MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-23 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 767/1997/1

Carmel u Josephine konjugi Mifsud, u Lawrence u Frances konjugi Mifsud
vs
Joseph u Carmela konjugi Sant; u b' digriet tad-29 ta' Jannar 2002 jew kjamati fil-kawza Kristinu Cassar u l-Perit Joseph Falzon, liema digriet gie revokat contrario imperio b' digriet moghti fis-27 ta' Frar 2002

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi talbu u ppremettew hekk: Peress illi l-attur Carmelo u Lawrence Mifsud kienu, permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Anthony Abela fid-19 ta' Gunju 1991 (Dok. A) xtraw minghand il-konvenut Joseph Sant dar fi stat ta' gebel u saqaf, illum msemmi "Redeemer' fi Triq Ghexierem, ir-Rabat u dana versu l-prezz ta' sebat elef lira Maltin (Lm 7,000) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt.

Peress illi f'Mejju tas-sena li ghaddiet, l-atturi innotaw illi bdew jinfethu fili fl-art tal-fond kif ukoll li tfaccaw konsenturi f'diversi partijiet, liema konsenturi bdew jikbru u jinfethu u b'hekk il-fond minnhom mixtri kien kolpit b'difett mohbi li ma setghux skoprewh qabel u dana skond kif iccertifika l-Perit Frederick C. Doublet fir-rapport tieghu hawn anness u mmarkat dokument A.

Peress illi l-konvenuti nterpellati jersqu ghal likwidazzjoni u hlas tas-somma li tinhtieg tigi sburzata sabiex isiru x-xogholijiet rimedjali skond dak suggeriet mill-Perit Doublet fir-rapport tieghu, anke permezz tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Jannar 1997, huma baqghu sal-lum ma rrangawx l-imsemmija difetti u l-anqas ma assumew responsabilita' ghall-istess.

Jghidu l-konvenuti ghar-ragunijiet premessi u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond fuq deskritt u mibjugh mill-konvenuti lill-atturi bil-kuntratt tad-19 ta' Gunju 1991 fuq imsemmi kien kolpit b'difetti mohbija.
2. Tillikwida dik il-parti tal-prezz mhallsa lill-atturi u konsegwentement tikkundanna lill-lkonvenuti jhallsu lura lill-atturi dik il-parti tal-prezz li tigi stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili u dana jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-20 ta' Jannar 1997 u dawk tal-Perit Frederick Doublet inkarigat biex johrog ir-rapport dokument A u bl-imghax legali u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Carmela Sant li biha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni hija perenta peress li l-kawza ma gietx intavolata entro t-terminu stabbilit fl-artikolu 43 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fil-meritu jeccepixxu li huma fl-ewwel lok jirribattu li hemm xi hsarat kif qed jippretendu li ghandhom l-atturi pero' fi kwalunwe kaz huma ma ghandhomx iwiegbu ghal xi hsarat peress li dan il-fond ma gietx kostruwit minnhom izda minn Kristinu Cassar li hu bennej u li minnu qieghed jigi riservat id-dritt li jikkjamawh fil-kawza
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat id-digriet tad-29 ta' Jannar 2002 li permezz tieghu gew kjamati in kawza Kristinu Cassar u l-Perit Joseph Falzon; liema digriet gie revokat b'digriet sussegwenti tas-27 ta' Frar 2002;
Rat ir-rapporti tal-Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti minnu konfermati fl-udjenzi tas-17 ta' Ottubru 2003 u tal-14 ta' Novembru 2003;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat it-traskrizzjonijiet tad-depozizzjonijiet tax-xhieda;
Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Kwadru tal-fatti
Illi l-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti. Permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Gunju 1991 in atti Nutar Anthony Abela, l-atturi kienu xtraw minghand il-konvenut Joseph Sant il-fond 'Redeemer' Triq Ghexierem ir-Rabat fi stat ta' gebel u saqaf versu l-prezz ta' Lm7,000.

Illi meta l-atturi marru joqghod fl-imsemmi fond, u precisamant bejn April u Mejju 1996 huma raw konsentura zghira, u peress li sussegwentement l-ispazju kiber, huma nkarigaw lil Perit Fredreck Doublet sabiex jezamina l-fond u jirrapporta dwar dawn il-hsarat. F' rapport datat 11 ta' Jannar 1997 l-imsemmi Perit ikkonstata li "d-difetti li zviluppaw kienu difetti latenti meta [l-atturi] akkwistaw il-proprjeta'.

Konsegwentement permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Jannar 1997, l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni tas-somma li ghandha tigi rifuza lilhom;

u stante li dawn baqghu inadempjenti, taw bidu ghal-proceduri odjerni fis-7 ta’ April 1997.

Illi fir-rapport tieghu, il-Perit Tekniku kkonferma li l-hsarat li kienu qed jidhru fil-fond tal-atturi kienu rizultat tal-fatt li l-pedamenti ma kienux mibnija fuq blat sod jew fuq blat u tafal. Huwa spjega li “Pedament ta’ blat kbir fuq tafal jirrizulta f’ moviment sostanzjali li jaghti bidu ghal konsenturi li ghalkemm ghall-ewwel ikunu zghar, jista’ jkun li dawn jikbru u jsiru gravi.”[1] L-istess Perit osserva li s-site fejn inbena l-fond hija “difficli hafna u tirrikjedi hafna hsieb” u kkonkluda “illi l-parti tal-maisonette ta’ fuq il-garages ma gietx marbuta u mehjuta tajjeb mal-parti l-ohra tal-bini li nbniet wara l-garages, tant li meta tfacca l-inqas moviment, il-parti ta’ fuq il-garage u l-parti l-ohra agixxa b’ mod differenti u taw lok ghal qsim fil-hajt u fil-madum”[2]

Fir-rapport ulterjuri, il-Perit osserva li l-hsara li zviluppat fil-fond de quo “hi dovuta ghal moviment fil-pedament u ghalhekk ma kienitx haga li l-kompratur attur setgha jara qabel jew waqt li sar it-trasferiment” Huwa llikwida l-riduzzjoni fil-prezz fl-ammont ta’ Lm600.[3]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi in tema legali huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet guridici. 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”.*[4]

---

[1] Fol.89
[2] Fol.91
[3] Fol.187
[4] 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 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 <u>li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha</u> 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-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-nuqqasijet, riskontrati fil-fond *de quo*, jidhlu pienament fit-terminu ta' difetti kif koncepit fl-artikolu precitat. Ma hemmx dubbju li kieku l-attur kien jaf b' dawn id-difetti qabel ix-xiri tal-post, dawn kienu certament jintitolawh li jesigi li jhallas prezz anqas minn dak li kien hallas. Inoltre, ma hemmx dubbju wkoll li dawn id-difetti huma tali li jnaqqsu b' certu ammont mhux irrelevanti l-valur tal-post, ghax huma nuqqasijiet li bilfors kellhom jigu rrangati, u l-ispiza mehtiega ghax-xoghol ta' riparazzjoni zgur kien ikollha lok fil-dibattitu jew komputazzjoni tal-prezz tal-fond.

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).*

Issa fil-kaz in disamina ma hemmx dubbju li dawn id-difetti kienu mohbija, u difatti jsibu l-origini taghhom fil-pedament tal-istess fond u, sakemm hargu l-hsarat fl-art u fil-hitan tal-fond, wiehed ma setghax jinduna bihom. Kienu difetti latenti veri u proprji a tenur tal-Artikolu 1424 *et seq.* tal-imsemmi Kap. Inoltre, kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem, indikazzjonijiet ta' xi rregolaritajiet mhumiex sufficjenti biex jintegraw l-estrem tal-konsapevolezza tal-esistenza tad-difett.

Preskrizzjoni
Il-kostatazzjonijiet u konkluzjoni premessi ghandhom relevanza qawwi wkoll ghar-rigward tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 1431 Kap.16 sollevata mill-konvenut. Skond dan l-artikolu it-terminu ta' dekadenza ta' sena li fiha tista' ssir l-*actio aestimatoria* 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-perit inkarigat mill-attur ezamina x-xoghol u ccertifika n-natura difettuza tal-istess. Sa dak in-nhar id-difett kien latenti u ma setghax jigi skopert, nonostante li l-attur kien ilu li xtara l-fond mimn Gunju tas-sena 1991. Wara kollox dak mirdum that l-art ma jistax ikun soggett ghal skrutinju kontiwu u evidenti. Dan jispjega ghaliex l-attur ma ndunax u ma setghax jinduna bid-difett qabel ir-rapport tal-Perit tieghu.

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'**[5]* 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 d-difett jkun that l-art, il-persuna koncernata ma taqbadx u taqla' kollox mall-ewwel qabel ma tghamel accertamenti ulterjuri. Mhijex logika l-pretensjoni li fil-kaz in disamina, ghax l-attur ra l-"konsentura zghira" bejn April u Mejju 1997 huwa jipprocedi minnufih gudizzjarjament kontra il-venditur. Di fatti l-attur Lawrence Mifsud spjega li ghal habta ta' Ottubru 1996 l-konsentura "donna kibret ftit" u l-fili fl-art infethu ftit iehor. Bejn Novembru u Dicembru 1996 beda jara li dawn kibru u ghalhekk fuq parir tal-konsulent legali tieghu nkariga Perit biex jezamina l-fond u jaccerta l-kawza ta' dawn l-irregolaritajiet fil-bini.

Fil-kaz in disamina, id-difetti indikati gew defenittivament riskontrati u accertati meta l-Perit nkarigat minnu ezamina l-fond u hejja r-rapport tieghu fl-11 ta' Jannar 1997 Ghalhekk konsidrat li c-citazzjoni promotrici giet prezentat fis-7 ta' Arpil tal-istess sena, ma hemmx dubbju li t-terminu ta' sena ma kienx skada, u li l-azzjoni saret tempestivament fiz-zmien preskritt mill-ligi. Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija fic-cirkostanzi tal-kaz insostenibbli fattwalment u legalment u qed tigi respinta.

Illi l-Perit Tekniku kkwantifika s-somma li ghandha titnaqqas mill-prezz tal-fond, fl-ammont ta' sitt mitt lira maltin [Lm600] u l-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex m' ghandhiex taccetta din il-komputazzjoni

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-fond fuq indikat mibjugh mill-konvenut lill-atturi kien affett minn difett mohbi fil-mument tal-bejgh; tillikwida dik il-bicca mill-prezz li l-atturi kienu jhallas anqas li kieku kienu jaf bid-ditett mohbi fis-somma ta' sitt mitt lira maltin [Lm600]***);*** u tikkundanna lill-konvenuti jirrimborsaw

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

lill-atturi din is-somma ta’ Lm600, flimkien mal-imghax legali mid-data tas-sentenza

L-ispejjez kollha a kariku tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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