MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 1229/1999/1

James Camenzuli u Denise Sammut illum Camenzuli

Vs

Alexander Baldacchino

Citazzjoni.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-27 ta' Mejju 1999 l-atturi ddikjaraw li xtraw minghand il-konvenut il-fond bl-isem "Mayfair" numri 141,143 u 145, Triq San Frangisk, Balzan, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-14 ta'Lulju 1998.

Minkejja li l-atturi qabel l-akkwist tal-fond inkarigaw perit sabiex jispezzjona l-fond, id-difetti mhux apparenti ma setghux jigu skoperti minn ezami prudenti vizwali, izda gew biss skoperti wara li kixfu s-saqaf fil-kors tax-xoghlijiet.

Fic-cirkostanzi minkejja kull prekawzjoni li hadu, l-atturi ma setghux jindunaw bid-difetti mhux apparenti li bihom hu afflitt il-fond in kwistjoni.

L-atturi ghamlu din il-kawza ai termini ta' l-artikolu 1427 tal-Kodici Civili sabiex il-konvenut jirrifondi lilhom parti mill-prezz ta'akkwist, u illi l-konvenut interpellat baqa' inadempjenti;

Ighid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond bl-isem "Mayfair" numru 141,143 u 145, Triq San Frangisk, Balzan huwa afflit minn difetti li ma jidhrux;
2. Tillikwida dik il-parti mill-prezz ta' akkwist li l-atturi ghandhom jiehdu lura minghand il-konvenut minhabba d-difetti fuq citati ;
3. Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-atturi l-parti mill-prezz ta' akkwist hekk likwidata;

<u>Nota ta' eccezzjonijiet tal-Konvenut.</u>

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenut kien mill-bidu nett indika lill-atturi li kienu jezistu xi difetti fil-fond, tant li l-istess atturi sussegwentement inkarigaw periti biex ihejju rapporti dwar il-kondizzjoni tal-fond qabel ma gie ppublikat il-kuntratt ta' akkwist u oltre gie miftiehm xi tnaqqis fil-prezz minhabba l-istat u d-difetti li kienu sabu.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

Din il-kawza (*actio aestimatoria*) titratta dwar difetti latenti fil-fond 143 u 145, Triq San Frangisk, Balzan u fir-rigward ta' liema diga' nghatat sentenza fid-9 ta' Jannar 2012 fejn il-qorti kkonfermat li fid-data tax-xiri (14 ta' Lulju 1998) il-fond kellu difetti latenti fis-saqaf. Fis-sentenza l-qorti nkarigat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jirrelata dwar il-parti tal-prezz li fil-fehma tieghu ghandha tinghata lura lill-atturi meta tqies il-prezz li thallas ghax-xiri, il-hsarat li nstabu fis-soqfa wara x-xiri, u x-xoghol li sar mill-atturi. Il-fond inxtara ghall-prezz ta' €98,833.68.

Fit-12 ta' April 2012 il-perit tekniku kkonferma r-rapport bil-gurament, u fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2012 xehed li:-

"....l-istima li ta hi bbazata fuq prezzijiet tal-lum, madankollu, fil-fehma tieghu d-differenza bejn il-prezz tal-lum u l-prezz taz-zmien meta sar l-akkwist 1998 hi wahda zghira, in kwantu d-differenza hi fil-valur tal-art u mhux ta' xogholijiet. Spjega wkoll li l-fehma tieghu hi li persuna li jkun ser jakkwista fond u jkun jaf b'dawk it-tip ta' hsara li kellu s-saqaf in kwistoni kien ser ihallas prezz inqas li jikkorispondi ghal prezz tax-xogholijiet ta' tiswija."[1].

Il-perit tekniku rrelata li mill-prezz li hallsu l-atturi meta xtraw il-fond kellha tonqos is-somma ta' erbatax-il elf erbgha mija u tlett ewro (€14,403)[2]. Wara li l-qorti rat ir-rapport tal-perit tekniku u regghet rat l-atti, tillikwida s-somma dovuta bhala rifuzjoni tal-prezz fl-ammont ta' tlettax-il elf mija u wiehed u ghoxrin ewro u erbgha u disghajn centezmu (€13,121.94). Il-qorti ma inkluditx is-somma ta' €1,281.16 spejjez ghal *waterproof membrane*[3] li sar fuq il-bejt, u dan peress li l-qorti hi tal-fehma li dawn

---

[1] Ara l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Gunju 2012.

[2] Biex wasal ghal din ic-cifra l-perit tekniku qies li l-ispejjez relatati mat-tibdil tas-saqaf kienu Lm6,128.25; *Waterproofing membrane* Lm550; Xoghol ta' eletrikku (materjal u xoghol) Lm450; Tindif Lm300 = Lm7,428.25 minn liema ammont tnaqqset is-somma ta' Lm1,245 ghal spejjez li saru minhabba li qabel xtraw kienu jafu li hemm hsara lokalizzata fis-saqaf u din is-somma tirreferi ghall-ispejjez li kienu saru biex issewwiet tali hsara.

[3] Il-perit tekniku rrelata: *"Peress li wara skoprew li s-saqaf originali ried jinbidel, allura l-waterproofing membrane kellha titnehha wkoll, u terga ssir bi spiza ta' Lm550. Is-sottoskritt hu ta l-opinjoni li anke din is-somma ta' Lm550 hi dovuta lill-atturi mill-konvenut......"*.

huma danni billi l-membrane kien sar wara li l-atturi rrangaw il-hsarat li kienu jafu bihom qabel xtraw, u dan il-membrane kellu jitnehha u jerga' jsir biex seta' jinbidel is-saqaf gialadarba saru jafu bid-difetti l-ohra fis-saqaf li kienu mohbija fiz-zmien tal-akkwist. Fic-citazzjoni ma saret l-ebda talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni[4] u ghalhekk din ic-cifra mhux ser tigi nkluza fil-kalkoli relatati ma' dik il-parti tal-prezz li ghandha tithallas lura lill-atturi. Ghal kumplament il-qorti taddotta l-opinjoni li esprima l-perit tekniku.

Ghaldaqstant, tilqa' t-tieni u tielet talba tal-atturi u:-

1. Tillikwida s-somma ta' tlettax-il elf mija u wiehed u ghoxrin ewro u erbgha u disghajn centezmu (€13,121.94) bhala ammont li ghandu jithallas lura mill-prezz li hallsu lill-atturi meta xtraw il-fond fl-14 ta' Lulju 1998.
2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' tlettax-il elf mija u wiehed u ghoxrin ewro u erbgha u disghajn centezmu (€13,121.94).

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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

[4] Ara Artikolu 1429 tal-Kodici Civili.