



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 474/2010/1

**Raymond Cilia u martu Olivia  
Mary Rose Cilia**

**vs**

**Clifton Borg**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat pprezentat mill-atturi fl-10 ta' Mejju 2010  
li permezz tiegħu ġie premiss:

Illi r-rikorrenti xtraw il-fond mertu ta' din il-kawża fis-sitta (6) ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (2006) u li huwa *penthouse* ossia *top floor flat* flimkien mat-terrazzin ta' madwaru internament indikat bin-numru għaxra (10) u li jinsab fir-raba' sular (*third floor level*) mill-livell tat-triq, u ċjoe' s-sitt livell ta' bini u jiffirma parti minn kumpless bini bla numru pero' jgħib l-isem ta' Victoria Mansions fi Triq id-Dejqa kantuniera ma' Triq Giuseppe Stivala, Naxxar kif ukoll żewġ garaxxijiet indikati bin-numri tmienja (8) u disgħa (9);

Illi meta xtraw il-fond l-esponenti xtrawh bil-*membrane* imqiegħed fit-terrazzin;

Illi ftit wara li xtraw il-fond, ilma beda dieħel fil-fond u l-esponenti minkejja li għamlu riparazzjonijiet kosmetiċi xorta baqa' dieħel;

Illi r-rikorrenti ma setgħux jissaportu dan l-ingress tal-ilma u kien hemm bżonn ta' tiswijiet urġenti fis-saqaf tal-fond għax kien dieħel ilma kostanti kemm fil-fond tal-esponenti u anki fil-fond ossia appartament taħt il-*penthouse* tal-esponenti u għalhekk kellu jaqla' l-madam tat-terrazzin u dawn ix-xogħlijiet bdew f'Settembru 2009;

Illi dawn id-difetti moħbija ma kienux apparenti meta r-rikorrenti xtraw il-fond u l-intimat qatt ma qalilhom dwarhom;

Illi minħabba n-natura urġenti tal-ħsarat u l-ingress kontinwu tal-ilma l-esponenti kien kostrett li jagħmel tiswijiet li jekk l-esponenti ma kienx ser jagħmilhom l-ħsarat kienu ser jaggravaw u peress li kienet ser tibda l-istaġun tax-xitwa l-esponenti kien kostrett li

jagħmel ix-xogħlijiet ta' riparazzjoni u qala' l-madum fejn irrizulta li l-*membrane* kien imqiegħed ħażin u mhux skont is-sengħa u l-arti;

Ukoll ix-xogħlijiet ta' tlestija fil-bini kienu ta' kwalita' inferjuri billi per eżempju tħalla esposti l-kanali tal-*conduit* u xogħlijiet inferjuri oħrajn, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;

Illi l-intimat kien diversi drabi interpellat sabiex jirrangħa l-ħsarat kif ukoll sabiex jaddivjeni għall-likwidazzjoni u ħlas tad-danni u l-intimat baqa' inadempjenti;

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett l-atturi li din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħgobha tiddeciedi din il-kawża billi salv kwalsiasi dikjarazzjoni opporti oħra:

1. Tiddikjara li l-fond tar-rikorrenti kien affett minn difett moħbija kif fuq ingħad;
2. Tiddikjara lill-intimat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti;
3. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba d-difetti moħbija fuq imsemmija u dan okkorrendo bl-għajjnuna ta' perit nominandi;
4. Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somom hekk likwidati u konsistenti f'danni kif fuq ingħad bl-imgħax legali mid-data tal-bejgħ bl-ispejjeż inkluż l-ittra bonarja datata 28 ta' Jannar 2010.

B'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatt f'dan ir-rikors.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-rispsota ġuramentata tal-konvenut ipprezentata fl-10 ta' Diċembru 2010 fejn eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok jiġi eċċepit li din il-kawża hija irrita u nulla, u dan peress li għaladarba l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-fond minnhom akkwistat kien afflitt minn difetti moħbija, isegwi għalhekk li l-kawża esperita mill-atturi hija ta' natura aestimatorja u konsegwentement ma jistgħux jiġu mitluba danni; u dan billi f'kawża aestimatorja jistgħu jintalab biss (a) ix-xoljiment tal-bejgħ u r-radd lura tal-prezz imħallas, jew (b) it-tnaqqis fil-prezz konvenut fl-att ta' kompravendita kif stabbilit mill-Kodiċi Ċivili.
2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għal dak ġja' eċċepit, din l-azzjoni hija preskritta u dan *ai termini* tal-artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġja' eċċepit, il-fond mibjugħ lill-atturi, li nbiegħ lilhom fi stat ta' ġebel u saqaf, ma kienx afflitt minn ebda difetti nkluz difetti li jistgħu jitqiesu moħbija;
4. Illi x-xogħlijiet magħmulha mill-esponent konvenut u / jew agenti tiegħu kienu ta' kwalita' tajba;
5. Illi għalhekk il-konvenut esponent m'għandux iħallas danni;

6. Illi konsegwentement, it-talbiet tal-atturi rikorrenti għandhom jiġu miċhuda fl-interess tagħhom bl-ispejjeż kontra l-atturi;
7. Illi huwa jaf dawn il-fatti esposti personalment;
8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Ġunju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti trid tiddeċiedi l-ewwel jekk l-atturi setgħux jimpostaw l-azzjoni tagħha bil-mod kif għamlu, inkella għandux raġun il-konvenut, li riedu bilfors jimxu skont l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili. Kif sewwa rimarka l-konvenut fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu, dan l-artikolu jorbot lix-xerrej biex jekk jitlob id-danni minħabba li l-kwalita' tal-ogġett mibjugħ ma tkunx skont kif imwiegħed irid fi kliem il-liġi, *jirrifjuta l-ħaġa*. Fi kliem ieħor, irid jannulla l-kuntratt u jitlob id-danni. L-alternattiva skont l-artikolu msemmi huwa li jistitwixxi l-azzjoni aestimatoria fejn tintalab riduzzjoni fil-prezz. Din l-alternattiva, pero' m'hijiex preċiżament azzjoni għad-danni – ara s-sentenza **“Bonnici vs Francica”** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 2003.

Illi għalhekk, wieħed ma jlumx il-konvenut li fir-risposta tiegħu ntavola din l-eċċezzjoni speċjalment in vista tal-fatt illi l-ewwel talba tal-atturi hija t-talba għal dikjarazzjoni li l-fond mibjugħ huwa *'affett minn difetti moħbija'*. Jekk wieħed jaċċetta dan it-teżi tal-konvenut hija b'saħħitha u dan għaliex l-ewwelnett il-kliem tal-liġi fl-artikolu msemmi huwa pjuttost ċar u anke għaliex il-ġurisprudenza fil-maġġoranza assoluta tagħha hija favur din it-teżi. Jekk wieħed imur lura għall-kawża deċiża fid-19 t'April 1940 fl-ismijiet **"Raffaele Barbara vs Tommaso Vella"** per eżempju, il-Qorti tal-Appell presjeduta mill-Prim Imħallef Arturo Mercieca qalet: *"Id-danni f'każ ta' bejgħ jew ta' enfitewsi jistgħu jiġu mitluba biss bħala konsegwenza tal-azzjoni redibitoria jew l-azzjoni estimatoria."* Hawn ta' min iżid li skont l-artikolu 1429 l-bejjiegħ jkollu jirritorna mhux biss il-prezz **iżda wkoll id-danni** jekk ikun jaf bid-difetti li jkun fih il-fond; iħallas lura l-prezz biss jekk ma kienx jaf.

Illi din il-Qorti in sostanza, ma tistax ma taqbilx ma' dan. L-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu li f'dawn l-aħħar snin il-Qrati tagħna *'wessgħu'* l-kunċett tal-azzjoni aestimatorja. Dan mhux, u ma jistax ikun il-każ u l-Qrati ma għandhom ebda setgħa jwessgħu ebda kunċett legali. Kif qalet is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **"Baldacchino vs Mifsud"** (deċiża fl-24 ta' Jannar 2007) liema kliem japplika wkoll għal din il-kawża: *"mhux ċar jekk fil-fatt din il-kawża ġietx istitwita bħala azzjoni aestimatorja ... jew bħala kawża għad-danni fuq bażi kuntrattwali u mhux delittwali. Dwar dan għandu jingħad illi talba għall-konnessjoni tal-istess avviż ma tistax tiġi faċilment akkolta skont il-liġi in vista li f'każ li tiġi milqugħa, tista' tiġi preġudikata s-sentenza tal-azzjoni kif ukoll tad-difiza."* Hawn, il-Qorti għamlet riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Mangion vs Pulis"** (deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 t'Ottubru 2005). Il-Qorti tirreferi għal din l-aħħar sentenza fejn dakinhar il-Qorti elenkat numru kbir ta' sentenzi f'dan ir-rigward u li jsostnu din it-teżi.

Illi barra minn hekk pero', kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha mogħtija fl-24 ta' Novembru 1958 fl-ismijiet **"Alice Amato vs Vivian De Gray nomine"**: *"il-Qorti għandha toqgħod għat-terminu tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni u t-termini wżati f'atti ġudizzjarji formali ... għandhom jittieħdu biss fis-sens ġuridiku tagħhom u mhux fis-sens tal-lingwaġġ popolari ta' nies profani fil-liġi; xort' oħra l-konsegwenzi jkunu kaotiċi."*

Illi allura f'din il-kawża, il-Qorti ma tistax tmexxi l-kawża kif hija mpustata għaliex ir-rikors promotorju huwa kollu kemm huwa bbażat fuq il-kuntratt ta' bejgħ, u mhux fuq l-obbligazzjoni da parti tal-konvenut illi x-xogħol li sar fil-fond kien skont l-arti u s-sengħa, kif imbagħad semmew l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. *Oltre* dan, huwa evidenti li r-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet hija waħda bejn bejjiegħ u xerrej u mhux t'appalt u allura anke l-kawża ma jistax ikollha bħala kawżali ħlief waħda t'azzjoni skont l-artikoli relattivi tal-Kodiċi Ċivili.

## **DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju.**

**L-ispejjeż tal-kawża a jkunu kariku tal-atturi.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----