MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 31/2001/1

Avukat Dottor Stephen Muscat bhala mandatarju specjali ta' Bahram Ghahremani u martu Suzanne Ghahremani

Vs

Carmelo sive Charles Pisani u martu Anne Pisani

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur noe ippremetta li l-konvenuti Carmelo sive Charles Pisani u martu Anne Pisani bi skrittura privata tal-28 ta' Frar tas-sena 2000 (li kopja taghha tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A), obbligaw ruhhom li jbieghu, jghaddu u jittrasferixxu lil Bahram Ghahremani u martu

Suzanne Ghahremani, il-fond numru 48, li qeghda fi Annunciation Street, Sliema, liema bejgh kellhu jsir skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura (Dok. A);

Premess illi Bahram Ghahremani u martu Suzanne Ghahremani, in forza ta’ l-iskrittura privata msemmija fis-suespost, hallsu l-ammont ta’ ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) bhala depozitu akkont tal-prezz;

Premess illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Christian Spiteri tat-2 ta’ Mejju, 2000, il-fond in kwistjoni isofri minn difett jew difetti li ma jidhirx, u li mmanifesta ruhhu fil-konsegwenzi tieghu waqt investigazzjoni li sar mill-istess perit nhar is-Sibt l-1 ta' April, 2000;

Premess illi, ghall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta), il-bejgh ma’ jistax jsir in kwantu l-bejjiegh mhuwiex f’posizzjoni li jonera l-obbligi tieghu kif ikkontemplati fl-artikolu 1424 *et seq*. tal-Kap 16.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara l-*konvenjum* tat-28 ta’ Frar, 2000, li sar bejn il-konvenuti fuq naha wahda u Bahram Ghahremani u martu Suzanne Ghahremani fuq in-naha l-ohra, null ghall-finijiet u effetti kollha fil-ligi, u dan minhabba li l-fond in kwistjoni huwa afflitt minn difett latenti;

2. Tordna lill-konvenuti illi jirritornaw, bl-interessi, is-somma ta’ ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) li giet imhallsa bhala depozitu akkont tal-prezz, liema somma, skond l-imsemmi *konvenjum*, kellha tinzamm mill-konvenuti biss f’sitwazzjoni fejn il-bejgh ma’ jsirx ghal xi raguni *“attributable to him [purchasers] at law”* ghaliex dan ma’ kienx il-kaz;

3. Tordna lill-konvenuti li jhallsu, bl-interessi, l-ispejjez kollha li gew inkorsi, jew li ghad jistghu jinkorru Bahram Ghahremani u martu Suzanne Ghahremani, bhala rizultat tal-fatt li l-konvenuti ma setghux jbieghu l-fond kif kienu

kontrattwalment rabtu lilhom nfushom li jaghmlu bil-konvenjum tat-28 ta' Frar, 2000;

4. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel tliet talbiet, tordna li l-ammont ta' ghoxrin elf lira Maltija bhala "danni" *(preliquidated damages)* hija somma li teccedi dak li huwa permess bhala danni taht il-ligi Maltija inkwantu tinkludi jew tikkontempla ammonti li mhumiex ammissibli bhala danni jew tikkontempla rata tal-imghax superjuri minn dak li hija permessa mill-ligi Maltija;

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lil Bahram Ghahremani, u martu Suzanne Ghahremani;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali u tal-mandat ta' sekwestru kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 15 tal-process fejn eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-attur noe, irid jipprova li kellu prokura tal-atturi meta hu ipprezenta ic-citazzjoni f'isimhom kif ukoll dawn ma kienux prezenti f'Malta fl-10 ta' Jannar, 2001, meta giet prezentata ic-citazzjoni, ghax kemm jekk ma kellux dil-prokura kif ukoll jekk l-atturi proprio kienu Malta, ic-citazzjoni tkun nulla u irritwali.

2. Illi, bla pregudizzju u subordinatament ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet kollha attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghax mhux minnu li fil-fond *de quo* kien hemm xi difett mohbi kif qed jigi allegat, kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza illi hu ovvju li l-atturi bidlu il-fehma taghhom dwar l-akkwist tal-fond de quo u qed jivvintaw skuza biex ikopru il-fatt li ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' xiri oppurtun u dana minkejja li kienu gew interpellati ufficjalment biex jaghmlu dan qabel ma skada il-konvenju.

3. Illi in subordine, anki kieku kien hemm xi difett mohbi li ma kienx il-kaz, ladarba il-fond kellu jimbiegh "*in its present state*" u cioe' "*tale quale*", il-fatt li jkun hemm difett ma jostax ghall-biegh u ma jaghtix lok li l-atturi ma jersqux ghax-xiri.

4. Illi l-ammont tad-depozitu imhallas akkont tal-prezz ta' ghoxrin elf lira Maltin minn prezz totali ta' hamsa w tmenin elf lira Maltin mhux wiehed irragjonevoli tenut kont tal-fatt li x-xerrejja kienu barranin u setghu facilment jghosfru minn Malta bla ma jersqu ghall-kuntratt u b'hekk ikunu tellfu inutilment biegh iehor lill-eccipjenti li intrabtu li ma jbieghux ghal ghaxar (10) xhur shah, li huma ferm itwal mill-periodu normali tal-konvenju u cioe' dak ta' tlett xhur. Ghalhekk anki jekk dan l-ammont jitqies bhala "*pre-liquidated damages*" dan ukoll mhux eccessiv u irragonevoli fic-cirkostanzi, specjalment meta l-eccipjenti kienu vinkolati b'kondizzjoni identika

5. Salvi eccezzjonijiet ohra li jistghu jkunu jinghataw skond il-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal a fol. 21 li bih il-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni;

Rat in-noti tal-partijiet;

PROVI

L-attur sostna li saru zewg spezzjonijiet fuq il-proprjeta` in kwistjoni, wahda qabel ma sar l-att tal-konvenju tat-28 ta' Frar, 2000 u l-ohra wara li sar l-att, ghalkemm l-attur kien acceda fuq il-post aktar minn darba. Fl-ewwel spezzjoni, l-impressjoni kienet li ma kienx hemm hsarat kbar, izda l-attur kien innota li kien hemm "*small pitting*." li l-konvenut kien qallu li kien dovut ghal "*inferior material*." Fit-tieni spezzjoni li sehhet fl-1 ta' April, 2000 irrizulta li kien hemm

ghadajjar ta' l-ilma gewwa l-fond. Deher li "*it was not from a leakage. I agree it was not from a leakage. It is water emanation from an underground.*"

Il-Perit Christian Spiteri, inkarigat mill-attur, xehed dwar l-ispezzjonijiet li huwa ghamel fuq il-fond in kwistjoni u xehed li f'dawn l-ispezzjonijiet ma ngibded l-ebda konkluzjoni definittiva dwar il-provenjenza ta' l-ilma. Hu ma kienx inkwetat dwar il *pitting* sakemm dan kien minhabba l-kwalita' inferjuri tal-madum.

Il-konvenut in subizzjoni xehed li huwa ghex ghal diversi snin gewwa l-fond u f'tali perijodu qatt ma kellu il-problema lmentata mill-attur nomine. Huwa kkonferma li kien acceda fuq il-post u li kien hemm ghadira ilma "fin-nofs ta' l-intrata u ohra fil-genb inti u diehel fuq ix-xellug." Hu qal li la l-perit inkarigat mill-attur nomine u lanqas il-*plumber* tieghu ma setghu jikkonfermaw b'certezza is-sors tal-ilma. Il-*pitting* kien minhabba l-kwalita' inferjuri tal-madum.

Gerry Gouder, agent tad-Dhalia, ikkonferma li kien instab ilma gewwa l-fond, izda dana f'ammont zhgir. Ghalkemm huwa kien informa lill attur nomine li l-konvenuti kienu lesti jirrangaw il-problema, l-atturi nomine sostnew li d-dar kienet difettuza u li minhabba f'tali fatt huma ma riedux jakkwistawha.

Il-Perit Albert Borg Costanzi xehed li huwa kien inkarigat mix-xoghlijiet ta' tibdil li saru sittax jew sbatax-il sena qabel. Hu kien ghamel ix-xoghol strutturali kollu u x-xoghol tal-katusi li ghaddew taht il-*concrete sub floor*. Xehed li kien hemm zewg ghadajjar b'inqas minn nofs tazza ilma b'kollox. Xehed ukoll dwar il-pre-ezistenza tal-*pitting* tal-granit fl-intrata tal-fond in kwistjoni. Huwa kien gie imsejjah dwaru mill-konvenut madwar tnax-il sena qabel biex jezamina l-madum u kienu kkuntatjaw il-kuntrattur tal-madum. Il-perit xehed li apparti li kien hemm *pitting* kien hemm ukoll *scaling*. Ikkonferma li taht id-dar hemm bir . Jigi rrilevat li l-istess xhud ammetta li llum il-gurnata l-granit in kwistjoni jinsab maqlugh stante li dan il-fond inbiegh lil terzi persuni u qalghu l-art sabiex jaghmlu

xi xoghljiet li dwar in-natura taghhom ma nghata ebda dettal.

Lorry Bartolo xehed li kienu saru xogholijiet, fejn il-pajpijiet ta' l-ilma li kienu tnehhew, u tqieghdu ohrajn tal-*plastic* fil-hajt, filata u nofs 'il fuq mill-art.

Il-konvenuta xehdet dwar il-posizzjoni tal-ghadajjar kif ukoll dwar l-ammont ta' ilma li fil-fehma taghha kien jikkonsisti *f' "Two small puddles*." Hija xehdet li meta l-atturi zaru l-fond l-ewwel darba hi kienet li gibdet l-attenzjoni tal-atturi dwar il-*pitting* li kien hemm fl-intrata.

KONSIDERAZZJONIJIET

Rikors

Dwar ir-rikors a fol. 24 li jidher li ma giex dekretat, il-Qorti sejra tichdu billi ma saritx aktar insistenza fuq dawk it-talbiet u lanqas ma jissemma fin nota ta' l-attur noe. Inoltre fl-istadju meta kien gie prezentat ir-rikors l-Qorti ma kinitx ser tilqu ghax kien jibdel is-sustanza ta' l-azzjoni tieghu u jippregudikaw l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Difett latenti

L-attur noe qed jibbazza l-azzjoni tieghu fuq il-fatt li fil-fond li kien ser jixtri kien fih difetti latenti.

Mill-provi prodotti jirrizulta li qabel ma sar l-att tal-konvenju kemm l-attur nomine kif ukoll il-konvenuti kienu raw difett fil-granit kif ukoll l-iscaling fil-granit. B'hekk tali difett kien vizibbli qabel ma sar il-konvenju. Ir-raguni li nghatat mill-konvenuti kienet li l-granit kien ta kwalita` inferjuri. Madanakollu mhux kontestat li l-granit li jinsab fit-tarag gie mqieghed fl-istess perijodu u li kien parti mill-istess konsenja u li tali difetti ma kienux ezistenti fih. Fuq dan l-attur noe ma kienx qed jilmenta b'mod li jhassar il-ftehim.

Izda wara li sar il-konvenju bejn il-partijiet, l-attur nomine innota zewgt ghaddajjar fl-intrata tal-fond. Jirrizulta li dan il-fatt gara darba wahda biss, Fil-fatt il-konvenuti xehdu li kemm damu jghixu fil-fond in kwistjoni huma qatt ma lemhu tali fatt u kif ukoll l-attur xehed illi ra dawn l-ghaddajjar darba wahda biss fost l-ispezzjonijiet li huwa ghamel gewwa l-fond. Wara dina l-okkazzjoni l-ilma ma regax tfacca.

Illi minhabba f'hekk, u billi l-attur noe imbaghad issuspetta li l-pitting ukoll seta gie minhabba l-ilma u mhux minhabba l-kwalita inferjuri, hu ma riedx jersaq ghal kuntratt finali ta' xiri.

Il-konvenuti qed isostnu li l-post inbiegh *tale quale* u jekk kien hemm difetti dawn kienu vizibbli. Fil-konvenju tintuza l-frazi li l-post qed jibiegh **"*in its present state*".** Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, ankorke ikun hemm hemm mizjud il-kliem tale quale jew in its present state fid-dicitura tal-kuntratt, dan ma jgibx awtomatikament ghall-ezoneru mill-obbligu tal-garanzija kontra d-difett li timponi l-ligi. Fil-kawza fl-ismijiet "Bellia vs Tabone" Vol 15 p 316 il-Qorti irriteniet li din il-klawsola "*non ha per effetto di esonerare il venditore della responsabilita` per vizi occulti*." (ara FGC M. Debono vs A. Portelli 16/10/98).

Fil-kawza fl-ismijiet "Martin Bajada vs Anthony Paul Demajo nomine" deciza fis-7 ta' Novembru, 1988 il-Qorti tal-Kummerc sostniet li:

"Illi bizzejjed jinghad hawn illi biex venditur ikun mehlus mill-ghoti ta' garanzija lix-xerrej ghall-vizzji okkulti, tali ftehim ikun irid jirizulta b'mod cert u univoku tenut kont tac-cirkostanzi u tal-fatti speci partikolari tal-kaz. Certament, is-semplici nkluzjoni tal-frazi "*tale quale*" f'kuntratt ta' bejgh m'huwiex sufficjenti *per se* biex jehles min-naha l-ohra dan l-effett tal-frazi lanqas jista' jigi eskluz a priori".

Ghalhekk f'kaz li jirrizulta li hemm difetti latenti, il-frazi utillizata fil-konvenju maghmul bejn il-partijiet ma kienitx

sufficjenti biex teskudi l-garanzija ghal difett latenti minn naha tal-konvenuti.

Il-Qorti tirrileva li wara li l-atturi indunaw bl-ilma huma ma pprovaw jaghmlu ebda forma ta’ testijiet sabiex il-provenjenza tal-ilma jew il-kawza tal-pitting u scaling tigi stabbilita. Kien f’dan l-istadju li l-attur noe messu ghamel it-testijiet u mhux fil-kors tal-kawza.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-atturi ma ressqu ebda prova cara dwar l-allegati difetti latenti gewwa l-fond suggett tal-konvenju bejn il-kontendenti, liema oneru kienu jinkombi fuqhom. Fil-fehma tal-Qorti din l-allegazzjoni ma gietx ppruvata. Kemm il-perit tal-konvenuti u kif ukoll il-perit tal-atturi ma tawx risposta cara u inekwivoka dwar is-sors tal-ilma li nstab gewwa l-intrata tal-fond. Il-perit Christian Spiteri fir-rapport tieghu a fol. 33 tal-process sostna:

“*I opine that at this stage it would be presumptuous to assume the technical reasons for such a problem. Only after removal of hallway tiles and after completion of other technical tests may it be possible to ascertain oneself of the source of water emanation and assign a solution accordingly*.”

In kontro ezami huwa xehed a fol. 46 tal-process: “*It could be attributed to a number of things. It could be to an inefficient over flow system in the reservoir, it could be attributed to negligence from the maid, but it could also be attributed to some strange thing which is happening on the ground. So in the absence of technical tests, I am not in a position to say where the water came from* ?”

Jigi rrilevat li lanqas saru testijiet u dan xehdu ukoll il-perit Spiteri li sostna li kien hemm certa riluttanza kemm mill-atturi u kif ukoll mill-konvenuti.

Inoltre il-Qorti tinnota li tali ilma gie nnotat f’okkazjoni wahda biss u dan gie konfortat kemm bix-xhieda tal-konvenuti li xehdu li kemm kienu ilhom jabitaw fil-fond tali fatt qatt ma averra ruhu, kif ukoll mill-atturi li accedew diversi drabi gewwa l-fond.

Jirrizulta mill-provi li l-ammont ta’ ilma, cioe` l-ghaddajjar, kien wiehed minimu u tali fattur ittiehed in konsiderazzjoni mill-qorti biex waslet ghal konkluzjonijiet taghha.

Ghaldqastant il-Qorti tiddeciedi illi l-ezistenza ta’ difetti latenti ma gietx sodisfacentement ippruvata.

Kwantum ghall ammont ta’ preliqidated damages

L-attur noe qed jissottometti li l-penali li ftiehumu l-partijiet mhiex prima facie ekwa. L-ekwita’ hija bazi li fuqha l-Qorti tista’ tnaqqas penali , liema tnaqqis ghandu jikkorrispondi mad-danni li semmai setghu baghtew il-konvenuti (ara Artikolu 1120 Kap 16) bil-fatt li huma tilfu l-bejgh tal-fond *de quo*.

Minn naha l-ohra l-konvenuti qed isostnu li l-ammont li l-partijiet ftehemu fuqu bhala preliquidated damages huwa ekwu u accettabbili minhabba diversi fatturi fosthom (I) li l-kumpraturi huma barranin (ii) it-terminu tal-konvenju kien ferm itwal minn dak normali.

Illi fil-kaz in ezami l-attur noe kien hallas Lm20,*000 on account of the price* u l-bilanc kien dovut fuq l-att finali (ara Dok A fol 5). Imbaghad kien hemm il-klawzola (10) li tghid li:

Should the purchaser not come forward to finalize the said deed for any reason attributed to him by law, he shall forfeit the payment made in favour of the vendor by way of ***pre-liquidated damages*****.**

Jirrizulta li l-attur noe ma kienx gustifikat li ma jersaqx ghall kuntratt ghalhekk ghandu jkun hemm il-*forfeiture* ta’ dana l-ammont.

Illi fid-dottrina, klawzola bhal dina, fejn ghandek *una liquidazione convenzionale anticipata del danno* hija imsejjha *clausola penale* u dina telimina n-necessita’ ghal kreditur li jipprova l-entita’ tad danni subiti. Il-Ligi taghna fl-artikolu 1122 tipprevedi l-possibilita’ li l-Qorti tista

tnaqqas jew ittaffi l-penali fil-kazijiet fejn id-debitur ikun esegwixxa parti mill obbligazzjoni.

Fil-Ligi taljana apparti sitwazzjoni bhal dina, tipprevedi ukoll l-kaz fejn "*il-giudice puo ridurre* ***equamente*** *l-ammontare della penale ove la ritenga manifestamente eccessiva*". Art 1384 Cod.civ. Tal.

Ghalkemm fil-ligi taghna dina l-possibilita mhiex qeda fil-ligi, izda fil-fehma ta' dina l-Qorti, l-ekwita' hija bazi li fuqha l-Qorti tista' tnaqqas il-penali bhala danni prelikwidati fejn dina ma tikkorrispondiex mad-danni li kreditur setgha bata, meta dina tkun manifestament eccessiva. Dana eccezzjonalment u biex issir gustizzja fil-kaz individwali.

Fil-kaz in ezami l-konvenuti qed jippretendu li jzommu Lm20,000 ghax l-attur noe ma resaq ghall-kuntratt. Ghalkemm l-atturi noe huma barranin izda huma kellhom post Malta fejn joqghodu. It-tieni, mhux kull konvenju isir ghall tlett xhur biss. Imma hafna konvenji li jiggeddu oltre. Inoltre l-valur ta' proprjeta' aktar ma jghaddi z-zmien tizdied u mhux tonqos.

Il-Qorti ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz hi tal-fehma li ghandha ttaffi l-ammont ta' danni u tnaqqsu ghal ammont ta' Lm9,000.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi:
Il-Qorti tiddeciedi billi
ticahd l-ewwel, it-tieni, t-tielet talbiet
u tilqa' r-raba' talba fis-sens li tiddijara li l-ammont ta' *pre-liquidated damages* huwa eccessiv u ghalhekk tikkundanna lill konvenuti jirritornaw l-ammont ta' hdax il-elf lira Maltin (Lm11,000) lill-attur noe bl-imghax mid-data tas-sentenza;
Spejjez kwantu ghall tlett kwarti ghall attur noe u kwart ghall konvenuti.

< Sentenza Finali >

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