

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Settembru 2016

**Numru 6
Citazzjoni numru 24/02 PC**

Joanna u Francis konjugi Camilleri

v.

Paulmid Developments Limited

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed maghmul mill-atturi u iehor maghmul mis-socjetà konvenuta minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Superjuri taghha fid-29 ta' Meju 2012, li permezz taghha dik il-Qorti, filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta, laqghet it-talbiet attrici billi: [1] iddikjarat li l-bejgh tal-appartament indikat fic-citazzjoni kien affett minn vizzji mohbija fit-termini tal-ligi, [2] illikwidat dik il-parti mill-prezz dovuta

lura lill-atturi, biex taghmel tajjeb ghal dawn id-difetti, fis-somma ta' elfejn euro (€2,000); u [3] ikkundannat lis-socjetà konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta' elfejn euro (€2,000) hekk likwidata. Bl-ispejjeż kontra l-istess socjetà konvenuta.

Il-Fatti

2. Fis-sena 1994 l-atturi kienu xtraw minghand is-socjetà konvenuta l-appartament internament immarkat numru tnejn 2 fil-livell ta' semi basement, formanti parti mill-block B, numru 64 Marsalforn Street, Xaghra, Ghawdex.

3. Seba' snin wara li sar l-akkwist mill-atturi dawn osservaw li parti mill-madum tac-ceramika fil-kuritur kien intrefa' u ma baqax regolari. Fil-mori tal-kawza, jgifieri circa fis-sena 2011 huma innotaw li anke il-madum f'partijiet ohra tal-fond kien intrefa'.

4. Il-Perit Anna Attard Montalto inkarigata mill-atturi sabiex tikkonstata x'wassal sabiex il-madum fil-kuritur beda jintrefa', irredigiet rapport datat 20 Awissu 2001.¹ F'dan ir-rapport hija spjegat li, wara li kienu inqalghu whud mit-tiles fil-kuritur, ikkonstatat li l-madum ma kienx imqieghed fuq *concrete subfloor*, u li fl-opinjoni taghha "*the damage was caused by the*

¹ Anness mal-att tac-citazzjoni – Fol.8

rising dampness from the back fill and the tiles came apart from the bedding due to the incorrect mix of the mortar used'.

5. Konsegwentement, l-atturi fethu l-kawza odjerna fejn qed jitolbu rifużjoni ta' parti mill-prezz imhallas minnhom lis-socjetà konvenuta ghax-xiri tal-fond, in kwantu affett minn vizzji mohbija, konsistenti fil-fatt li f'partijiet tal-post il-madum tac-ceramika tal-art beda tielgha u ma baqax regolari.

6. Fil-mori tal-proceduri gie nominat bhala perit gudizzjarju l-Perit Joseph Mizzi li pprezenta r-rapport² tieghu fit-23 ta' Frar 2007, wara li kien ghamel access fil-post fl-14 ta' Jannar 2006. Fis-sustanza dan il-perit wasal ghal konkluzjoni li ma jistghax jghid b'certezza jekk il-kmamar kollha tal-appartament "giex imqieghed simili bhal dak tal-kuritur, liema paviment fil-kuritur zgur ma tqieghedx skont l-arti u s-sengha". Jghid ukoll li "jekk sallum id-difetti fil-paviment tal-kmamar kollha ghadhom ma deherux, l-esponent ma jistghax jikkundanna l-istess paviment illum ghaliex xi darba fil-futur id-difetti jistghu jidhru".

7. Fuq talba maghmula mill-atturi fil-15 ta' Jannar 2010 l-ewwel Qorti regghet inkarigat l-istess perit sabiex jerga' jaghmel access fil-fond *de quo*, peress li skont l-atturi anke tiles fi kmamar ohra fuq wara tal-fond, specjalment fil-kcina u fis-salott u fil-kamra tal-ikel tal-fond kienu qed

² Fol.37 *et seq.*

jintrefghu. Il-perit gudizzjarju pprezenta r-rapport addizzjonali, wara li zamm tlett accessi fil-fond, wiehed fis-27 ta' Marzu, iehor fit-8 ta' Mejju u iehor fis-19 ta' Gunju 2010. F'dan ir-rapport il-perit ghamel diversi osservazzjonijiet fosthom is-segwenti –

“...li kieku t-tajn ta' taht il-madam ma kienx tajjeb, il-madam kien jinqala' u jibqa' f'postu u mhux jintrefa' u jiffirma trijangolu. Sabiex il-madam jintrefa' u sar forma ta' trijangolu bilfors li kien hemm pressjoni ta' arja taht il-madam”.

8. Dwar il-fatt li f'dan il-kaz ma kienx jidher li kien sar *concrete subfloor*, jghid:

“...f'dan il-kaz ma kienx hemm il-htiega li ssir. Ghaldaqstant ma jfissirx li f'dan il-kaz il-madam tac-ceramika intrefa' zgur minhabba l-fatt li ma kienx hemm *concrete subfloor*”.

9. Jikkonkludi t-tieni rapport tieghu hekk:

“Minhabba z-zmien twil li ghadda minn meta nxtara l-fond in kwistjoni sa meta deher id-difett fl-art tac-ceramika kif ukoll ic-cirkustanzi li seta' ghadda minnhom l-istess fond dawn l-ahhar numru kbir ta' snin, l-esponent ma jhossx li qiegħed fil-pozizzjoni li jista' jirrelata dwar jekk il-paviment tal-fond in kwistjoni kienx imqiegħed mija fil-mija skont l-arti u s-sengħa, ghalkemm jidher li l-madam tac-ceramika kien imqiegħed kif normalment ikun imqiegħed”.

L-Appelli

L-Appell tas-Socjetà Konvenuta

10. Is-socjetà konvenuta tibbaza l-appell tagħha, ipprezentat fit-18 ta' Gunju 2012, fuq erba' aggravji: [1] li l-kawza odjerna ma kinitx fil-

kompetenza tal-Qorti Superjuri in kwantu meta pparagonat mal-prezz kollu mhallas għall-appartament, il-valur tad-danni reklamati ma kienx jisboq il-Lm5,000; [2] li fil-kuntest tal-fatti tal-kaz, il-kawza kellha tkun wahda għal xogholijiet mhux imwettqa skont is-sengha u l-arti; [3] li skont ir-rapport tal-perit tekniku hija ma kinitx responsabbli għad-dannu riskontrat fil-madum; [4] li d-danni likwidati *arbitrio boni viri* mill-ewwel Qorti m'humieq sostnuti b'ebda prova u ebda kalkolu tekniku jew xjentifiku; apparti minn hekk l-ammont likwidat huwa esagerat.

11. In bazi għal aggravji tagħha s-socjetà konvenuta qed titlob li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati minnha u tichad it-talbiet attrici; sussidjarjament f'kaz li din il-Qorti jidhrilha li dan mhux il-kaz, tirriduci sostanzjalment il-parti mill-prezz li hija għandha tirrifondi u tiddikjara minflok li s-socjetà konvenuta għandha biss tirrifondi is-somma ta' Lm30 jew Lm40 jew dik is-somma ohra li fil-fehma ta' din il-Qorti tirrifletti iktar korrettament il-persentagg mill-prezz li jirrigwarda t-tqeghid tal-madum.

12. L-atturi ma pprezentawx risposta bil-miktub għall-appell tas-socjetà konvenuta.

L-Appell tal-Atturi

13. L-atturi jibbazaw l-appell tagħhom, prezentat fit-18 ta' Gunju 2012, fuq is-segwentijiet aggravji: [1] li l-ewwel Qorti ma messieq skartat il-vizzji u

d-difetti li immanifestaw ruhhom wara li giet ipprezentata c-citazzjoni; [2] li l-konsiderazzjoni tal-Qorti li ghaddeu iktar minn 18-il sena minn meta l-paviment tqieghed huwa fattur irrelevanti ghall-finijiet tal-azzjoni odjerna, stante li t-terminu ta' sena impost mill-ligi gie rispettata; [3] li d-difetti li sussegwentement hareg fil-kmamar l-ohra huwa l-istess difetti li immanifesta ruhu zmien qabel, fil-kuritur u allura l-hsara riskontrata f'dawk il-kmamar kellha tigi inkluzi fil-kalkolu li ghamlet l-ewwel Qorti tal-ammont li kellu jitnaqqass mill-prezz; [4] li l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti *arbitrio boni viri* huwa insufficjenti sabiex jinbidel il-paviment tal-appartament kollu.

14. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata, billi, filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn iddikjarat li l-bejgh tal-appartament indikat kien affett minn vizzji mohbija, thassar is-sentenza appellata fejn illikwidat dik il-parti tal-prezz li ghandha tigi rifiuzata fl-ammont ta' elfejn Euro (€2,000) u fejn ikkundannat lill-konvenuti appellati jhallsu lill-atturi dan l-istess ammont, u minflok, tghaddi biex tillikwida somma akbar u tordna lis-socjeta' konvenuta thallas is-somma akbar hekk likwidata tenut in konsiderazzjoni l-istima markata Dok A annessa mar-rikors tal-appell.

15. Is-socjeta' konvenuta wiegbet ghall-appell tal-atturi b'risposta datata 20 ta' Lulju 2012, fejn talbet lill-Qorti li, ghar-ragunijiet hemm indikati,

tichad l-appell tal-atturi u minflok, tilqa' l-appell taghha, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Is-Sentenza Appellata

16. Peress li whud mill-aggravji jikkoncernaw il-kawzali kif redatta fl-attac-citazzjoni, l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet li abbazi taghom l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha, din il-Qorti thoss opportun li s-sentenza appellata tigi riprodotta fl-intier taghha:

“B'kuntratt tal-4 ta' Gunju, 1994, fl-atti tan-nutar Dottor Michael Refalo, kopja ta' liema hi hawn esebita u markata Dokument A l-atturi xtraw u akkwistaw mill-poter tal-konvenuti l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fis-sular terran formanti parti mill-block B, erbgħa u sittin (64) Marsalforn Street, Xagħra, Għawdex bil-prezz ta' tlettax- (13) il elf lira maltija (Lm 13,000);

“Illi reċentament l-atturi skoprew li l-appartament lilhom mibjugħ kien affett minn vizji moħbija konsistenti fil-fatt li l-paviment tal-istess appartament ma kienx mqiegħed skond l-arti u s-sengħa, liema difett ġie a konnoxxenza ta' l-atturi meta dawn innotaw li l-madum taċ-ċeramika tal-art beda tielgħa u ma baqax regolari;

“Illi l-atturi inkarigaw lill-perit Annamaria Montalto biex tirrapportalhom dwar x'kien ġara u din fit-28 ta' Awwissu, 2001, tgħathom ir-rapport kopja ta' liema hi hawn esebita u markata Dokument B, skond liema rapport id-difett kien kawżat mill-fatt li s-sodda għall-paviment ma kienitx saret skond is-sengħa u l-arti;

“Illi l-atturi b'ittra tat-28 Ottubru 2001, kienu interpellaw lill-konvenuti biex jaddivjenu għall-likwidazzjoni u ħlas tad-danni lilhom kawżati bħala riżultat tal-imsemmija difetti, iżda inutilment.

“Talbu lis-soċjeta' konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeċidi li 'l fuq imsemmi bejgħ tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fis-sular terran formanti parti

mill-Block B, erbgha u sittin (64) Marsalforn Street, Xagħra, Għawdex kien affett minn vizji moħbija fit-termini tal-liġi kif fuq ingħad;

“2. Tillikwida dik il-parti mill-prezz dovuta lura lill-atturi minħabba l-imsemmija difetti u dan għat-termini tal-liġi biex tagħmel tajjeb għall-imsemmija difetti; u

“3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata.

“Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament ikkonfermata minn Joanna Camilleri.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta’ konvenuta li eċċepiet illi:

“1. Illi in linea preliminari, din l-Onorabli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni ta’ din iċ-ċitazzjoni – stante illi, interament mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra illi qegħdin jiġu sollevati f’din in-nota, anke jekk per ipotesi t-talbiet tal-atturi jirriżultaw ġustifikati, il-valur tal-istess talbiet ċertament illi ma jissuperax il-ħamest elef lira maltija (Lm5,000). Konsegwentement din it-talba teżorbita l-kompetenza ta’ din l-Onorabli Qorti *rationae valoris*.

“2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-lamenteli tal-atturi ma jistgħu qatt jiġu inkwadri fil-premessa ta’ vizzi moħbija għaliex anke jekk per ipotesi t-talbiet tal-atturi jirriżultaw ġustifikati, dawn il-lamenteli jinkwadraw ruħhom fil-kawżali ta’ xogħlijiet mhux imwettqa skond l-arti u s-sengħa u mhux f’dik ta’ l-azzjoni estimatorja promossa mill-atturi;

“3. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi mill-fatti illi jirriżultaw lis-soċjeta’ konvenuta, il-ħsara riskontrata mill-atturi kienet ta’ entita’ u ta’ portata ferm żgħira u għalhekk għandu japplika l-prinċipju *de minimis non curat praetor*.

“4. Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

“5. Illi finalment jingħad, għall-kompletezza illi jekk minkejja l-eċċezzjonijiet hawn fuq sollevati din l-Onorabli Qorti tiddeċidi illi għandha tkompli tieħu konjizzjoni tal-każ, peress illi x-xogħol ta’ tpoġġija tal-madum illi minnu qed jilmentaw l-atturi ġie eżegwit mill-kaħħal John Bajada ta’ Horizon, Flat 4, Triq il-Bizantini, Xlendi, hemm lok għall-kjamata fil-kawża tal-istess John Bajada.

“6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess soċjeta’ konvenuta maħlufa minn Paul Scicluna in rappreżentanza tagħha.

“Rat id-digriet tagħha tal-11 ta’ Ottubru 2002 fejn innomnat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku fil-kawża.

“Rat ir-relazzjoni tiegħu pprezentata fit-23 ta’ Frar 2007 u debitament maħlufa fil-5 ta’ Ottubru 2007.

“Rat id-digriet tagħha tat-28 ta’ Jannar 2010 fejn ordnat lill-perit tekniku sabiex jerga’ jaččedi fil-fond in kwistjoni, wara li l-atturi allegaw li taffaččaw difetti oħra.

“Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku pprezentata fl-14 ta’ Settembru 2011 u minnu maħlufa fl-istess ġurnata.

“Rat id-domandi in eskussjoni li saru lill-perit tekniku permezz tan-nota tad-29 ta’ Diċembru 2011.

“Rat ir-risposti tal-perit tekniku għal dawn id-domandi, pprezentati fl-24 ta’ Frar 2012 u minnu maħlufa fit-30 ta’ Marzu 2012.

“Rat id-digriet tagħha tas-6 ta’ Marzu 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta’ din il-kawża l-atturi qed jitolbu rifużjoni ta’ parti mill-prezz minnhom imħallas għax-xiri ta’ l-appartament fix-Xagħra, Għawdex, deskritt fič-čitazzjoni.

“Preliminarjament is-sočjeta’ konvenuta qed teččepixxi l-inkompetenza ta’ din il-Qorti *ratione valoris*, u dan għaliex, fil-fehma tagħha, il-valur tat-talbiet ma ječčedix is-somma ta’ ħamest elef lira maltija (Lm5000), kif kien il-limitu tal-kompetenza ta’ din il-Qorti sede Inferjuri, meta ġiet intavolata din il-kawża. F’kawża fejn kienet qamet kwistjoni simili, din il-Qorti kienet fissret illi:

“... L-art. 747 tal-kap. 12 jistabilixxi illi meta l-valur ikun incert jew indeterminat, jitqies dejjem li jaqbež il-kompetenza tal-Qorti ta’ ġurisdizzjoni limitata. Hekk ukoll jitqies dejjem bħala li għandhom valur li ma jistax jiġi determinat, inter alia dawk il-kawži li fihom il-valur tal-ħaġa ma jirriżultax mit-talba ta’ l-attur, u lanqas ma jista’ jiġi determinat bil-mod imsemmi fil-liġi, bħal ma hu l-każ in eżami. Dana peress illi, għalkemm f’čerti kaži l-liġi tikkontempla l-ħatra ta’ periti sabiex jistabilixxu l-valur ta’ l-oġġett in kwistjoni għall-fini ta’ kompetenza, bħal ma kien jiġri per eżempju sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda tal-proċedura meta kienet tqum kwistjoni f’każ ta’ appell minn čerti sentenzi mogħtija minn din il-Qorti, tali ħatra ma tistax tapplika wkoll għal każ bħal ma hu dak in eżami. Dana appuntu għaliex tali nomina tkun qed tinfluwixxi direttament anzi tiddečidi minn qabel fuq il-mertu, xi ħaġa li tista’ tiġi

determinata biss wara li jkunu ngabru l-provi kollha dwar il-hsara allegatament ikkagunata."^[1]

"Għalhekk billi l-valur tad-difetti allegati seta' jiġi determinat biss fil-mori tal-kawża, għamli sew l-atturi li pprezentaw il-kawża tagħhom quddiem din il-Qorti, u konsegwentement din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

"Is-soċjeta' konvenuta eċċepiet ukoll li l-ilmenti ta' l-atturi qatt ma setgħu jiġu nkwardrati bħala difetti moħbija, u għalhekk ma kelliex tiġi eżerċitata l-*actio aestimatoria*. Permezz ta' l-hekk imsejjiha **azzjoni stimatorja**, l-attur li lilu tiġi mibjugħa ħaġa b'difetti moħbija "**illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom**" ^[2] jagħżel illi "**jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabilita mill-Qorti**".^[3]

"Għalhekk sabiex tirnexxi din l-azzjoni iridu jissussistu żewġ kondizzjonijiet u cioè' li d-difett huwa (1) wiehed **gravi** u wkoll (2) li kien **mohbi**.

"(1) Dwar l-ewwel kondizzjoni intqal fid-dottrina illi: "*Ogni difetto, per quanto sia piccolo, non puo' essere un vizio redibitorio. Se si fosse ammesso il compratore a far sciogliere la vendita per un difetto insignificante della cosa venduta, la stabilita' dei contratti e della proprieta' sarebbe stata scossa. I difetti gravi sono dunque i soli di cui si possa tener conto. Il giudizio sulla gravita' dei difetti e una questione di fatto ...Ma il legislatore...ha indicato il criterio che dev'essere di guida ai giudici per fare quest'apprezzamento: I difetti sono gravi **quando rendono la cosa non atta all'uso cui e' destinata o che diminuiscono considerevolmente le utilita'** che quest'uso poteva dare, tal che il compratore non avrebbe comprato o avrebbe dato un prezzo minore, se li avesse conosciuti. Bisogna dunque che le utilita' della cosa siano considerevolmente diminuite; una diminuzione leggera non basterebbe...*" ^[4]

"Dawn il-kriterji huma simili ħafna għal dak li nsibu fil-liġi tagħna,^[5] bid-differenza illi, minflok diminuzzjoni fl-utilita', l-liġi tagħna ssemmi **l-valur**. Fil-każ in eżami l-atturi qed jilmentaw li l-madum ta' l-art fil-kuritur ta' l-appartament tagħhom qiegħed jinqala' minn postu u jintrefa' l fuq.^[6] Dan jgħidu li skoprewh biss xi ftit snin wara li kienu xtraw dan l-appartament.

^[1] sentenza preliminari fil-kawza quddiem din il-Qorti fil-kompetenza superjuri tagħha fl-ismijiet : Angelo Parnis vs Joacchino Galea et. mogħtija fit-3.4.1997 .

^[2] Art. 1424 kap.16 .

^[3] art. 1427 kap.16 .

^[4] Baudry-Lacantinerie : Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile : della Vendita e della Permuta : para. 416 pag. 437 .

^[5] art. 1424 kap. 16 .

^[6] Ara rapport rilaxxjat mill-A.I.C. Anna Maria Attard Montalto datat it-28 ta' Awwissu 2001 anness mac-citazzjoni a fol. 9 .

Infatti l-kuntratt sar fl-4 ta' Gunju 1994 ^[7] u dawn l-allegati difetti tfaċċaw xi żmien qabel ma gie redatt ir-rapport tal-perit Attard Montalto fl-2001. Tenut kont illi l-prezz tax-xiri kien jinkludi l-*finishings* ta' dan l-appartament, u li l-madum ta' l-art neċessarjament kien ikopri parti sostanzjali minn dawn il-*finishings*, il-fatt li, jekk tiġi konfermata din l-allegazzjoni, *area* mdaqqa ta' dan il-madum tkun giet imwaħħla ħażin, jista' titqies b'hal difett gravi li għalih ix-xerrej, kieku kienu jafu bih minn qabel, kien jew ma jixtri xejn u joffri prezz diminwit. L-ewwel kondizzjoni giet għalhekk sodisfatta.

“(2) Dwar it-tieni kondizzjoni, u cioè' li d-difett irid ikun moħbi, ingħad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili għal dik li nsibu fil-liġi tagħna, illi: *"Bisogna che i vizi siano occulti. L'art. 1641 lo dice espressamente. 'Il venditore e' tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi occulti.'* (c.f art. 1424 kap. 16 tal-liġi tagħna). *E l'art. 1642 accentua cio' aggiungendo: 'Il venditore non e' tenuto pei vizi apparenti che il compratore avrebbe potuto da se' stesso conoscere.'* (c.f art. 1425 kap. 16). *Quando i vizi sono apparenti, si presume che il compratore abbia accettata la cosa coi suoi vizi e non puo' essere ammesso di ritornare su questa convenzione.*

"Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprire merce' un esame attento della cosa venduta; si deve al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e' occulto per cio' solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo' prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui di notare. L'art. 1462 (simili għall-artikolu 1425 tal-liġi tagħna) dice che il vizio e' apparente, se il compratore ha potuto da se' stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch'era possibile al compratore, al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e' occulto."^[8]

“L-atturi presenti zgur li ma setghux indunaw b'dan l-allegat difett meta xtraw l-appartament tagħhom. Il-madum tal-kuritur kien jidher sew fil-bidu li bdew jokkumpaw il-post u kien biss matul is-snin sussegwenti li bdew jaraw il-madum jinqala' minn postu u jintrefa' 'l fuq. Din il-kondizzjoni giet għalhekk sodisfatta wkoll.

“Fir-rapport peritali tieghu l-A.I.C. Mizzi kkonferma li l-atturi kellhom ragun fl-ilmenti tagħhom f'dan ir-rigward. Infatti huwa kkonkluda illi:

"Rigward il-madum taċ-ċeramika fil-kuritur tal-appartament li nqala u reġgħa twaħħal mill-ġdid, is-Sočjeta' konvenuta għandha tirrifondi lill-atturi l-ispejjeż kollha li ntefqu sabiex sar ix-xogħol u dan għaliex it-tqegħid ta' madum f'dan il-kuritur ċeda, kif spjegat l-A.I.C. A. Attard Montalto, minħabba xogħol ħażin."^[9] Irrizulta li ta' l-inqas f'din il-parti ta'

^[7] Ara kopja ta' l-att relattiv esebit a fol. 5 – 8 tal-process .

^[8] op. cit. para. 418 pag. 438 – 439 .

^[9] Ara rapport peritali a fol. 39 .

L-appartament, li jinsab f' *semi-basement level*, ma kienitx saret sodda tal-*concrete* qabel ma tqiegħed il-madum, u dan twaħħal direttament fuq il-ħamrija tas-sottoswol b'qoxra irqieqa ta' *aggregate* fuqu. Konsegwentement il-madum beda jinqala' minħabba l-umdità li kienet titla' mill-art. Għalkemm l-atturi qalu li kienu nefqu madwar tletin (Lm30) jew erbgħin lira maltija (Lm40) biex reġgħu qegħdu l-madum li kien inqala' lura f'postu, huwa ovvju li biex dan il-madum ikun imqiegħed skond is-sengħa u l-arti, dan jenħtieġ li jerġa' jinqala' kollu, ssir bażi tajba għalih u mbagħad jerġa' jitqiegħed. La l-perit tekniku u lanqas il-perit inkarigata mill-atturi ma taw stima ta' l-ispiza involuta biex isir dan ix-xogħol, u għalhekk din il-Qorti sejra tiffissa hi stess somma *abitrio boni viri* għal dan il-fini. Fil-fehma tagħha, kunsidrat l-entità tax-xogħol involut u l-ispejjeż għall-materjal, tenut kont ukoll il-possibilita' li uħud minn dan il-madum jinkiser meta jiġi biex jinqala' u l- probabilita' li ma jinstabx madum bħalu wara dawn is-snin kollha, u għalhekk irid jinxtara kollu mill-ġdid, jidhrilha li somma ta' elfejn euro (EUR2000) għandha tkun waħda adegwata f'dan ir-rigward.

“Fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, u wara li kien ġia lesta u ppreżenta l-ewwel rapport tiegħu, il-perit tekniku ġie mitlub jerġa' jaċċedi fuq il-post, għax l-atturi nnutaw li anke xi madum fil-kmamar tas-sodda kien qed jinqala'. Madankollu, billi dan l-ilment ma kienx ir-raġuni li wasslet lill-atturi sabiex jippreżentaw din il-kawża, għax dakinhar kien għadu inqala' biss il-madum tal-kuritur, tenut kont ukoll illi kienu laħqu għaddew 'l fuq minn tmintax-il sena minn meta kien sar il-paviment ta' dan l-appartament, u lanqas sar eżercizzju bħal ma kien sar qabel, biex jiġi kkonstatat jekk il-madum f'dawn il-kmamar kienx tqiegħed fuq bażi soda jew le, il-Qorti ma tistax tieħu konsiderazzjoni wkoll ta' dawn l-ilmenti ġodda, fil-kalkolu ta' dak li s-socjeta' konvenuta għandha tirrifondi lill-atturi”.

L-Aggravji

L-Ewwel Aggravju tas-socjeta' konvenuta

17. Dan l-aggravju jikkoncerna l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta u hu fis-sens li meta jitqies li fond inxtara għall-prezz ta' Lm13,000 u l-ispiza involuta sabiex jinqala' l-madum u jitpogga mill-ġdid, dan qatt ma jista' jqarrab it-terz tal-prezz tal-appartament kollu.

18. Barra minn hekk, in-nuqqas tal-atturi li jindikaw il-valur tat-talbiet taghom fl-att tac-citazzjoni ma jwassalx necessarjament sabiex tigi radikata l-kompetenza tal-Qorti Superjuri. F'kaz bhal dan ghandu jigi stabbilit jekk il-valur ta' dik it-talba jistax jigi determinat skont id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 747 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Tisottometti li fil-kaz odjern, is-suq jistabilixxi r-rata li tithallas sabiex bniedem ipoggi l-madum u ghalhekk seta' facilment jigi stabbilt illi l-valur tat-talba tal-atturi ma seta' qatt jeccedi l-ammont ta' €11,640.

19. Din il-Qorti tosserva li l-valur ma jirrizultax mit-talba tal-atturi u anqas ma jista' jigi determinat bil-mod imsemmi fl-Artikolu 748 et seq tal-Kap 12.³

20. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud

It-Tieni Aggravju tas-socjetà konvenuta

21. Dan l-aggravju jirrigwarda n-natura tal-azzjoni proposta mill-atturi. Is-socjetà konvenuta tisottometti illi l-bazi tal-azzjoni attrici hija dik ta' xoghol mhux maghmul skont l-arti u s-sengha u mkien ma hemm accenn ghal xi difett intrinsiku fl-oggetti immobbli. In sostenn ta' dan l-aggravju s-socjetà konvenuta taghmel referenza ampja [u fil-fehma ta' din il-Qorti,

³ Ara Art. 747 tal-Kap 12

limitata] għall-kostatazzjonijiet fattwali maghmula fir-rapport anness mal-att ta-citazzjoni tal-perit *ex parte* inkarigat mill-atturi u targumenta illi, kieku kellhom jigu accettati bhala sostnuti dawk l-kostatazzjonijiet fattwali, “il-bazi tal-azzjoni attrici hija dik ta’ xoghol mhux maghmul skont l-arti u s-sengha. Imkien ma hemm accenn għal xi difett intrinsiku fl-oggett immobbli mibjugħ..... jew fl-accessorji li saru haga wahda mal-immobbli innifsu”.

22. Din il-Qorti tosserva li dan l-aggravju huwa manifestament zbaljat.

23. Fl-ewwel lok jigi osservat in tema legali li huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi l-kompetenza ta’ qorti hi determinata, fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiformaw il-parametri li fihom il-Qorti għandha teżercita l-ġudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha.⁴ Gie diversi drabi ritenut mill-qorti taghna li biex tigi fissata l-indoli tal-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem, imma lejn dak li sostanzjalment ikun qed jigi mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta.⁵

⁴ “**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et**” (Appell tas-7 ta’ Ottubru 1997).

⁵ Vol.XXXVII.II.776; Vol.XLV.II.652; Vol.XI.401 u Vol.X 926; **PA Improved Design Limited v. Anthony Mifsud**, deciza 14 ta’ Dicembru 2009

24. Fit-tieni lok, il-Qorti tosserva li mit-termini tal-citazzjoni odjerna, senjatament mill-kawzali u mit-talbiet jirrizulta car u manifest li l-azzjoni proposta hija dik maghrufa bhala l-*actio aestimatoria* kontemplata fl-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili. Mill-istess att ta-citazzjoni jirrizulta car li l-atturi mhumiex qed jibbazaw il-kaz taghhom fuq appalt izda fuq bejgh ta' immobbli "affett minn vizzji mohbija". Il-fatt li ta-citazzjoni l-atturi spjegaw x'kien id-difett u x'kienet il-kawza tieghu, jigifieri xoghol fil-madum mhux skont is-sengha u l-arti, ma jbidilx in-natura tal-azzjoni proposta.

25. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi respint.

It-Tielet Aggravju tas-socjetà konvenuta

26. Dan jirrigwarda r-responsabbiltà ghan-nuqqasijiet lamentati mill-atturi. Is-socjetà konvenuta tghid li, fid-dawl tal-kontenut tar-rapport tal-perit gudizzjarju, hi ma kellhiex tinsab responsabbli. Tkompli tfisser hekk dan l-aggravju:

"Jekk wiehed jezamina fid-dettal ir-rapport tal-perit tekniku, isib li dan jipprospetta diversi fatturi li setghu wasslu sabiex il-madum inqala, fil-verita snin twal wara li l-appartament inbiegh lill-atturi.

"L-ebda wiehed minn dawn il-fatturi ma huwa attribwibbli ghal xi nuqqas da parti tal-esponenti: it-rising dampness hija element tan-natura li wiehed ma jistax jahrab minnha fil-klima ta' pajjizna; din ir-rising dampness fi kliem l-istess perit tekniku setghet giet aggravata bil-fatt li l-kamra ma tkunx uzata u vventilata tajjeb bil-konsegwenza li l-ilma fl-arja jikkondensa u jidhol taht il-madum; il-fatt li l-appartament jintuza biss ghal ftit granet fis-sena u ma jithallewx aperturi mbexxaq biex tinholoq cross ventilation

“Tant huwa hekk li l-perit tekniku wasal għall-konkluzjonijiet li:

1. "L-esponenti ma jistax jistabbilixxi bcertezza jekk it-tajn (mortar) ta' taht il-rnadurn tac-ceramika kienx fih bizzejjed sirnent iswed jew le."
2. Jidher li l-madurn tac-ceramika kien irnqieghed kif normalment ikun imqieghed."
3. "Minhabba z-zmien twil li għadda minn meta nxtara l-fond inkwistjoni sa meta deher id-difett fl-art tac-ceramika, kif ukoll ic-cirkustanzi li seta' għadda minnhom l-istess fond dawn l-ahhar numru kbir ta' snin, l-esponenti rna jhossux li qieghed f'pozizzjoni li jista' jirrelata dwar jekk il-paviment tal-fond in kwistjoni kienx imqieghed mija fil-mija skont l-arti u s-sengha."
4. "ma jfissirx li f'dan il-kaz il-madum tac-ceramika intrefa' zgur minhabba l-fatt li ma hemmx concrete subfloor."

..... omissis

“Huwa minnu li l-Qorti rna ghandhiex idejha marbuta bil-konkluzjonijiet tal-esperti mahtura minnha; irnma huwa daqstant iehor veru li l-gudikant ma jistax jaqbad u jiskarta l-konkluzjonijiet ta' dawk l-esperti leggerment u minghajr rna jiddeduci r-ragunijiet l'ghala qieghed jaghmel dan. Dan japplika b'iktar sahha meta dawk il-konkluzjonijiet ma jkunux ta' natura legali jew guridika imma jkunu prettament teknici bhal fil-kaz prezenti. Issa fis-sentenza appellata ma nsibux lanqas l-icken acenn ta' ragunament sabiex jiggustifika d-decizjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti li tiskarta dawn il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku innorninat minnha stess.”

27. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-fatt li oggett mibjugh ikun sar skont is-sengha u l-arti ma jeskludix necessarjament li dak l-istess oggett seta' kien affett minn vizzju li kien mohbi, kemm għall-kompratur kif ukoll għall-venditur.

28. Fil-kaz odjern, fuq bazi ta' probabilita`, il-madum fil-kuritur intrefa' ghax it-tajn [mortar] li fuqu kien qieghed ma kienx tajjeb.

29. Rigward il-hsara ravnizata fuq in-naha ta' wara tal-appartament li kienet il-mertu tat-tieni rapport tal-perit gudizzjarju, ghalkemm fix-xhieda

tieghu in eskussjoni dan jghid li x-xoghol kien sar kif normalment kien isir f'dak iz-zmien u, ghalkemm jghid li l-fatt li ma kienx sar *concrete subfloor* ma jwassalx necessarjament ghall-konsegwenza li jintrefa' l-madum, il-fatt jibqa' li kif gie konstatat miz-zewg periti l-problema kienet gejjja minn *rising dampness*.

30. Din il-Qorti tosserva li, ladarba dan il-fattur tar-*rising dampness* huwa l-kawza principali tac-caqliq tal-madum minn postu m'hemmx dubju li l-fond huwa vizzjat minn difett li misshom hasbu ghalih il-vendituri fit-tqeghid tal-madum.

31. Ferm il-premess, ghandu jirrizulta car li d-difett lamentat kien latenti fil-mument tal-bejgh in kwantu ma kinx vizibbli u inkwantu tfacca seba' snin wara li kien sar il-bejgh meta l-madum tal-kuritur beda jintrefa' kawza tal-umdità tiela' min isfel. Inoltrè, id-difett jikkwalifika bhala wiehed gravi tenut kont li ma setghax jigi injorat, kif ukoll l-atturi kompraturi ma setghux jibqghu jaghmlu uzu mill-haga mibjugha lilhom minghajr ma jirrangaw id-difett ravvizat u, kieku kienu jafu bid-difett fiz-zmien opportun, huma kienu jhallsu prezz anqas minn dak li filfatt hallsu.

32. Fl-ahhar nett din il-Qorti tikkonsidra opportun tirrileva li wahda mir-ragunijiet elenkati mill-perit gudizzjarju u li segħet ikkontribwiet ghac-caqliq tal-madum fuq in-naha ta' wara tal-appartament kien il-fatt li l-fond

kien jintuza' biss ghal ftit granet fis-sena u "kieku dan l-appartament kellu jkun abitabbli aktar spiss u meta ma jkunx abitat jithallew xi aperturi imbexxqa biex tithalla *cross ventilation*, il-*condensation* fl-arja u s-shana eccessiva li kienu l-kawza principali li affettwaw hazin l-art tac-ceramika ma kinux ser jikkontribwixxu sabiex jintrefa' l-madum". Fil-fehma ta' din il-Qorti din l-osservazzjoni teknika tnaqqas mill-grad tar-responsabbiltà attribwibbli lis-socjetà konvenuta.

33. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi respint.

34. F'dan l-istadju l-Qorti ser titratta flimkien l-ewwel tlett aggravji tal-atturi peress li huma konnessi u peress li jirrigwardaw l-aspett tar-responsabbiltà ravvizata mill-ewwel Qorti.

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravju tal-atturi

35. Permezz tal-ewwel aggravju taghhom, l-atturi jissottomettu, in succinct, illi l-ewwel Qorti ma misshiex skartat il-vizzji u d-difetti li immanifestaw ruhhom fil-fond fil-mori tal-proceduri u ghalhekk, wara l-prezentata tac-citazzjoni. Il-kawza giet imfassla b'mod wiesgha u mhux limitata ghal xi parti jew kamra specifika, u ghalhekk ma kien hemm xejn li jwaqqaf lill-Qorti milli taghti rimedju opportun dwar il-paviment kollu. Anke mill-perspettiva tal-*jus superveniens*, it-triq taghhom ghal rimedju rigward

difetti li immanifestaw ruhhom wara l-prezentata tal-kawza kienet ghadha miftuha. Ladarba fil-mument li giet deciza l-kawza d-difett kien infirex, kellhom jinghataw rimedju li jkopri l-appartament kollu.

36. Permezz tat-tieni aggravju taghhom l-atturi jilmentaw mill-fatt li kwalsiasi konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti ghall-fatt li ghaddew iktar minn 18-il sena minn mindu tqieghed il-paviment hija ghal kollox *fuori luogo* peress illi dan huwa difett li ghadu qed jimmanifesta ruhu bil-mod il-mod f'diversi partijiet fl-appartament. Lanqas ma qamet ebda kwistjoni ta' preskrizzjoni in kwantu l-azzjoni giet intavolata fiz-zmien li trid il-ligi.

37. Permezz tat-tielet aggravju, l-atturi jissottomettu illi l-madum tal-kmamar l-ohra beda jintrefa' bl-istess mod tal-madum tal-kuritur u ghalhekk huwa ovvju li d-difett huwa l-istess wiehed li affettwa l-appartament kollu. Ghalhekk l-ewwel Qorti kellha allura tikkonsidra dawk id-difetti wkoll fil-kalkolu tal-*quantum*.

38. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-premessi u l-kawzali tac-citazzjoni, kif ukoll id-domandi ma humiex limitati ghall-hsara fil-madum tal-kuritur li l-atturi irravvizaw fil-mument li prezentaw l-att tac-citazzjoni imma jirreferu ghal "paviment tal-istess appartament" u ghalhekk huwa redatt b'mod wiesgha bizzejjed sabiex ikopri d-difett fuq in-naha ta' wara tal-appartament, riskontrat fil-mori tal-proceduri, liema difett huwa simili ghal dak li kien hareg fil-kuritur [salv ghall-fatt li d-difett fil-kuritur kien ukoll

dovut għall-fatt li l-madum ma kienx qiegħed fuq tajn tajjeb] u huwa rizulatat tal-istess fattur tal-umdità tiela' 'l fuq. Għaldaqstant fil-gudizzju tagħha l-ewwel Qorti kellha tiehu in konsiderazzjoni wkoll il-hsarat li irravvizaw ruhhom fil-mori tal-kawza u li dwarhom kienet saħansitra inkarigat il-perit gudizzjarju sabiex jagħmel rapport addizzjonali.

39. Il-fatt li għaddew aktar minn tmintax-il sena mid-data tal-bejgħ u d-data li fiha gie ravvizat dan id-difett fuq in-naha ta' wara tal-fond mhuwiex ta' ostakolu sabiex l-ewwel Qorti tiehu konjizzjoni ta' dawn il-hsarat kagun ta' difett mohbi, peress li l-kawza saret fiz-zmien stipulat mill-ligi, anzi jagħti konfort lit-tezi tal-atturi li d-difett kien verament wieħed latenti li l-atturi ma setghux indunaw bih fil-mument tal-akkwist.

40. Għaldaqstant dawn l-aggravji huma gustifikati fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi.

41. F'dan l-istadju din il-Qorti ser titratta ir-raba' aggravju taz-zewg partijiet, peress li dawn huma konnessi in kwantu jirrigwardaw l-*quantum* tar-rifuzjoni ta' parti mill-prezz.

Ir-Raba' Aggravju tas-socjetà konvenuta u tal-atturi

42. Permezz ta' dan l-aggravju is-socjetà konvenuta tilmenta illi l-ezercizzju li wettqet l-ewwel Qorti sabiex waslet biex tillikwida l-parti mill-

prezz li ghandu jigi rifuz kien wiehed arbitrarju u li l-figura li finalment giet deciza m'ghandha ebda relazzjoni mal-ispejjez necessarji sabiex jinqala' u jerga' jitpogga l-madum li intrefa' u lanqas mal-proporzjon tal-prezz globali rapprezentanti x-xoghol ta' tqeghid tal-madum. Tghid li l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-atturi u l-Qorti ma tistax taghmel tajjeb ghan-nuqqas tal-atturi illi jressqu provi fir-rigward. Kif tikkonkludi l-ewwel Qorti stess, l-unika prova ezistenti dwar l-ammont hija dik li l-atturi nefqu madwar Lm30 jew Lm40 biex regghu qeghdu l-madum li nqala' minn postu u ghalhekk dan huwa l-ammont li ghalih tista' tigi ikkundannata taghmel tajjeb.

43. Tghid li lanqas ma tista' l-Qorti tibbaza ruhha fuq il-htiega li jinbidel il-madum kollu tal-appartament. Tissottometti wkoll illi f'kawza stimatorja d-danni li ghalihom ghandu jaghmel tajjeb il-venditur ghandhom ikunu relatati mal-proporzjon tal-prezz effettivament imhallas u mhux mal-entità tal-ispiza. In kwantu t-poggija tal-madum jirrapprezenta persentagg ferm zghir mill-valur tal-appartament, u in kwantu mhux il-madum kollu kien affettwat minn dan id-difett mohbi, isegwi li l-*quantum* kellu jkun ferm inqas minn €2,000.

44. Minn naha taghhom l-atturi jilmentaw mill-fatt li, filwaqt li l-perit gudizzjarju mkien fir-relazzjoni ma ta hjiel tal-ispejjez mehtiega biex jinbidel il-madum, l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti huwa insufficjenti. Tenut kont tal-fatt li jrid jinqala' l-madum li hemm u jinxtara madum gdid, l-

ammont ta' €2,000 ma jistax ikun sufficjenti. Jghidu wkoll li l-kalkolu ried isir fuq il-madum tal-appartament kollu ghaliex huwa kollu milqut minn vizzji latenti. Mar-rikors tal-appell taghhom huma pprezentaw dokumenti konsistenti fi stimi tal-madum u xogholijiet necessarji "sabiex jiggwidaw lill-Qorti tal-Appell dwar l-ispiza li jehtigilhom [l-atturi] jinkorru" biex isir pavement gdid ma' kullimkien.

45. Is-socjetà konvenuta rribattiet ghal dan l-ilment tal-atturi bis-sottomissjoni li l-provi li ngabu kienu dwar il-madum tal-kuritur u l-ezami tal-perit tekniku kien limitat ghalhekk biss. Tghid pero` li meta l-Qorti llikwidat ammont *arbitrio boni viri*, hija ma llimitatx ruhha ghal dik il-parti tal-paviment li kien digà ntrefa' u twahhal f'postu ghaliex kieku kienet takkorda biss xi Lm30. Tghid li l-ewwel Qorti expandiet il-kwantifikazzjoni tad-danni sabiex tinkludi l-paviment kollu. Tisottometti wkoll li l-istimi pprezentati mill-atturi jinkludi l-appartament kollu, inkluz it-terazzin. Tghdi li l-atturi jippretendu li l-Qorti tiddeciedi fuq kwistjonijiet illi ma jirrizultawx mill-atti processwali. Tirribadixxi illi l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-atturi u *quod non est in actis non est in mundo*. Tghid li ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta ma tatx kumpens ghad-difetti allegatament riskontrati mill-atturi fil-kmamar tas-sodda. Anke l-perit *ex parte* tal-atturi xehdet illi hija kienet daret il-kmamar kollha izda kien jidhrilha li l-problema kienet fil-kuritur.

46. Tghid illi konsapevoli tan-nuqqas tagghom, l-atturi jittantaw jinserixxu provi godda f'dan l-istadju inoltrat tal-proceduri u ghalhekk hija qed toggezzjona ghall-prezentata ta' tali dokumenti f'dan l-istadju u titlob l-isfilz tad-dokumenti pprezentati mar-rikors tal-appell tal-atturi, in kwantu l-gudizzju fl-appell ghandu jkun fuq provi ga mismugha mill-ewwel Qorti u xejn iktar u, ghalkemm hija konsapevoli mill-fatt li jistghu jitressqu provi fil-grad ta' appell, din hija eccezzjoni mentri fil-kaz odjern ma jezistux ic-cirkostanzi eccezzjonali biex dan isir.

47. Tghid ukoll illi r-rapport peritali pprezentat mill-atturi mar-rikors tal-appell ma huwiex guramentat u hija ma kellha ebda opportunità li taghmel kontro-ezami tieghu jew tikkritikah, filwaqt li l-istimi ma jindikawx it-tip ta' madum li ntaghzel u wkoll jinkludu l-appartament kollu. Ma ngabet ebda prova li l-madum tat-terazzin jew tal-kamra tas-sodda jehtieg li jinbidel, filwaqt li meta ghamlu x-xogholijiet fuq il-madum tal-kuritur u wahlu madum gdid, dan ghamluh minghajr ma avzaw lilha jew lill-perit tekniku u allura s-socjetà konvenuta ma kellhiex l-opportunità li tivverifika jekk l-ilmenti tagghom kienux fondati jew le. Dwar l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti tghid li dan kien wiehed eccessiv.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

48. In tema legali huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

49. [1] Hu principju kardinali f'materja ta' prova, u anke skolpit fl-Artikolu 562. Tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* u ghalhekk l-oneru tal-prova mhux biss tad-danni riskontrati izda wkoll tal-*quantum* tal-ispejjez riparatorji tispetta lill-atturi li ressuq t-talba sabiex l-Qorti "tillikwida dik il-parti mill-prezz dovuta lura lill-atturi minhabba l-imsemmija difetti u dan ghat-termini tal-ligi biex taghmel tajjeb ghall-imsemmija difetti".

50. [2] Il-Qorti ghandha tasal ghad-decizjoni taghha abbazi tal-principju *iuxta allegata et probata* u m'ghandhiex tirrikori ghall-fakolta li tiddeciedi *arbitrio boni viri* meta min jallega l-fatt kellu l-opportunita kollha li jressaq provi in sostenn ta' dak il-fatt u tali provi kienu disponibbli ghalih.

51. Hija flokha l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza App. 238/05 **Rita Busuttil noe et v. Raymond Busuttil**, deciza fis-27 ta' Novembru 2015:

"12.Rigward it-talba taghha sabiex din il-Qorti tiffissa ammont xieraq ta' flus rapprezentanti sehemha mill-mobbli komprizi fil-komunjoni tal-akkwisti u wkoll il-valur tal-beni parafernali taghha, din il-Qorti tosserva li din it-talba ma tistax tintlaqa' ghax hija priva mis-substratt fattwali li jehtieg li jkollha biex tkun fil-pozizzjoni li tasal ghall-ammont *arbitrio boni viri*. Fi kliem iehor, mill-provi ma jirrizultawx fatti li fuqhom il-Qorti tista' tasal ghal xi ammont kif mitluba mill-attrici fl-aggravju taghha. Finnuqqas ta' prova ta' fatti sufficjenti li fuqhom il-Qorti tista' logikament tistabbilixxi ammont rapprezentanti valur tal-mobbli il-komputazzjoni ta' ammont fissat ma jkunx gie stabbilit arbitrio boni viri, imma jkun ammont stabbilit b'mod arbitrarju. Ghalhekk ghandu jirrizulta car li din it-talba ma tistax treggi".

52. Fil-kaz in dizamina din il-Qorti ma tistax tifhem kif fi proceduri li damu ghaddejjin quddiem l-ewwel Qorti 10 snin u li fihom dik il-Qorti, fuq talba tal-partijiet, innominat perit arkitett bhala perit gudizzjarju, l-atturi naqsu milli jressqu provi rifferibbilment ghat-tieni domanda taghhom, dik tal-likwidazzjoni tal-ammont li ghandu jigi rifuz lilhom. Lanqas ma talbu sabiex il-perit gudizzjarju jirrelata fuq din il-parti tat-talbiet taghhom, imma ffokaw biss li jressqu provi dwar l-ezistenza tad-difett mohbi. Il-Qorti tosserva li l-unika hjiel ta' spejjez inkorsi tinsab fid-depozizzjoni tar-rapprezentant tas-socjetà konvenuta li jghid li l-attur kien qallu li kien nefaq bejn Lm30 u Lm40 sabiex jirringa l-madum tal-kuritur.⁶ Dan ma giex kontrastat mill-atturi.

53. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premissi din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti meta din, minghajr provi teknici rilevanti, iffissat l-ammont ta' €2,000 li ghandu jigi rifuz lill-atturi bhala parti mill-prezz. Fic-cirkostanzi, ladarba l-atturi naqsu milli jressqu provi in sostenn tat-tieni talba taghhom dwar il-likwidazzjoni tal-ammont li ghandu jigi mnaqqas mill-prezz tax-xiri/bejgh, l-ewwel Qorti kellha tillimita ruhha ghall-ammont ta' Lm40 ekwivalenti ghal €94 bhala dak li ghandu jigi rifus.

54. Rigward il-kopji ta' stimi annessi mar-rikors tal-appell tal-atturi, sabiex din il-Qorti "tiggwida ruhha" dwar l-ispejjez li l-atturi jehtieg jirrikorru biex isewwu d-difett, din il-Qorti tosserva li, fl-ewwel lok id-dokumenti

⁶ Fol. 42

prezentati huma biss kopji ta' stimi, fit-tieni lok mhumiex guramentati u fit-tielet lok setghu facilment saru u gew prezentati fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti u ma jirrizultax xi ostakolu legali li dan isir.

55. In propozitu din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza App.S 65/77 **Salvina Fenech et v. Emanuela Mifsud**, deciza fis 27 Frar 2015:

“...In tema legali din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-**kawza Emanuel Zammit v. Charles Polidano**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014, li filwaqt li huwa minnu li parti appellanti tista' tressaq dokumenti mal-appell taghha, dawn id-dokumenti m'ghandhomx ikunu provi godda li setghu facilment gew prodotti fl-ewwel istanza, ghax kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Schembri v. Schembri** deciza 22 ta' Frar 2013: 'il-funzjoni ta' din il-Qorti hija wahda ta' revizjoni, intiza sabiex tirrevedi dak li jkun sar quddiem l-ewwel Qorti, u mhux li tisma' provi godda li setghu gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti'. Il-provi kollha jridu jingiebu quddiem l-ewwel Qorti, u jekk parti tonqos li taghmel dan, ma tistax, wara s-sentenza, tipprova tressaq provi godda biex twaqqaq' l-argumenti li l-ewwel Qorti, fuq il-provi prodotti, uzat biex waslet ghall-konkluzjoni taghha”. [ara wkoll digriet moghti fit-28 ta' April 2014 fil-kawza fl-ismijiet [App. 418/2005] Olive Gardens Investments Limited vs Salvu Farrugia et].

56. Ghar-ragunijiet premissi din il-Qorti ser tiskarta d-dokumenti annessi mar-rikors tal-appell tal-atturi u mhu ser taghtihom ebda valur probatorju.

57. Ghaldaqstant tikkonsidra l-aggravju tal-atturi mhux gustifikat u qed tichdu, filwaqt li tilqa' l-aggravju tas-socjetà konvenuta limitatament ghall-ammont ta' €94.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi l-Qorti tidisponi mill-appell kemm tal-atturi u kemm tal-konvenuta billi tnaqqas is-somma likwidata mill-ewwel Qorti ghal erbgha u disghin euro (€94) bhala parti mill-prezz dovut lill-atturi biex jaghmel tajjeb ghad-difetti, u tordna lis-socjetà konvenuta thallas lill-atturi dan l-ammont.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jigi spartiti in kwantu ghal terz [1/3] mill-atturi u zewg terzi [2/3] mis-socjetà konvenuta; l-ispejjez relatati mal-appelli ghandhom jigu sopportati miz-zewg partijiet fi kwoti ugwali.

Silvio Camilleri
Prim Imhallef

Giannino Caruana Demajo
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
mb