MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 166/1990/1

Josephine Mallia

Vs

Emanuel u Mary konjugi Abela u b'digriet tas-26 ta' April, 1991
gie kjamat in kawza Louis Muscat.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 1985 in atti Nutar Myriam Spiteri Debono (Dok. "A") l-istanti akkwistat u xtrat minghand il-konvenut l-fond jismu "Orchard" fi Triq il-Proza, Qormi, kif ahjar deskritt fl-istess att;

U premess illi fix-xhur tas-sajf tal-1989, zviluppaw hsarat fil-fond rizultanti minn difetti mohbija li jirrendu l-fond mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa mahsub u li jnaqqsu daqshekk il-valur tal-fond illi l-istanti ma kinitx tixtrih jew kienet toffri prezz izghar li kieku kienet taf bihom;

Ghaldaqstant l-attrici talbet lil din il-Qorti ghaliex,

1. ma ghandux jigi ddikjarat u deciz minn dina l-Qorti illi l-fond “Orchard” fi Triq il-Proza, Qormi kien fih difetti mohbija fil-mument tax-xiri, liema difetti jirrendu l-istess fond mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa mahsub;

2. din il-Qorti ma ghandiex tistabbilixxi dik is-somma rappresentanti parti mill-prezz li ghandha tithallas lura lill-attrici; u

3. ma ghandhomx jigu kkundannati minn din il-Qorti ihallsu lill-attrici dik is-somma hekk stabbilita mill-Qorti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali ta’ Frar, 1990, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 10 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kodici Civili u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-fond ‘de quo’ ma fih l-ebda difetti.

3. Illi l-ecipjenti jitolbu l-kjamata in kawza ta’ Louis Muscat, li minghandu kienu xtraw l-istess fond fit-23 ta’ Marzu, 1984, atti Nutar Myriam Spiteri Debono.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza ‘in parte’ tat-8 ta’ April 1991 fejn giet michuda l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti.

Rat id-digriet tas-26 ta’ April 1991 fejn giet milqugha t-talba maghmula mill-konvenuti ghall-kjamata in kawza ta’ Louis Muscat.

Rat in**-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza** Louis Muscat a fol 82 fejn huwa eccepixxa:

1. Illi l-ewwel talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante illi l-fond de quo ma fih ebda difetti latenti;

2. Illi jsewgi illi t-tieni u t-tielet talba talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes stante li huma sussidjarji ghall-ewwel talba attrici u ma hemm l-ebda somma li dina ghandha tistabilixxi bhala rifuzjoni tal-prezz u li l-eccipjent ghandu jigu kkundannat li jhallas.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost jekk il-fond sviluppa xi difetti mhux responsabbili ghalihom l-eccipjent u ghalhekk formalment qed jitlob il-kjamat fil-kawza tal-Perit Anthony Borg u Lawrence Mintoff bhala Direttur ghan nom u n-rappresentanza ta’ Pre-stressed Concrete Works Ltd, li hadmu fil-fond de quo u taht supervizzjoni taghhom.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzoni ta’ l-espert tekniku minnha mqabbad, u cioe’ il-Perit Michelangelo Refalo a fol 117, kif ukoll ir-relazzjoni addizzjonali prezentata minnhu a fol 175.

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali minnha nominate a fol 209.

FATTI

Illi mill-provi migbura irrizulta li l-attrici xtrat il-fond in kwistjoni minghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Myriam Spiteri Debono fl-10 ta' Ottubru 1985 (a fol. 4 sa 6). Irrizulta wkoll li l-konvenuti kienu xtraw l-istess fond minghand il-kjamat in kawza Louis Muscat permezz ta' kuntratt ippubblikat minn-Nutar Myriam Spiteri Debono u datat 23 ta' Marzu 1984. Matul l-1987 l-attrici innutat xi konsenturi u kellmet lil kjamat in kawza dwarhom u dan issuggerielha li tikkonsulta mal-Perit tieghu, il-Perit Anthony Borg, li kien il-Perit li ssupervizjona l-bini tal-fond in kwistjoni kif ukoll dak tal-garaxx sottostanti li t-tnejn inbnew mill-kjamat in kawza. L-imsemmi Perit irrilaxxja rapport fejn stabbilixxa li l-konsenturi ma kienux kawzati minn difett strutturali izda kienu rizultat ta' 'shrinkage'. Madwar sentejn wara, u cioe' f'Mejju 1989 l-attrici kkonsultat mal-Perit Andre' Zammit li kkonstata li l-konsenturi kienu aggravaw u qalilha li dawn kienu rizultanti minn difett struitturali fil-bini sottostanti.

L-attrici ghalhekk intavolat il-kawza odjerna li hija l-*actio aetimatoria* li permezz taghha qed titlob rifuzjoni ta' parti mill-prezz minnha mhallas stante li fil-mument tal-bejgh kienu jezistu difetti mohbija, liema difetti kienu jirrendu l-fond mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub jew kienu tali li jnaqqsu l-valur tal-sitess fond.

Konkluzzjoni tal-periti

Mill-konkluzzjonijiet ta' l-espert tekniku imqabbad minn din il-Qorti, il-Perit Michelangelo Refalo, kif ukoll mill-konkluzzjonijiet tal-periti addizzjonali rrizulta li d-difetti li minnhom qed tilmenta l-attrici kienu kawzati minn difetti strutturali fil-bini sottostanti ghall-fond ta' l-attrici; li dawn id-difetti kienu jezistu fil-mument li l-attrici akkwistat il-fond minghand il-konvenuti, izda kienu mohbija; u li kienu ezistenti anki fil-mument li l-konvenuti xtraw minghand il-kjamat in kawza, u anki f'dak il-mument dawn id-difetti kienu mohbija.

L-esperti teknici inoltre kkonkludew li l-entita' tad-difetti kienet tali li la l-attrici u l-anqas persuna teknika ma setghu jindunaw b'tali difetti fil-mument ta' l-akkwist.

Inoltre l-esperti teknici kkonkludew li l-ammont li ghandu jigi rifuz lill-attrici huwa ta' Lm1,750.00 l-ekwivalenti ta' 25% tal-prezz minnha mhallas ghall-akkwist tal-fond in kwistjoni li mill-kuntratt esebit a fol. 4 sa 6 tal-process jirrizulta li kien fis-somma ta' Lm7,000.

Din il-Qorti taqbel ma dawn il-konkluzjonijiet teknici u a skans ta' ripetizzjoni inutili qed taghmilhom taghha.

RESPONSABILITA'

Irid issa jigi determinat min mill-konvenuti u l-kjamat in kawza ghandhu jigi kkundannat jirrifondi l-ammont ta' Lm1,750.00 likwidat bhala rifuzjoni ta' parti mill-prezz lill-attrici.

Il-konvenuti sejhu fil-kawza lill-persuna li minghandha huma xtraw il-fond *de quo*, u cioe' Louis Muscat, izda dan ta' l-ahhar jissottometti, ghalkemm mhux formalment fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu, li huwa m'ghandu ebda relazzjoni guridika ma' l-attrici stante li huwa biegh il-fond in kwistjoni lill-konvenuti u kienu dawn ta' l-ahhar li xi zmien wara bieghu l-istess fond lill-attrici. Huwa ghalhekk isostni fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li l-unika relazzjoni guridika li huwa ghandhu hija dik mal-konvenuti u li l-azzjoni attrici ma tistghax tirnexxi fil-konfronti tieghu.

Kif diga' intqal aktar il-fuq l-azzjoni intavolata mill-attrici hija l-*actio aestimatoria* stabbilita mill-Artikoli 1424 sa 1427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 1424 jipprovdi li l-bejjiegh huwa obbligat li jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux fl-haga mibjugha u li jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih kienet mahsuba jew jnaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien jofri prezz izghar, li kieku kien jaf b'tali difetti.

F'tali kaz ix-xerrej jista' permezz tal-*actio aestinatoria* jaghzel li jzomm il-haga mibjugha u jitlob lill-Qorti tkkundanna lill-bejjiegh jirrifondilu lura parti mill-prezz li huwa jkun hallas ghall-haga mibjugha, liema ammont jigi likwidat mill-Qorti. Ir-rekwiziti sabiex tirnexxi tali azzjoni huma (i) li l-vizzju jkun okkult fil-mument tal-bejgh b'tali

mod li x-xerrej ma setghax jinduna bih; (ii) li n-natura tal-vizju riskontrat tkun tali li tnaqqas il-valur tal-oggett mibjugh jew li tirrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub.

Kif diga' intqal aktar 'l fuq mill-konkluzjonijiet ta' l-esperti teknici nominati minn din il-Qorti jirrizulta li dawn iz-zewg elementi kienu jezistu u li ghalhekk l-attrici kellha d-dritt tintavola l-azzjoni odjerna. Jigi notat li l-periti tekniki sabu li d-difetti kienu tali li kienet jammontaw ghall 25% tal-prezz ta' l-akkwist tal-fond, u ghalhekk in-natura tad-danni riskontrati kienu gravi u l-periti addizzjonali ma eskludewx il-possibilita' ta' rikorrenza ta' l-istess hsara jew li tigi kagunata hsara ulterjuri ara para 55 fol. 236.

L-attrici kellha d-dritt tintavola l-azzjoni odjerna kontra il-persuna jew persuni li bieghulha l-fond in kwistjoni, u cioe' il-konvenuti, kif fil-fatt ghamlet. L-*actio aestimatoria* hija naxxenti mill-obbligu tal-bejjiegh li jaghti garanzija kontra difetti mohbija. Tali obbligu gie assunt mill-konvenuti fil-konfront ta' l-attrici fil-mument tal-bejgh u huwa ghalhekk naxxenti mill-istess kuntratt ta' bejgh u r-rifuzjoni ta' parti mill-prezz mitlub mill-attrici tirrigwarda proprju il-prezz stabbilit f'dak il-kuntratt tal-bejgh.

Din l-azzjoni ghalhekk tista' tirnexxi biss kontra l-konvenuti ghaliex kienu huma li assumew l-obbligu tal-garanzija kontra d-difetti mohbija vis-à-vis l-attrici. L-attrici ma kellha ebda relazzjoni guridika mal-kjamat in kawza u fil-fehma tal-Qorti l-azzjoni minnha istitwita tista' biss tirnexxi fil-konfront tal-konvenuti u mhux fil-konfronti ta' terzi ghaliex kienu biss il-konvenuti li kellhom l-obbligu li jaghtu garanzija lill-attrici fil-kwalita' taghha ta' xerrejja u mhux terzi. Kif gie deciz minn dina l-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Carmelo Muscat vs Martin Imbroll fl-1 ta' Frar, 1995 Vol LXX1X p3 p 1197 l-azzjoni aestimatorja tikkompeti lill-kompratur u ghandha tkun indirizzata lill-venditur u ma tezisti ebda relazzjoni bejn il-kompratur u min effettivament esegwixxa x-xogholijiet. Se mai, ikun il-venditur li jkun jista' da parti tieghu, jagixxi kontra min hadimlu x-xogholijiet.

Jidher ghalhekk li jezistu l-elementi kollha sabiex l-azzjoni attrici tista’ tintlaqa’ kontra l-konvenuti. Tali azzjoni ma tistghax tirnexxi kontra l-kjamat in kawza stante li huwa ma kienx il-persuna li biegh lill-attrici u ghalhekk ma obbligax ruhu li jaghti ebda garanzija kontra difetti mohbija lill-istess attrici. Inoltre r-rifuzjoni tal-prezz tal-bejgh li qed tintalab mill-attrici tirrigwarda l-prezz minnha mhallas lill-konvenuti u mhux lil terzi. Dan kollu ovvjament jinghad b’riserva ghal kwalsiasi azzjoni spettanti lill-konvenuti kontra l-kjamat in kawza in linea ma’ l-obbligu minnu assunt fil-konfronti taghhom fil-mument li huwa biegh lihom il-fond li sussegwentement inbiegh lill-attrici.

Sejha fil-kawza tal-Perit Anthony Borg u Lawrence Mintoff

Permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu il-kjamat in kawza talab il-kjamata in kawza tal-Perit Anthony Borg u ta’ Lawrence Mintoff bhala direttur u ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Pre-Stressed Concrete Works Limited. Din it-talba baqghet ma gietx degretata (mill-Qorti diversament presjeduta) u ghal kull buon fini qed tigi hawn michuda u dan stante li dawn il-persuni li intalbet il-kjamata in kawza fil-konfronti taghhom ma kellhom ebda relazzjoni guridika ma’ l-attrici in kwantu jirrigwarda l-azzjoni minnha ntavolata u ghalhekk it-talbiet taghha ma setghux jirnexxu fil-konfronti taghhom.

Finalment jigi rilevat li l-attrici qatt ma talbet danni, ghalhekk ir-referenza ghall artikolu 1429 tal-Kap 16 saret inutilment.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tiddikjara li l-fond “Orchard” fi Triq il-Proza, Qormi kien fih difetti mohbija fil-mument tax-xiri, liema difetti jirrendu l-istess fond mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub;
Tillikwida s-somma ta’ elf seba’ mija u hamsin lira Maltin (Lm1,750.00) bhala rappresentanti parti mill-prezz li ghandha tithallas lura lill-attrici; u

Tikkundanna lill konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata.
Bl-imghax mid-data mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni stante id-dekors ta' dawn is-snin kollha sad-data tal-eventwali pagament;
Tillibera lill kjamat fil-kawza mill-osservanza tal-gudizzju
Salv impregudikati d-drittijiet tal-konvenuti li jagixxu kontra min bieghlhom,
U bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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