7 ta' April, 1987

Imħallef: –

Onor. Victor Borg Costanzi LL.D.

Paul Scerri

versus

Anthony Bugeja u b'digriet tal-25 ta' April, 1977 Carmel William Mangion imsejjaħ fil-kawża u b'digriet tad-9 ta' April, 1979, Carmelo Calleja ġie msejjaħ fil-kawża

Bejgħ – Enfitewsi – Kuntratt – Difetti li ma Jidhrux – Azzjoni Redibitorja

L-attur eżerċita b'suċċess l-azzjoni redhibitorja. Il-Qorti sabet illi kien hemm difetti li ma jidhrux fil-fond mibjugħ u ordnat ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-21 ta' Marzu, 1977, li biha Paul Scerri wara li ppremetta illi b'kuntratt tat-18 ta' Awissu, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, li kopja uffiċjali tiegħu ġiet esebita *animo ritirandi* u mmarkata Dokument 'A', l-attur xtara mingħand Anthony Bugeja, il-konvenut, l-utili dominju temporanju għall-ħmistax-il sena ċirka tal-*flat* numru 9, f'*Sacred Heart Flats,* Manoel Street, il-Gżira bil-prezz ta' tliet mija u disgħin lira Maltija (Lm390) u kif suġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsin lira Maltija (Lm50);

Illi wara li sar dan it-trasferiment, bdew jidhru difetti serji fil-fond ittrasferit tant illi rrendew il-fond in kwistjoni mhux abitabbli li saħansitra ġie kkundannat bħala perikoluż;

Illi d-difetti huma tali li l-attur ma kienx jixtri l-fond ittrasferit kieku kien jaf bid-difetti li rriżultaw, liema difetti l-attur ma setax ikun jaf bihom;

Talab li dina l-Qorti:

(1) tordna r-rexissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi li sar bejn il-partijiet fit-18 ta' Awissu, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat;

(2) tordna lill-istess konvenut jieħu lura l-imsemmi fond u jrodd lura lill-attur is-somma ta' Lm390 rappreżentanti l-prezz tal-fond mibjugħ, kif ukoll is-somma ta' Lm50 mħallsa lilu bħala sena ċens u l-ispejjeż tal-kuntratt imsemmi u spejjeż ulterjuri oħra magħmulin mill-istess attur, liema spejjeż ulterjuri għandhom jiġu llikwidati waqt it-trattazzjoni tal-kawża; u

(3) tiffissa jum, ħin u lok għall-publikazzjoni ta' l-att relattiv u tinnomina Nutar għall-pubblikazzjoni ta' dan l-att u kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-att;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Novembru, 1976 u bl-imgħaxijiet fuq il-prezz imħallas mid-data tal-pagament, kontra l-konvenut imħarrek għas-subizzjoni u b'riserva għall-kwalunkwe azzjoni għad-danni li l-attur għandu jew jista' jkollu kontra l-istess konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ipprreżentata fil-5 ta' April,

1977, li fiha Anthony Bugeja, il-konvenut, qal:

''Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront ta' l-eċċipjent *stante* li (1) fiż-żmien tal-konċessjoni tal-fond ma kienu jidhru ebda difetti fih; (2) l-eċċipjenti għadda l-fond kif ħadu mingħand l-awtur tiegħu; u (3) f'kull każ, jekk hemm xi ħlas ta' danni għandu jirrispondi għalihom Carmel William Mangion, ta' *Gloria House,* St. Elia Street, St. Julians, ċjoè l-persuna li minn għandha l-eċċipjent kien *a sua volta* akkwista l-fond ftit xhur qabel, li tiegħu qiegħda tintalab il-kjamata-in-kawża;

B'riserva espressa ta' eċċezzjonijiet ulterjuri'';

Rat il-verbal mogħti fil-25 ta' April, 1977, minn dina l-Qorti diversament ippresjeduta li bih ġiet ordnata s-sejħa fil-kawża ta' Carmel William Mangion;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ipprezentata fit-13 ta' Ġunju, 1977, li fiha Carmel William Mangion qal:

''Illi, preliminarjament, huwa m'għandux interess fil-kawża fl-ismijiet premessi, peress illi, kif jirriżulta mill-istess kuntratt esebit mill-attur u mmarkat Dokument 'A', l-attur akkwista mingħand il-konvenut u dan ta' l-aħħar kien *a sua volta* akkwista mingħand Carmelo Calleja, sid il-fond u illi bnieh, u għalhekk l-eċċipjent għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk jirriżulta illi fil-fond in kwistjoni hemm difetti serji, l-eċċipjent mhux responsabbli għalihom;

Salvi eċċezzjonijiet oħra'';

Rat il-verbal mogħti fid-9 ta' April, 1979, li bih ġiet ordnata s-sejħa fil-kawża ta' Carmelo Calleja;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata fl-10 ta' Jannar, 1980, li fiha Carmelo Calleja qal:

''Illi t-talbiet attriċi in kwantu diretti kontra l-eċċipjenti odjern huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li huwa qatt ma kellu ebda rapport ġuridiku jew kontrattwali ma' l-attur;

Salvi eċċezzjonijiet oħra'';

Rat id-digriet ta' dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, mogħti fis-16 ta' Jannar, 1980, li bih ġew innominati periti biex jirrelataw dwar it-talbiet ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, l-A.I.C. Michelangelo Refalo u l-Avukat Paul Pullicino;

Rat ir-relazzjoni maħlufa mill-imsemmija periti fit-28 ta' Marzu, 1985, it-traskrizzjoni tax-xhieda minnhom mismugħa, u d-dokumenti magħha mehmuża;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet lill-Avukat Francsi Lanfranco għall-attur, l-Avukati Joseph Brincat u Peter Borg Costanzi għall-konvenut Anthony Bugeja, l-Avukat Anton Depasquale għall-kjamat in kawża Carmel William Mangio u l-Avukat Aldo Vella għall-kjamat in kawża Carmelo Calleja;

Ikkunsidrat:

Illi l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni kien ġie mogħti in enfitewsi temporanja b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-5 ta' Diċembru, 1974, mill-imsejjaħ fil-kawża Carmelo Calleja lill-konvenut Paul Scerri. L-enfitewsi kienet għal sbatax-il sena li kellhom jibdew mill-1 ta' April, 1975;

B'kuntratt tat-18 ta' Awissu, 1976, fl-atti ta' l-istess Nutar, Paul Scerri biegħ l-utili dominju temporanju tal-fond lill-attur bil-prezz ta' Lm390.00,0 li tħallas fuq l-att;

Dana l-fond, sa minn qabel ma ġie akkwistat mill-konvenut kellu fih difetti strutturali li ma kinux jidhru; il-fond kien ikkundannat mill-Pulizija u f'xi żmien, li ma ġiex speċifikat bil-provi, il-fond ġie demolit. Min waqqa' l-fond m'huwiex magħruf. Jibqa' dejjem il-fatt, però li l-fond, minħabba l-vizzju okkult li kellu ma kien qatt adattat għall-użu li għalih kien iddestinat. B'dawna d-difetti la kien jaf il-konvenut meta ħa l-fond in enfitewsi u l-anqas kien jaf l-attur meta xtrah;

Mill-provi ma joħroġ minn imkien illi kien hemm xi relazzjoni ġuridika bejn il-kjamat in kawża, Carmel William Mangion u l-konvenut jew l-attur;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur fl-okkażjoni tax-xiri tal-fond ħallas, barra l-prezz imsemmi, Lm50 bħala lawdemju lill-padrun Carmelo Calleja, kjamat in kawża u Lm20 bħala drittijiet notarili u spejjeż tal-kuntratt. L-attur ma ħallas ebda ċens;

Ikkunsidrat:

Illi, kif ġà ntqal, id-difetti moħbija kienu ġà jeżistu sa minn qabel ma ħa l-post b'ċens il-konvenut; dana huwa fattur illi l-Qorti ċertament għandha tieħu in konsiderazzjoni fil-kwadru tad-drittijiet – obbligazzjonijiet bejn il-konvenut u l-kjamat in kawża Calleja. Però għal dawk li huma r-relazzjonijiet ġuridiċi bejn l-attur u l-konvenut (salv dak li sejjer jingħad dwar il-lawdemju), dana l-fattur ma jinfluwixxi xejn, u r-responsabbilità tal-konvenut bejn l-attur tibqa' dejjem dik li toħroġ mir-rabta kontrattwali li kellhom u li llum sejra tiġi maħlula;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-kawża billi:

(1) teħles mill-osservanza tal-ġudizzju lill-imsejjaħ fil-kawża Carmel William Mangion – l-ispejjeż ta' l-inċident għandhom jitħallsu mill-konvenut Anthony Bugeja;

(2) fil-ħin li tiddikjara illi l-fond mibjugħ lill-attur imsemmi aktar 'il fuq, kien milqut b'difetti li ma jidhrux li jirrenduħ mhux tajjeb għall-użu li għalih kien iddestinat, tirrexxindi u tannulla l-kuntratt tat-18 ta' Awissu, 1976 ippubblikat min-Nutar Joseph Brincat;

(3) tordna lill-konvenut irodd lill-attur is-somma ta' tliet mija u disgħin lira (ekwivalenti għal daqstant ieħor minnu riċevuta bħala prezz kif fuq intqal) u tikkundanna lill-istess konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' għoxrin lira in rifużjoni ta' l-ispejjeż relattivi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili fuq imsemmi;

(4) tordna li l-kuntratt ta' rexxissjoni jiġi ppubblikat min-

Nutar Dottor Joseph Brincat f'waħda mill-Awli tal-Qrati Superjuri fl-14 ta' Mejju, 1987, fil-11.00 a.m. u tinnomina lill-Avukat Alexander Perici Calascione kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi fuq il-kuntratt;

(5) tikkundanna lill-imsejjaħ fil-kawża Carmelo Calleja jħallas lill-attur is-somma ta' ħamsin lira in rifużjoni ta' daqstant ieħor li huwa rċieva mingħandu bħala lawdemju kif fuq intqal;

L-ispejjeż tal-kawża ħlief dawk ġà deċiżi jitħallsu, fil-konfront ta' l-attur mill-konvenut Anthony Bugeja b'dana illi fil-konfront tal-konvenut l-ispejjeż jitħallsu (ħlief dawk relattivi għall-kjamat-in-kawża Carmel William Mangion) kollha mill-imsejjaħ fil-kawża Carmelo Calleja;

B'riserva favur il-konvenut tad-drittijiet kollha li huwa jista' jkollu kontra l-kjamat-in-kawża Carmelo Calleja.