwar dan. In fatti, it-tbajja fis-saqaf bdew jidhru wara li kien sar it-tikhil u ftit wara, li bdew jabitaw fil-post l-atturi u precisament meta dahhlet ix-xitwa u bdiet taghmel ix-xita ghal habta ta' Dicembru 1993, u dana nonostante li l-attur kien, ftit taz-zmien qabel ma dahlu jabitaw fih, kesa l-bejt bir-roof compound.

Illi pero' mhux kull difett riskontrat fil-haga mibjugha jaghti lok ghall-applikazzjoni ta' din il-parti tall-kodici, u l-ligi stess fl-artikolu 1424 tikkwalifika b' mod car x' tip ta' difett jew difetti jghatu lok ghall-azzjoni redhibitorja jew dik estimatorja. Id-difetti li l-bejjiegh huwa obbligat li jghamel tajjeb ghalihom irid 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"*. Il-kliem tal-ligi, sottolineati mill-Qorti ghandhom relevanza specifika f' dan il-kaz.

Illi in-nozzjoni ta' "difett" ghall-finijiet ta' dan l-artikolu gie defenit mill-Qrati lokali bhala li jikkomprendi *"kull annormalita' jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-*

[7] Fol.132

attitudini ghall-uzu jdew l-bonta' jew l-integrita' taghha" Il-vizzji jew id-difetti jridu jkunu **gravi, okkulti u pre-ezistenti**. *(Onor.Qorti Appell **Perit Cav. Emanuele Borg vs Carmelo Petroni noe** - 29.01.1954 Vol.XXXVIIIA.I.279).*

Illi fil-meritu, il-Qorti tosserva li n-nuqqas serju riksontrat fil-fond *de quo*, jidhol pienament fit-terminu ta' difetti kif koncepit fl-artikolu precitat. Ma hemmx dubbju li kieku l-atturi kienu jafu b' dan id-difett qabel ix-xiri tal-post, dan kien certament jintitolawhom li jesigu li jhallas prezz anqas minn dak li fil-fatt kienu hallsu. F' dan l-istadju hija opportuna referenza ghal dak li l-konvenuta ddikjaraw fid-dikjarazzjoni taghhom u li fis-sens li *"l-allegat hsara fil-kontrabejt ma jikkostitwix ruhu f' difett ta' kostruzzjoni proprja. Illi dana huwa fattur indipendenti mill-binja proprja tal-fond li ma jaghtix lok ghall-azzjoni aestimatoria".*[8] F' dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li l-oggett tal-vendita kien l-appartament bil-bejt u l-kontrabejt. Dan gie espressament indikat fl-att tal-akkwist[9] u allura parti mill-prezz imhallas mill-atturi kien jinkludi u jkopri l-kontrabejt tal-istess post. Ghaldaqstant din it-tesi, jekk jisthoqilha tissejjah hekk, tal-konvenuti hija manifestament insostenibbli mill-fatti provati li juru l-kuntrarju, u fid-dritt.

Difetti mohbija

Illi ingredjent iehor li ghandu jirrikorri sabiex tirnexxi l-*actio aetimatoria* hija li d-difetti li minnhom qed jilmenta l-attur ikunu *"ma jidhrux"* ossia latenti. Fi kliem iehor, id-difetti jridu jkunu tali li anki b' ezami serju u mghamul bid-diligenza normali, xorta wahda tkun tesisti l-impossibilita' li jigu skoperti. *(Vide **Francesco Saverio Gatt vs Paolo Azzopardi** deciza 5.02.1955 u **Dr.Carlo Moore noe vs AIC Carmelo Falzon** deciza 4.11.1957 Vols.XXXIXC.II.549 u XLIE.II.1134).*

Illi fil-kaz in disamin, il-Qorti hija tal-fehma li tenut kont tal-posizzjoni tad-difett, kif ukoll tal-fatt li d-difett kien principalment rizultat ta' kwalita' inferjuri ta' materjal uzat fil-kostruzzjoni tieghu, liema materjal kien gie provdut mill-

[8] Fol.16
[9] Supra

istess kostruttur, ma hemmx dubbju li d-difett jikkwalifika bhala wiehed latenti fit-termini tal-ligi.

Illi in vista tal-premessi konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, l-eccezzjonijiet numru 2 u 3 tal-konvenuti huma infondati u ghandhom jigu michuda.

Preskrizzjoni
Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u tal-kjamat fil-kawza tirrigwarda it-terminu ta' dekadenza stipulat fl-artikolu 1431 tal-kap.16 li jiffisa terminu perentorju ta' sena li fiha tista' ssir l-*actio aestimatoria* u li jibda jiddekorri *"minn dak in-nhar li seta' jkun li hu [ix-xerrej] jikxef dak id-difett"*.

Dan ifisser li fil-kaz in disamina, il-perijodu ta' sena limitattiv ghall-azzjoni odjerna beda jiddekorri mill-gurnata li l-atturi bdew jaraw it-tbajja fis-saqaf fil-bidu tas-sena 1994, jew ghall-aktar precizjoni, minn Mejju tal-istess sena meta l-perit inkarigat mill-atturi ezamina x-xoghol u ccertifika n-natura difettusa tal-bejt. Sa dak in-nhar id-difett kien ghadu latenti u ma setghax jigi skopert .

Illi rigward il-frasi *"seta' jkun li hu jikxef"* id-difett, il-Qorti tosserva li dina giet interpretata mill-gurisprudenza lokali fis-sens li *"d-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita' fil-funzjonijiet imma huwa dik li fih jigi* ***accertat id-difett"***[10] Il-bazi logika ta' dan il-principju jirrisjedi fil-fatt li huwa komportament ghaqli u naturali li meta timmanifesta ruhha xi irregolarita' fil-bini, partikolarment bhal fil-kaz indisamina fejn il-post ikun ghadu gdid, il-persuna koncernata ma taqbadx u taqla' kollox mall-ewwel qabel ma tghamel accertamenti ulterjuri. Hadd m' ghandu jippretendi li fil-kaz in disamina, ghax l-attur ra t-tbajja fis-saqaf, dan kien obbligat li mal-ewwel jaqla' kollox biex bil-prospettiva li jekk isib xi difett jkun jista' jipprocedi fit-terminu stipulat mill-ligi.

Fil-kaz in disamina, id-difetti indikati gew defenittivament riskontrati meta l-Perit Joseph Bondin nkarigat mill-attur ezamina l-fond u hejja r-rapport tieghu datat 6 ta' Mejju

[10] Onor.App. ***Maria Rose Baldacchino vs Edward Vincenti Kind*** deciza 18.10.1963).

1994. Ghalhekk konsidrat li c-citazzjoni promotrici giet prezentata fil-21 ta' Ottubru 1994, ma hemmx dubbju li t-terminu ta' sena ma kienx ghadu skada, u li l-azzjoni saret tempestivament fiz-zmien preskritt mill-ligi. Ghaldaqstant anke l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija fic-cirkostanzi tal-kaz insostenibbli.

Komputazzjoni tal-parti li ghandha titnaqqas mill-prezz
Illi l-Perit Tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-istima tax-xoghol ta' riparazzjoni mehtieg biex jigi eliminat id-difett tammonta ghal Lm1,500, u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jerfghu r-responsabbilita' taghhom f' dan ir-rigward billi din is-somma titnaqqas mill-prezz ta' Lm8,000.

Kjamat fil-kawza
Illi fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, il-kjamat fil-kawza Louis Caruana sostna li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li huwa ma ghandu ebda relazzjoni guridika mal-atturi. Huwa ccita l-kaz *App. Inf. Lawrence Farrugia vs Joseph Fava [Vol.LXXIX.II.1110]* fejn dik l-Onorabbli Qorti enuncjat il-principju li sabiex ikun hemm lok ghal kjamat fil-kawza ta' persuna, jehtieg li jkun hemm relazzjoni guridika mal-attur, b' mod li l-pretenzjonijiet ta' dan tal-ahhar jistghu jigu validament vantati fil-konfront tieghu. L-istitut tal-kjamat fil-kawza ma jistax jigi applikat fil-kaz fejn il-gudizzju jkun diga' integru bil-prezenza tal-attur u tal-konvenut.

Illi fil-kaz odjern l-kjamat fil-kawza sostna li, stante li l-azzjoni odjerna hija *l-actio aestimatoria*, u bhala tali, tehtieg biss kompratur u venditur, il-gudizzju kien diga integru bil-presenza ta' l-atturi u l-konvenuti. Louis Caruana, ghalkemm indubbjament terz interessat stante li dan kien l-persuna li hadem il-kontrabejt fuq inkarigu ta' missier il-konvenuti, huwa jibqa' estranew ghar-relazzjoni guridika, esistenti bejn l-atturi kompraturi u l-konvenuti vendituri, u li originat mal-konkluzjoni tal-kompravendita u li sviluppat f' azzjoni odjerna kontemplata mill-ligi proprju biex tipprovdi rimedju lill-kompratur f' sitwazzjoni bhal dik in disamina fejn, wara ix-xiri ta' oggett jimmanifesta fih difett latenti.

Illi in propositu l-Qorti tosserva li dak li qed jissottometti l-kjamat fil-kawza kien ikun legalment sostenibbli, li kieku l-kjamat fil-kawza ma accettax li jaghmel ix-xoghol rimedjali hu. Mill-provi rrizulta li, fil-mori ta' dawn il-proceduri, Louis Caruana kien dahal fi ftehim mal-atturi u accetta li jaghmel ix-xoghol rimedjali. Di fatti kienu wkoll ftehmu li l-attur kellu jikkontribwixxi s-somma ta' Lm30 biex il-bejt isir bil-power flute. Inoltre, l-istess kjamat fil-kawza kien indika data u hin lill-attur li fiha kellu jigi biex jaghmel ix-xoghol. Izda fil-jum indikat minnu l-kjamat in kawza ma tfaccax. Sussegwentement peress li posizzjoni tal-bejt kienet qeda taggrava ruhha, l-atturi fuq parir tal-Perit Mark Bonello, kienu kostretti jaghmlu x-xoghol huma biex jevitaw aktar hsara.

Illi in propositu l-Qorti tosserva li, gia la darba l-kjamat fil-kawza dahal fi ftehim mal-attur u accetta li jaghmel xoghol rimedjali, fil-mori tal-kawza, nonostante li huwa sussegwentement ma onorax dan il-ftehim, huwa permezz tal-istess dahal f' relazzjoni guridika mal-attur li tirriendi s-sejha tieghu fil-kawza, kemm bhala parti interessata kif ukoll bhala konvenut, legalment gustifikata.[11]

Inoltre, jigi osservat li il-fatt li l-azzjoni odjerna hija azzjoni rimedjali moghtija principalment lill-kompratur kontra l-venditur f' kaz ta' difett latenti li jimmanifesta ruhu wara l-bejgh, dan il-fatt ma jimmiltax kontra r-responsabbilita' tal-kjamata in kawza *in solidum* mal-venditur, stante li r-rifuzjoni ta' parti tal-prezz fil-kaz prezenti, kif solitu jsir f' kazijiet bhal dawn, giet komputata fuq l-ispejjez mehtiega ghar-riparazzjoni tad-difett fil-kostruzzjoni li l-awtur taghha kien proprju l-kjamat fil-kawza.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamat fil-kawza, tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-fond indikat fic-citazzjoni huwa afflitti minn difetti li ma jidhrux; tillikwida dik il-parti tal-

[11] Vide f' dan ir-rigward *App.Civ.* ***Carmelo Mamo vs Brian Abela et*** *– 4 Frar 2000*

prezz li ghandha tigi rifusa lill-atturi **fl-ammont ta' elf u hames mitt lira maltin [Lm1,500];** tikkundanna lill-istess konvenuti u kjamat fil-kawza *solidalment* jirrifondu lill-atturi din is-somma. Bl-imghax legali mid-data ta' dan il-gudizzju, u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti u l-kjamat fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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