QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D.

Seduta mizmuma llum, 22 ta' Frar 2017.

Rikors Numru: 21/2013/1 CSH

Caruana Alan James u Josianne Caruana

vs

Victor u Maria Concetta konjugi Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti nhar it-23 ta' Jannar 2013, fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati jthallsuhom l-ammont ta' sitt elef, mitejn u seba' u sebghin Ewro (€ 6,277) jew kwalsiasi somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, prevja n-nomina ta' perit tekniku, bhala hlas lura ta' parti mill-prezz imhallas lill-konvenuti mill-atturi meta dawn tal-ahhar xtraw minghand l-istess konvenuti il-fond numru ghaxra (10), Patri Anastasju Cuschieri, Iklin, u kif ukoll l-ghamara fl-istess fond u sentjatament nhar il-25 ta; Lulju 2012, u li wara l-bejgh irrizulta li fiz-zmien tal-bejgh, l-ghamara u specjalment il-kcina, il-koxox tal-bibien, u il-hnejja, kienet affetta minn difetti latenti konsistenti f'infestazzjoni ta' *termites*. Kieku r-rikorrenti kienu jafu b'dawn id-difetti kienu joffru prezz inqas minn dak imhallas minnhom.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Victor Abela et, fejn eccepew is-segwenti:-

1. *"Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatti u id-dritt stante illi ma kien hemm ebda difett redibitorju fl-ghamara li giet mibjugha, ukoll stante li din giet*

mibjugha fl-istat li kenet wara li kienet ilha tigi uzata mill-intimati ghal fuq minn ghoxrin sena;

2. *Illi l-azzjoni odjerna tal-actio redhibitoria ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Lulju, 2012, ma tistax titmexxa biss fuq l-ghamara meta zewg hwejjeg jew izjed jigu mibjughin flimkien b'mod li wahda ma kinitx tinbigh jew tinxtara minghajr l-ohra u wahda minn dawn il-hwejjeg ikollha difett li jaghti lok ghall-azzjoni redhibitoria jew aestimatoria. <u>Ix-xerrej ma jistax jinqeda bl-azzjoni redhibitoria hlief ghall-hwejjeg kollha mixtrija ghalkemm il-prezz ikun gie maghmul ghal kull haga ghaliha</u> u dan a tenur tal-**Artikolu 1428(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** u ghalhekk ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

3. *Illi l-atturi kienu fuq konvenju ghal iktar minn sena, sija ghax-xiri tal-bejgh tad-dar kif ukoll ghall-mobbli, u kellhom l-opportunita kollha biex igibu periti u nies ohra biex jaraw l-oggetti li gew mibjugha lilhom. Illi d-dar u l-ghamara inbieghu flimkien u wahda ma kinitx ser tinbigh minghajr l-ohra;*

4. *Illi galadarba hawn si tratta ukoll ta' oggetti immobbli u l-azzjoni ma tistax timexxa minghajr l-azzjoni fuq l-immobbli, mela dina l-Qorti m'ghandiex gurisdizzjoni ratione materie stante illi huma l-Qrati Superjuri li ghandhom gurisdizzjoni biex jissindikaw kull azzjoni rigwardanti immobbli;*

5. *Illi mhux minnu illi r-rikorrenti ghandha hsarat konsistenti f'difetti redhibitorji stante illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tisusistix fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-intimati ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

6. *Illi biex jirrizulta l-azzjoni ghad-difetti latenti kif pretiza mir-rikorrenti, jrid jissostiwixxi skond il-gurisprudenza taghha u l-awturi kontinentali, tlett elementi: (i) il-vizzju irid ikun pre-ezistenti ghat-trasferimenti tal-propjeta, (ii) mhux kull vizzju jivvanta din l-azzjoni imma jrid ikun vizzju okkult, (iii) irid ikun vizzju gravi bizzejjed biex jimmerita l-ezercizzju ta' din l-azzjoni u dan kif gie deciz fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Gunju, 1959 fl-ismijiet <u>**Vincenza Scicluna vs George Azzopardi noe**</u>, fejn il-Qorti iddecidiet illi d-difett irid ikun ta' certu gravita' relattiv ghal haga mibjugha u ghal prezz imhallas ghaliha, multo magis meta hawn si tratta ta' bejgh ta' immobbli u mobbli li ma kienux jinbieghu separatament minn xulxin u ghalhekk il-prezz moghti ghall-mobbli kien jirrifletti l-valur tal-immobbli bhala haga wahda u konsistenti fl-unita tieghu;*

7. *Illi l-istess principji gew enuncjati fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Ottubru, 1985 fil-kawza **<u>Saviour Delmar vs Francis Cilia</u>**;*

8. *Illi f'dawn ic-cirkostanzi l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti, ma tistax tisusstixxi fil-fatt u fid-dritt ghax ir-rikorrenti m'ghandhiex bazi legali biex titlob actio aestimatoria u gja la darba ma ntalbitx l-actio aestimatoria fuq l-immobbli ukoll oltre li dak allegat mir-rikorrenti ma jisussistix fil-fatt u fid-dritt stante illi d-difetti lamentati ma jezistux u, jekk jezistu, la kienu redhibitorji u lanqas ta' gravita impellenti li b'hekk ghandu jigi mnaqqas il-prezz miftiehem stante illi l-prezz miftiehem kien jirrifletti is-suq oltre li kien ilhom fuq konvenju li kien qed jigi mgedded a konvenjenza tar-rikorrenti ghal fuq minn sena u ghalhekk m'ghandux jitnaqqas il-prezz tal-bejgh kif mitlub mill-istess rikorrenti.*

9. *Salv eccezzjonijeit ulterjuri*."

Illi r-rikorrenti permezz ta' nota datata fl-10 ta' Mejju, 2013 ipprezentaw zewg affidavits taghhom stess flimkien ma numru ta' dokumenti.

Alan James Caruana ikkonferma li filwaqt li kellhom appartament fejn joqghodu, hu u l-mara tieghu hassew li dan ma kienx bizzejjed ghalihom u ddecidew li jixtru dar. Ghaldaqstant ma kinux mghagglin u riedu li jsibu dar b'mhux inqas minn tlett ikmamar tas-sodda u, possibbilment garaxx, u li tkun tinstab f'zona centrali ta' Malta. Raw hafna djar u damu jfittxu ghal tul ta' zmien, 'il fuq minn sena, sakemm iltaqghu mad-dar li kienet okkupata u li riedu jbieghu il-konjugi Abela. Din id-dar kien fiha dak kollu li kienu qed ifittxu u ghalhekk irnexxielhom jaslu ghal qbil mal-konjugi Abela- li jixtru d-dar u l-garaxx sovrastanti minghandhom ghall-prezz totali ta' €258,560, liema prezz jinkludi €25,000 ghal xi ghamara u *air condition* li kellhom ihallu fil-post. Kien hemm parti mill-bank tal-kcina li kienet ghadha gdida, tant li kienet ghadha tinxtamm ir-riha ta' injam gdid. Is-Sur Abela qalilhom li ftit ta' zmien qabel, il-bank tal-kcina kien ixxarrab b'xi ilma u ghalhekk l-injam kien intefah u kellha tigi mibdula dik il-parti tal-bank. Huwa qal li dan bidluh ghax dak iz-zmien kien bi hsiebhom jippruvaw jikru d-dar.

Il-konvenju gie ffirmat fid-19 t'Awwissu 2011 quddiem in-nutar Herbert Cassar, u kellu jkun validu ghal 6 xhur u jorbot fuq il-kundizzjoni li huma jinghataw self mill-bank biex ikunu jistghu ihallsu l-prezz totali. Tajjeb li wiehed isemmi li ghalkemm kienu se jakkwistaw id-dar u l-garaxx b'kuntratt wiehed, dawn huma zewg

proprjetajiet differenti, tant li filwaqt li d-dar hija libera u franka, il-garaxx ghadu jaqa' taht cens temporanju ghall-perjodu originali ta' hamsin sena u s-sid tad-dominju tac-cens huwa d-Dipartiment tal-Artijiet.

Meta wasal iz-zmien li jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt, induna li l-konjugi Abela kellhom ifittxu l-kunsens tad-Dipartiment tal-Artijiet biex ikunu jistghu jittrasferixxu c-cens lilu u l-martu. Dawn, mhux talli ma kinux fittxew il-kunsens tad-Dipartiment tal-Artijiet, talli akkuzawhom li kienu qed jippruvaw itawlu z-zmien biex ikollhom igeddu l-konvenju. Ghal din ir-raguni kellhom igeddu l-konvenju.

Sakemm gew solvuti dawn il-problemi, il-konvenju kien kwazi wasal biex jerga' jiskadi. In-nutar ta l-karti kollha lill-ufficju legali tal-bank sabiex isir appuntament ghall-iffirmar tal-kuntratt. Il-problema l-kbira kienet li filwaqt li l-art li fuqha hemm mibnija d-dar tinstab f'zona ta' registrazzjoni volontarja, din kienet registrata f'isem il-Gvern ta' Malta. Kif gie spjegat lilhom ilkoll, minkejja li l-kuntratti juru li l-konjugi Abela kellhom il-pussess legali tad-dar, peress illi l-art kienet registrata f'isem il-Gvern ta' Malta, dan kien qisu qed jippruvaw ibieghu proprjeta' li ma kienitx taghhom. Din kienet problema li kellha tissolva mill-konjugi Abela izda dawn irrifjutaw li jikkollaboraw u sahansitra akkuzaw lilhom li kienu qed itawlu z-zmien biex jergghu igeddu l-konvenju. Biex tissolva l-problema kellha tigi ddikjarata nulla r-registrazzjoni tal-Art.

L-awtorita' tad-djar qalulhom li ma setghux jipprocessaw l-art li tinstab fuqha d-dar li kienu qed jippruvaw jixtru biss, izda jridu jipprocessaw l-artijiet kollha ta' dik iz-zona. Talbuhom kopja tal-kuntratt ta' meta nxtara c-cens tal-garaxx ghall-ewwel darba u minkejja li huma spjegawlhom li l-garaxx jinstab fuq plot differenti u ghalhekk m'ghandux jaffettwa r-rikjesta taghhom, dawk baqghu jinsistu ghal kopja ta' dan il-kuntratt. Meta taw kopja ta' dan il-kuntratt lill-Awtorita' tad-djar, dawn qalulhom li jista' jsir it-trasferiment tac-cens tal-garaxx. Minn din ir-risposta ndunaw li ma kienu fehmu xejn minn dak li kienu talbu minghandhom.

Wara tul ta' zmien, li fih kellhom igeddu l-konvenju diversi drabi, irnexxielhom jiksbu dak li riedu. Ir-registrazzjoni tal-plot li fuqha hemm mibnija d-dar li kienu se jixtru minghand il-konjugi Abela giet iddikjarata nulla. Izda l-process ma spiccax hemm. Kellha tigi ordnata Form E minghand id-Dipartiment tar-Registru tal-Artijiet li juri li l-art mhiex registrata u, peress li dan il-process ha tul ta zmien, kellhom jerrghu jigu ordnati r-ricerki. Saru dawn l-ahhar affarijiet u fl-ahhar fil-25 ta' Lulju 2012 sar il-kuntratt li bih, hu u l-mara tieghu xtraw id-dar, il-garaxx u l-ghamara

minghand il-konjugi Abela.

Ix-xhud qal li fi ftit zmien, naddfu d-dar u dahlu jghixu go fiha kuntenti li fl-ahhar kellhom id-dar li xtaqu. Izda fit-28 t'Ottubru 2012 filghaxija, x'hin kien qed isajjar xi haga x'jiekol, lemah dak li dehrlu kien qisu trab ohxon fuq wicc il-forn. Hares ahjar u nduna li kien hemm dud abjad miexi go dan it-trab. Ressaq il-forn minn postu biex jispezzjona l-bank tal-kcina u nduna li kien qed jigi mikul minn dawn id-dud. Naddaf kif seta' u l-ghada filghodu cempel lill-Capital Pest Control biex jigu jispezzjonaw il-problema huma bhala professjonisti tal-qasam.

Sakemm stennew li l-problema tigi spezzjonata mill-professjonisti, ghamlu ricerka fuq l-internet u ndunaw li dawk li hasbuhom dud fil-verita' kienu '*termites'* u li problema bhal dik mhux facli biex tissolva. Rapprezentant tal-Capital Pest Control mar izur id-dar taghhom ghall-ewwel darba fil-31 ta' Ottubru 2012. Mill-ispezzjoni li ghamel sab li l-bank tal-kcina ma kienx l-unika bicca ghamara li giet affettwata. Kull apertura li hemm fis-sular t'isfel tad-dar giet infestata u mikula minn dawn it-*termites*. L-espert spjegalhom li *termites* m'humiex susa, izda huma aghar mis-susa ghaliex filwaqt li s-susa tghix gol-ghamara li tkun qed tiekol, it-'*termites*' jghixu fil-hamrija taht l-art, jitilghu biex jieklu l-ghamara u jerghu jinzlu minn fejn gew. Ghalhekk b'differenza tat-trattament kontra s-susa, it-tibdil tal-ghamara affettwata ma ssolvi xejn. Huwa qalilhom ukoll li t-trattament jinvolvi li jsiru toqob fl-art u jinbixx il-velenu f'dawn it-toqob u mad-dawra tad-dar kollha. It-*termites* li jigu f'kuntatt ma' dan il-velenu ma jmutux mal-ewwel bit-tama li jilhqu jmorru lura hdejn ir-regina u tigi vvelenata hi wkoll. Jekk ir-regina ma tmutx, il-problema tkun ghadha ma ssolvietx.

Wara li r-rapprezentant tal-Capital Pest Control spjegalhom il-gravita' tas-sitwazzjoni, huma ddecidew li jfittxu lill-konjugi Abela ghall-flus li kien ser ikollhom jonfqu biex jaghmlu trattament ghal kontra t-*termites* u biex jigu riparati d-danni fl-ghamara u fl-aperturi li gew ikkawzati minn dawn l-insetti. Ghalhekk talbu lir-rapprezentant tal-Capital Pest Control biex jikteb rapport bhala l-professjonista li ezamina l-problema taghhom. Hu qalilhom li rapport bhal dak ghandu jigi miktub mis-superjur tieghu, il-General Manager tal-Capital Pest Control, Mario Borg.

Sabiex is-Sur Borg jikteb verament dak li jkun ra u biex ir-rapport ikun jirrifletti l-opinjoni onesta ta' persuna kwalifikata fil-qasam tal-pest control, huwa kellu jerga' jmur jispezzjona d-dar. Is-sur Borg mar jispezzjona l-infestazzjoni god-dar fit-13 ta' Novembru 2012, u rrakomandalhom li jigi zarmat il-bank tal-kcina u li jaqilghu parti

mix-xambrelli ta' kull bieb biex ikun jista' jigi sprejjat il-velenu ahjar. Bil-ghan li jimminimalizzaw id-danni li kien sar ikollhom isofru, dawn ix-xoghlijiet, ghamlulom kollha hu u missier il-mara tieghu. Waqi li kienu qed jaqilghu il-parti tal-bank tal-kcina li ma kinitx mibdula, indunaw li din kienet problema rikorrenti, tant li sabu l-injam imtebba' bis-sinjali li jhallu warajhom dawn it-*termites*; sinjali li jibqghu jidhru anke wara li jigi mnaddaf l-injam. B'hekk gihom is-suspett li l-bank tal-kcina ma kienx gie mibdul ghax ixxarrab, imma ghax kienu kieluh it-*termites*. It-trattament sar fis-6 ta' Dicembru 2012 izda ma hemm l-ebda garanzija li l-problema tigi solvuta, tant li t-trattament ghandu jigi ripetut kull sena.

Il-prezz tal-Capital Pest Control sabiex hargu r-rapport u biex ghamlu t-trattament ammonta ghal €140. Peress illi l-bank tal-kcina, kif ukoll l-aperturi tas-sular t'isfel gew mikulin mit-*termites*, ikkuntattjaw ditta ta' mastrudaxxi, St Anthony Woodworks, sabiex jaghtuhom stima ta' kemm tigi tiswihom biex jibdlu l-partijiet il-mikulin tal-bank, kif ukoll l-aperturi li gew affettwati. Din il-kwotazzjoni waslet bi prezz ta' €6,277.60.

Meta l-avukat taghhom, Dr. John L. Gauci, baghat ittra lill-konjugi Abela indunaw, mir-risposta li rcieva minghand l-avukat taghhom, Av. Daniel Buttigieg, li dawn kienu jafu bil-problema tat-*termites* u hasbu li hija l-istess haga bhal susa. Dan ghaliex skond l-attur, fl-ittra li rcieva Dr. Gauci, il-konjugi Abela ammettew li kienu jafu bil-problema u ddikjaraw li kienu avzawhom li hemm is-susa. Din l-ahhar dikjarazzjoni mhix vera, tant li kieku kienu jafu bil-problema, kienu jitolbu riduzzjoni fil-prezz tal-bejgh biex jaghmel tajjeb ghall-ispejjez zejda li kien ikollhom jaffaccjaw.

Josienne Caruana kkonfermat fl-affidavit taghha li meta hi u zewgha iddecidew li jfittxu jixtru dar, diga' kellhom appartament fejn jghixu fl-Iklin u b'hekk ma kellhomx ghaggla biex jaghzlu. Riedu jkunu certi bl-ghazla taghhom ghax dan kellu jkun investiment ghal futur taghhom. Raw hafna djar fiz-zona ta' Birkirkara, Iklin, Mosta u Naxxar u nhawi ohra izda l-ebda dar ma kienet laqtithom bizzejjed biex jixtruha. Darba minnhom, Alan, ma jara dar gewwa l-Iklin wahdu ghax hi ghal xi raguni dik il-gurnata partikolari ma setghetx tmur mieghu. Meta regghet iltaqghet mar-ragel taghha, huwa qalilha li d-dar li mar jara kienet ghogbitu hafna u kellha dak kollu li xtaqu jsibu. Huwa qal li d-dar fiha tlett ikmamar tas-sodda, bejt kbir, bir u bitha li taghti ghal garaxx. B'hekk ftehmu mas-sid ta' dak iz-zmien, is-Sur Victor Abela, biex tkun tista' tara din id-dar hi wkoll. Marret tara d-dar flimkien mar-ragel taghha u kkonfermat dak li kien qalilha. Haga li laqtitha kienet li l-bank tal-kcina ma

kienx kollu l-istess, kien hemm parti minnu gdida tant li kienet tinxtamm ir-riha ta' injam gdid. Is-Sur Abela qalilhom li l-bank li kien hemm qabel kien ixxarrab b'xi ilma u ntefah, u minhabba li sa ftit zmien qabel hu u l-mara tieghu s-sinjura Connie Abela, kienu bihsiebhom jikru d-dar, kellhom ibiddluh.

Haga li xi ftit kienet ser titfaghhom lura kienet li filwaqt li c-cens, li kien perpetwu, tad-dar kien mifdi, il-garaxx kien ghadu jaqa' taht cens temporanju ta' hamsin sena li bdew jghoddu mis-sena 1984. Minkejja dan, minhabba li kienu ilhom jaraw djar u kellhom ideja cara ta' dak li riedu, ma damux ma ddecidew li jaghmlu offerta biex jixtru dik id-dar li kienet proprjeta' tal-konjugi Abela. Fi ftit granet ftiehmu fuq prezz totali ta' €258,560 mas-sinjuri Abela li jinkludi l-ammont ta' €25,000 ghal xi ghamara u *air condition* li kellhom ihallu fil-post. Fid-19 t'Awwissu 2011 iltaqghu quddiem in-Nutar Herbert Cassar biex iffirmaw konvenju li kellu jibqa' validu ghal sitt xhur. Bil-kundizzjoni li huma jinghataw self minn xi bank biex kollhom flus biex ihallsu l-prezz li ftiehmu.

Minn dik il-gurnata bdew isibu intopp wara l-iehor. Meta hasbu li kellhom kollox lest biex jaghmlu l-kuntratt, indunaw li s-sinjuri Abela li kellhom jottjenu kunsens tad-Dipartiment tal-Artijiet biex ikun jista' jigi trasferit ic-cens tal-garaxx, lanqas biss kienu marru jitolbu ghal dan il-kunsens.

Apparti minn hekk, kien hemm problema kbira dwar ir-registrazzjoni tad-dar; il-plot li fuqha hemm mibnija id-dar li xtraw kienet registratata f'isem il-Gvern ta' Malta. B'hekk il-Bank irrfjuta li jipprocedu bil-kuntratt kemm fl-interess tieghu u anke fl-interess taghhom ghaliex dik ir-registrazzjoni kienet tfisser li s-sinjuri Abela kienu qed ibighu dar li ma kinitx taghhom. Saru jafu li fil-verita' dan kien zball ta' xi hadd minn xi dipartiment tal-Gvern ghaliex il-kuntratti kienu juru li d-dar kienet verament propeta' tas-sinjuri Abela. Saru jafu wkoll li d-dar tinstab f'zona ta' registrazzjoni volontarja u ghalhekk kien bizzejjed ghalihom li r-registrazzjoni tithassar. Sadanittant, il-konvenju kien qed jigi estiz ghal diversi drabi u s-sinjuri Abela ma naqsux milli jakkuzawhom li qed jilghabu ghaz-zmien.

Kif appena r-registrazzjoni tal-art fejn hija mibnija d-dar giet ikkancellata, in-nutar kellu jordna Form E mid-Dipartiment tal-Artijiet, u kellu wkoll jerga' jordna li, jigu aggornati r-ricerki ghaliex kien ghadda z-zmien u ma kienux baqghu ricenti bizzejjed. Meta l-bank kienu kuntenti bil-karti kollha li kienu ngabru dwar id-dar u l-garaxx, tawhom appuntament biex jigi ffirmat il-kuntratt nhar il-25 ta' Lulju, 2012. Il-kuntratt gie ffirmat fl-ufficju legali tal-APS Bank plc fi Triq San Pawl, il-Belt Valletta.

L-attrici tghid li kienu herqana biex jghagglu jnaddfu d-dar u jidhlu jghixu fiha. Fi ftit zmien garrew xi ghamara mill-appartament ghal god-dar, hadu hwejjighom u kienu qed jghixu fid-dar li tant xtaqu. Izda ma kienx ward u zahar ghaliex nhar l-Hadd 28 t'Ottubru 2012, ir-ragel taghha ghamel skoperta li hasdithom mhux ftit. Huwa sab li l-bank tal-kcina, b'mod specifiku l-parti l-gdida tal-bank, kien infestat u qed jigi mikul minn dawk li, iktar tard saru jafu li kienu *termites*.

L-ghada filghodu zewgha cempel lil Capital Pest Control li marru jispezzjonaw il-problema fil-31 ta' Ottubru. Sakemm dawn marru, huma ghamlu ricerka zghira fuq l-internet biex jiehdu idea ta' dak li setghu jaghmlu biex itejbu s-stwazzjoni. Ir-rapprezentant tal-Pest Control ikkonferma li dawk id-dud kienu *termites*, sab li x-xambrelli kollha tas-sular t'isfel kienu infestati u spjegalhom x'irid isir biex forsi jeqirdu l'dawn l-insetti. Huwa qalilhom li jrid jinqala' l-bank tal-kcina halli jittaqbu xi toqob fl-art u tigi sprejjata l-kimika fit-toqob u mad-dawra tal-hajt. Kellhom itaqqbu l-art ukoll hdejn kull bieb halli hemmhekk ukoll jigi ripetut regolarment, tal-inqas darba f'sena, t-trattament. Dan qalilhom ukoll li difficli biex tghid kemm kien ilhom hemm it-*termites* imma jista’ jkun li kien ilhom iktar minn sitt xhur. Talbu stima lil St Anthony Woodworks tal-prezz kemm tigihom biex jibdlu l-partijiet imhassrin. Dawn tawhom stima ta’ €6,277.60.

Meta ndunaw bil-gravita’ tas-sitwazzjoni u kkalkulaw l-ispejjez li kienu se jaffaccjaw, iddecidew li jifthu kawza kontra s-sinjuri Abela biex jigu kkumpensati tad-difett mohbi fid-dar li xtraw minghandhom. Talbu lill-Capital Pest Control jaghmlu rapport bil-miktub tal-problema li kellhom, bhala professjonisti fil-qasam tad-disinfestazzjoni. Sabiex huma jiktbu l-verita’ u biex ir-rapport ikun hareg minn xi hadd bi kwalifici formali f'dan il-qasam, kellu jmur ghandhom il-General Manager tal-Capital Pest Control is-Sur Mario Borg. Dan mar jispezzjona l-problema fit-13 ta' Novembru 2012 u hareg ir-rapport fis-22 ta' Novembru. Qalilhom ukoll biex jaqilghu parti mix-xambrelli ta' kull bieb tas-sular t'isfel, halli t-teknici tal-kumpanija ikunu jistghu jisprejjaw il-kimika bejn il-hajt u x-xambrelli sabiex din tkun iktar effettiva.

Il-bank tal-kcina u x-xambrelli zarmawhom missierha u zewgha. Waqt li kienu qed izarmaw il-parti tal-bank tal-kcina li ma kinitx inbidlet, huma skoprew li dan kien gew affettwat mit-*termites* fil-passat u kien gie mnaddaf. Dan ghaliex allavolja xi hadd kien naddaf l-injam, it-*termites* baqghu jidhru. Dan gieghlhom jahsbu li s-Sinjuri Abela kienu biddlu l-bank tal-kcina ghax kien gie mikul mit-*termites* u mhux kif kien qal is-sur Abela li kien ixxarrab u ntefah l-injam. It-teknici tal-Capital Pest

Control marru biex jisprejjaw d-dar taghhom bil-kimika nhar is-6 ta' Dicembru 2012. Huma zammewlhom prezz totali ta' €140 li jinkludi hrug tar-rapport u trattament kontra t-*termites*.

Huma talbu lill-avukat taghhom Dr. John L. Gauci biex jibda l-proceduri kontra s-sinjuri Abela. Bhala l-ewwel pass, huwa baghtilhom ittra biex forsi jammettu t-tort u jevitaw din il-kawza. Ir-risposta li rcieva mghand l-Av. Daniel Buttigieg bhala rapparezentant tas-sinjuri Abela, indika li huma kienu jafu bil-problema izda hasbu li kienet susa. Pero' x-xhud qalet li huma certi li dan mhux veru. Sostniet li kieku kienu jafu bil-problema ma kienux jaccettaw il-prezz li ftehmu, izda kienu joffru ammont izghar biex izommu l-flus li kienu juzaw biex isolvu l-problema tat-*termites* u kif ukoll biex jaghmel tajjeb ghall-ghamara li riedu jbiddlu.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 24 ta' Mejju 2013 (fol. 32) fejn innominat lil Perit tekniku Godwin Abela u dan sabeix jaccedi fuq il-post numru 10, Triq Patri Anastasio Cuschieri, L-Iklin u wara li jiehu konjizzjoni tad-difetti latenti li dwarhom qed jallegaw ir-rikorrenti u jivvaluta d-danni illi tali difetti latenti jekk ezistenti fil-mument li sar il-bejgh, jaghti stima dwar l-oggetti illi fuqhom qed tintalab ir-rifuzjoni tal-flus u jirrelata dwar dan kollu.

Rat illi fis-17 ta Jannar 2014 (fol. 42) deher il-Perit Tekniku li halef ir-relazzjoni tieghu li giet immarkata bhala Dok GA.

Ezaminat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku AIC Godwin P. Abela u minn ezami tal-istess jirrizultaw is-segwenti konkluzjonijiet:- :

(i) "*Illi fl-opinjoni tieghu, jirrizulta mill-access u mill-provi mressqin li l-ewwel sular tal-fond tal-atturi kien infestat bit-termites u li dawn lahqu ghamlu hsara konsiderevoli qabel ma gew innutati, tant li l-atturi kellhom jirrikorru ghand esperti biex isir it-trattamenti mehtieg biex jinqerdu t-termites.*
(ii) Illi fl-opinjoni tieghu, jirrizulta mill-access u mill-provi mressqin illi l-hames bibien tal-injam tal-ewwel sular tal-fond tal-atturi gew kollha effetwati u mikulin mit-termites tant illi ma hemmx triq ohra li jkollhom jinbidlu bil-frame u x-xambrelli inkluzi.
(iii) *Illi fl-opinjoni tieghu l-ammont mitlub mill-atturi ta' €6,277.60 biex jinbidlu dawn il-hames aperturi b'bibien godda simili u cioe' tal-kewkba mastizz, huwa wiehed rejali.*

(iv) *Illi fl-opinjoni tieghu il-konvenuti ghandhom jigu ordnati jhallsu lill-atturi is-somma ta' €6,277.60 hekk kif likwidata*".

Rat dak li gie verbalizzat fis-seduta tal-14 ta' Frar 2014 fejn Dr. Daniel Buttigieg ghall-intimati iddikjara li xtaq jaghmel domandi in eskussjoni u l-Qorti kienet akkordatlu l-fakolta' li jipprezenta id-domandi tieghu bil-miktub u jghaddi kopja lil-kontroparti.

Rat id-domandi in eskussjoni ta' Victor Abela et ipprezentati permezz ta' nota nhar l-4 ta' Marzu, 2014:

1. "*Illi fil-25 ta' Lulju, 2012, l-ghamara kienet affettata mit-termites?*
2. *Jekk iva, fil-25 ta' Lulju 2012, setgha jigi kkonstatat illi l-ghamara kienet affettata mit-termites u/jew l-ghamara kellha xi difett?*
3. *Fil-25 ta' Lulju 2012, il-hsara kienet gia konsiderevoli?*
4. *It-termites nibtu wara Awwissu 2011?*
5. *Illi gia la darba l-prezz ta' €6227.60 huwa l-prezz ghall-ghamara gdida, x'inhu l-valur tal-ghamara affettata bit-termites, kunsidrat l-eta u kundizzjoni tal-istess ghamara. (Kundizzjoni ovjament minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni t-termites)*
6. *Kemm ghandha zmien bejn wiehed u iehor, l-ghamara in kwistjoni?*
7. *X'inhu l-valur li inti taghti lill-ghamara in kwistjoni meta kkumparata mal-prezz tax-xiri tal-fond akkwistat mir-rikorrenti?*
8. *Gia la darba l-fond in kwistjoni inkluza l-ghamara fil-fond gie akkwistat ghas-somma ta' €233,560 liema ghamara kienet tinkludi kcina, kmamar tas-sodda, study u air condition fost oggetti ohra, b'kemm effettivament kien jitnaqqas il-prezz tal-bejgh tal-propjeta, jekk dan kienjitnaqqas, kieku r-rikorrenti kienu jafu f'dan id-difett, u dan meta wiehed jiehu ukoll in kunsiderazzjoni l-kundizzjoni u l-eta tal-ghamara affettata?*
9. *Kunsidrat il-prezz tal-bejgh u l-valur tal-ghamara affettata, tali difett jinfluwixxi b'xi mod fuq il-prezz tal-bejgh?*
10. *Kunsidrat il-prezz tal-bejgh, u l-haga mibjugha, ossija il-fond in kwistjoni inkluz l-ghamara, inti tqis tali difett ta certu gravita relattiva ghall-haga mibjugha u ghall-prezz imhallas?*

Rat ir-risposti tal-Perit tekniku Godwin P. Abela ghad-domandi maghmulin lilu in eskussjoni mill-konvenuti, nhar is-6 ta' Marzu, 2014:

1. *Mill-provi jirrizulta li t-termites kienu diga prezenti fil-25 ta' Lulju, 2012 u dan mix-xhieda tal-espert Mario Borg li spezzjona l-fond fil-31 ta' Ottubru u li skond hu t-termites kienu ilhom hemm mill-anqas sitt xhur.*

2. Fil-fatt gie kkonstatat li l-aperturi w certu ghamara kienu wkoll effetwati meta saret l-ispezzjoni f'Ottubru 2012.
3. Mhuwiex possibbli li l-esponent jirrispondi din id-domanda peress illi fil- 25 ta' Lulju, 2012 kien ghadu ma gie kkonstatat xejn, dan ma jfissirx li ma kienx hemm il-problema.
4. Li gie stabbilit hu li t-termites kienu jezistu sa minn sitt xhur qabel Ottubru 2012 u cioe sa minn April 2012, kienx hemm termites f'Awwissu 2011 hadd ma jaf.
5. *Il-prezz ta' €6,277.60 kien ghal hames aperturi internu tal-kewkba bix-xambrelli b'kollox. Id-deprezzament ta' tali oggetti huwa minimu kwazi xejn avolja jkun ghadda certa zmien.*
6. Ma giex stabbilit meta gew installati l-bibien in kwistjoni.
7. Biex l-esponent iwiegeb ghal din id-domanda trid issir valutazzjoni tal- immobbli w dan biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti peress li trid tigi intaxxata.
8. *Biex l-esponent iwiegeb din id-domanda irid isir ezercizzju shih kif diga spjegat fir-risposta precendenti.* ***L-inkarigu tal-esponent kien biss li jivvaluta d-danni kkawzati mit-termites jekk dan kien il-kaz****.*
9. Fl-opinjoni tal-esponent kollox jinfluwixxi fuq il-prezz tal-bejgh.
10. Din id-domanda titratta materja ta' natura legali li mhiex fil-kompetenza tal-esponent.

Rat dak li gie verbalizzat fis-seduta tal-24 ta’ Marzu 2014 fejn Dr. Buttigieg ghal darb’ ohra talab li jaghmel xi domandi ulterjuri lill-istess perit tekniku u l-Qorti akkordatlu din il-fakolta’.

Rat id-domandi ulterjuri in esklussjoni maghmula lill-Perit Godwin Abela nhar it-Tnejn 19 ta' Mejju 2014:

Semghet lill-P**erit Tekniku Godwin Abela** jixhed nhar id-19 ta Mejju 2014 u iwiegeb ghad domandi ulterjuri li saru lilu in eskussjoni.

Mitlub jghid jekk l-ammont ta' sitt elef mitejn u sebgha u sebghin ewro (€6,277) li huma indikati ghall-aperturi jirreletawx ghal xiri mill-gdid tal-aperturi, jghid illi iva, dan il-prezz jirrigwarda xiri mill-gdid ta' aperturi.

Mitlub jghid kemm jiswew l-aperturi li hemm bhalissa li huma minsusin bit-termites, jghid illi llum il-gurnata dawna ma jiswew xejn u jridu jigu rimpjazzati u maghmulin godda. Jghid illi bhala deprezzament tal-aperturi fil-post fejn saru jigifieri d-dar residenzjali u tal-injam li kien ighid illi bhala valur taghhom d-deprezzament

taghhom ikun ta' bejn hamsa u ghaxra fl-mija ghal tul ta' ghaxar snin, b'mod illi wara ghaxar snin dawn ma jkollhom l-ebda valur, u anzi li mhux ma jkollhom l-ebda valur izda ikollhom valur ferm inqas peress li l-*wear and tear* fuq affarijiet domestici huwa kbir.

Mitlub jghid kemm jahseb illi ghandhom zmien tali aperturi u jekk humiex iktar minn ghaxar snin jew le, jghid illi la darba kienu jidhru fi stat hazin naturalment il-valur ta' rimpjazzament taghhom certament ser jinfliggi fuq il-prezz kemm tal-proprjeta' u kif ukoll tal-ghamara.

Mitlub jghid mill-Qorti jekk attwalment l-aperturi ghandhomx jitqiesu bhala ghamara jew le' jghid illi la darba dawn huma *fixtures* allura jikkontendi illi ma humiex meqjusa bhala ghamara izda huma parti mill-binja *as such*, mill-*finished property.*

Mitlub jghid jekk jistax jaghti stima tal-ghamara w tal-affarijiet kollha li kienu gew infettati bit-*termites* jghid illi bl-amment ma jistax jaghti valur ta' dak li kien hemm. Diga' qal izda, illi fejn jidhol l-aperturi m'ghandhomx valur, ghax mimsusa u allura bla valur. Jikkontendi illi fil-kontest tal-*immovable* bhala binja hija l-art illi tiswa l-flus. Jekk hemm dawn il-hsarat fit-twieqi dawna m'ghandhomx inaqqsu mill-valur tal-proprjeta'.

In kontro-ezami rrileva li qed jghid illi m' ghandhomx valur ghax huma mimsusa b'mod li jridu jigu rimpjazzati bilfors, anzi jridu jigu distrutti. Jikkonferma illi l-ammont ta' €6,277 indikat huwa rizultat ta' stima li nghata biex jergghu isiru t-twieqi mill-gdid, u din qieghda fl-atti. L-ammont mhux biss ghat-twieqi imma ukoll ghall-ghamara u aperturi. L-aperturi interni bilfors godda jridu jsiru ghax huma *custom-m*ade.

Rat illi waqt seduta mizmuma mill-Perit Tekniku fl-10 ta' Ottubru, 2013 xehed **Mario Borg** bhala Manager tas-socjeta' Capital Pest Control. Dan gie muri Dok. C a fol. 24 tal-process u kkonferma li dan id-dokument hu vera kopja ta' certifikat mahrug minnu. Inoltre kkonferma l-kontenut tieghu kollu. Qal li huwa espert f'dan il-qasam u huwa kkwalifikat fir-rigward.

Spjega li f'dan il-kaz, kien sab it-*termites embedded* fl-injam tal-bibien u x-xambrelli. Qal li l-ezistenza taghhom hija dovuta ghall-kawzi varji, pero' primarjament ghall-ambjent shun. It-termites jitrabbew taht l-art.

Spjega wkoll li d-differenza bejn susa u termites hija wahda ta' definizzjoni u li l-hsara maghmula mit-termites tigri f'qasir zmien.

Huwa kompla jispjega li t-trattament huwa s-segwenti. L-ewwel wiehed irid jara jekk il-hsara tkunx aggravata u f'dak il-kaz ikun jehtieg li wiehed jaqla' x-xambrelli, isiru toqob fl-art u gol-gebel u tigi njettata kimika fihom. Barra minn hekk wiehed jisprejja gol-kaxxa tal-bibien. Kompla li f'kaz ta' ghamara, l-process hu l-istess. Fejn l-ghamara tkun mal-hajt u f'kaz ta' kcina, fejn il-cupboards huma permanenti, irid isir tip ta' membrane jew madum tac-ceramika. Sussegwentement ghat-trattament, kull sena tkun trid issir spezzjoni u follow up.

Ikkonferma wkoll li Dok. D a fol. 25 tal-process hija invoice mahruga mill-kumpanija tieghu Capital Services Ltd li taqa' taht l-isem Capital Pest Control, u li Dok. E hija l-ircevuta fiskali ghat-trattament.

Mistoqsi in kontro-ezami, kemm ilhom hemm dawn it-termites, ix-xhud wiegeb li ma jistax jghid bl-ezatt. Mistoqsi xi kemm jahseb li ilhom jidhru l-hsarat fl-ghamara u fl-injam, wiegeb li mill-ammont ta' bibien, it-termites kienu ilhom daqs sitt xhur pero' biex tinduna wiehed ikun irid jghix fil-post.

Meta spezzjonaw il-fond sabu li kien hemm diversi bibien effettwati. Qal li normalment il-hsara tibda f'post wiehed imbaghad tinfirex. Qal li jekk tkun qed tfittex ghall-hsara, u tiftah bieb ta' cupboard, tinduna, izda jrid ikun hemm ukoll persuna *"with a trained eye"*. Sostna li llum hemm hafna *awareness* ta' *termites*. Dawn gieli jhallu sinjali bhal trab fin.

Kompla li qabel l-ispezzjoni l-hsara kienet hemm pero' forsi ma kinitx tidher u wiehed irid jezamina l-materjal u jhoss il-vojt. Ix-xambrelli tal-bieb jistghu jinhassu meta wiehed ihabbat fuqhom li jkunu effettwati bit-termites.

Mistoqsi jekk l-ghamara li ra kinitx antika, wiegeb li hu mhux espert fil-materja. Filwaqt li kkonferma li ra l-cupboards tal-kcina u l-bibien, qal li m'hemm l-ebda differenza jekk l-ghamara tkunx antika jew le.

Rat ix-xhieda tal-konvenut **Victor Abela** moghtija nhar it-Tnejn 30 ta Gunju 2014, fejn qal li huwa kien qed jitlob mija u ghoxrin elf liri Maltin (LM120,000) u eventwalment biegh l-fond ghal mija u hamest elef liri Maltin (LM105,000). Dan kien rizultat tan-negozjati li kien hemm fejn ir-rikorrenti ried li jnaqqas il-prezz u eventwalment il-prezz tnaqqas. Biegh il-fond bl-ghamara b'kollox izda kien jaf illi l-ghamara kellha madwar tletin sena. Il-post kien ser ibieghu bl-ghamara b'kollox ghax l-ghamara ma kienitx tiswa. Hu xtara dan il-post madwar 30 sena qabel u l-ghamara

illi kien hemm fil-post sabha hemm meta xtara l-post fl-1993 u sa fejn jaf hu kienet ilha hemm madwar 15-il sena.

Mitlub mill-Qorti jghid jekk kienx hemm il-possibbilta' illi l-post jinxtara minghajr l-ghamara, jghid illi ghalih il-post kellu jinxtara bl-ghamara b'kollox, u kien qed ibighu bl-ghamara b'kollox. Ghalih il-prezz ma kienx ivarja assolutament xejn f'kaz illi kien jixtri l-post minghajr l-ghamara. Seta' jehles mill-ghamara hu. Ha l-partijiet mill-ghamara li ried u l-affarijiet l-ohra hallihom kollha hemm. Dwar il-problemi li kien hemm fl-injam illi dawn kellhom is-susa fihom, jghid li din il-haga ma kienx jaf biha u kienet mohbija.

Ix-xhud ighid li r-rikorrenti marru jaraw il-post madwar sitt (6) darbiet qabel inxtara. Darba mar hu wahdu, imbaghad mar mal-mara, darba mal-genituri taghha, darba mal-genituri tieghu, imbaghad gab il-perit tieghu, imbaghad gab lill-hbieb tieghu, u eventwalment iffirmaw il-kuntratt. Hu qalilhom biex jigu jaraw il-post qabel ma jsir il-kuntratt finali halli jkunu mohhhom mistrieh illi dak kollu li kien hemm kien attwalment dak illi kienu ser jixtru. Qabel ma gie ffirmat il-kuntratt ma kellhomx cavetta tal-post, kienu jcemplu lilu.

In kontro-ezami, l-intimat jghid li fil-kuntratt hemm valur moghti tal-ghamara li huwa valur ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000), izda jghid li dan huwa valur imdahhal mir-rikorrent fil-kuntratt. Fil-kaz tieghu, ma kellu l-ebda distinzjoni fil-valur bejn il-proprjeta' u l-ghamara. L-ghamara ghalih kellha 30 sena u zgur li ma kinitx tiswa dawk il-flus hemm indikati. L-ghamara li kienet ricenti kienet il-kcina – u 'parti' mill-kcina biss kienet ricenti.

Jixtieq jghid li kien jaf illi l-ghamara tal-kcina kienet antika. Tant hu hekk li fi zmien minnhom id-dar kien krieha u meta kien krieha kien biddel il-parti tal-kcina. Dan kien biddlu peress illi la darba kien taht is-sink u tiftah u taghlaq il-bieb il-hin kollu dawn il-bibien u s-sistema kollha marret hazin u allura kellu jbiddel kollox. Trattament ghall-insetti fil-kcina qatt ma ghamel ghax qatt ma ra insetti hemmhekk. Meta ha d-dar qatt m'ghamel ghamara gdida. Mandakollu fuq domanda tal-Qorti jikkonferma illi l-*air condition* ma kienx hemm qabel, ghamlu hu. L-aperturi madanakollu m'ghamilhomx hu.

Kienet decizjoni tal-intimat li jiddahhlu fil-kuntratt il-hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000) bhala valur tal-ghamara u hu ma kellu l-ebda raguni ghalfejn joqghod joggezzjona, u zied li ma setax joggezzjona ghal dak li kiteb. Jiftakar illi l-intimat

ried jaghmel konvenju ta' sena. Hu insista izda li ma riedx hekk u minflok ried konvenju ta’ tliet xhur. Wara li ghaddew tliet xhur rega’ ggedded ghal tliet xhur ohra. Hekk kif kienu ser jaghlqu it-tieni tliet xhur cempel lin-Nutar biex jiccekkja kienx kollox sew, dana qallu li ma kienx, u hemm hekk ir-rikorrenti beda jirrabja.

Jiftakar illi kien hemm problema tal-awtorizzazzjoni tal-Housing peress li dan kien plot u ma kienx jaf b'din il-problema, u qalulu biss meta hu cempel biex jara ghaliex il-kuntratt ma kienx ghadu sar.

Rat ix-xhieda ta’ **Alan James Caruana** moghtija nhar l-10 t'Ottubru 2014, fejn qal li xtara l-post bl-ghamara b'kollox ghal mija u hdax il-elf liri Maltin (Lm111,000). Xtara d-dar libera u franka u flimkien mad-dar xtara ukoll garaxx adjacenti, imma dan mhux liberu w frank imma bic-cens temporanju. Iz-zewg proprjetajiet kienu nkluzi fil-prezz msemmi. Din hija *terraced house* ta' certa daqs.

Mitlub jghid kemm kien qed jitlob fil-bidu s-Sur Victor Abela, jghid illi minghalih li hu hallas dak li ntalab, jigifieri LM111,000.

Qed jigi ssugerit lilu illi l-prezz originali kien ta' mija u ghoxrn elf (LM120,000) u gie eventalwment negozjat ghal mija u hdax (LM111,000) u stqarr illi jista’ jaghti l-kaz li dan huwa minnu. Sostna li l-ghamara wahediha ovvjament ma kienx ser jixtriha. Qal li qed jitlob il-valur tal-oggetti li kellu jerga’ jixtri mill-gdid bhala rizultat tat-*termites* li kien hemm fil-post. Gie muri d-dokument a fol. 27 tal-process (DOK F) u kkonferma li dawn huma l-affarijiet li qed jitlob il-hlas taghhom u dawn ikopru l-bibien kollha ta' gewwa u x-xambrelli ta' maghhom. Il-bibien li kien hemm qabel kienu jidhru li ghandhom iz-zmien imma ma jafx kemm kien ilhom.

Il-bibien li kien hemm qabel kienu fi stat li seta’ jhallihom hemm. Zied jghid li kieku l-bibien setghu jinxtraw *second hand* (haga li ma tistax issir) il-prezz taghhom kien ikun inqas minn dan il-prezz. Ikkonferma li kienu qed jaraw djar ohra minbarra din qabel ma ghazlu d-dar fejn joqghod fiha llum il-gurnata, u djar antiki kienu jiswew inqas, u djar ohra simili hafna ghal din id-dar kienu fl-istess parametri li kien qed jitlob lill-intimat. Qal li l-intimat kien id-dar u kieku kien qallu li seta’ jixtriha minghajr il-bibien naturalment kien joffrilu inqas minn dak li eventwalment offrielu. Mitlub jghid kemm kien joffrilu inqas jghid illi ma jafx, ma jistax jghid.

Kemm qabel ma ghamel il-konvenju u kif ukoll qabel m'ghamel il-kuntratt finali, huwa mar jara il-post. Ikkonferma illi ha l-pussess tal-post f'idejh dakinhar li ffirma l-

kuntratt u mhux meta gie ffirmat il-konvenju. Jiftakar illi ftit qabel ma gie ffirmat il-kuntratt, il-mara u ohtha kienu marru sabiex jispezzjonaw il-post. Kienet qaltlu dwar x'kien fadal minn dak li kien hemm qabel.

Rat ix-xhieda moghtija minn **Josianne Caruana** nhar il-Hamis, 20 ta' Novembru, 2014, qalet li d-dar inxtrat ghal mija u hdax il-elf lira Maltin (LM 111,000). Kienu nnegozjaw biex nizzlu l-prezz minn prezz originali li kien qed jitlob is-sid, pero' bl-amment ma tiftakarx kemm kien.

Mitluba tghid jekk xtrawx id-dar bl-ghamara tghid illi iva xtrawha bl-ghamara. Mitluba tghid ukoll kinitx tkun disposta li tixtri l-ghamara biss – tghid illi ma kellhiex bzonn l-ghamara, riedet id-dar.

Id-dar minghajr il-bibien xorta wahda kienu jixtruha, imma naturalment kienu jnaqqsu l-prezz tal-offerta. Mitluba mill-Qorti tghid jekk f'xi mument qatt iddiskutew jekk jixtrux id-dar minghajr bibien tghid li l-bibien kienu parti intrinsika mid-dar u allura ma kienx possibbli li tixtri d-dar minghajr il-bibien.

Mitluba tghid jekk il-bibien humiex godda jew antiki; tghid illi dawn il-bibien kienu hemmhekk. Kienu jidhru f'kundizzjoni tajba zgur, imma ma tifhimx dwar kemm ghandu eta' bieb.

Rat is-sentenza mghotija fl-ismijiet premessi moghtija minn din l- Qorti diversament preseduta nhar is-16 ta' Frar 2015, li permezz taghha gew michuda t-talbiet rikorrenti.

Rat li gie intavolat appell nhar is-27 ta' Frar 2015, u rat li inghatat sentenza mill-Qorti tal-Appell nhar id-29 ta' Lulju 2016 fl-istess ismijiet premessi, fejn dik il-Qorti iddikjarat nulla s-sentenza moghtija minn l-ewwel Qorti u rremettiet l-atti lill-ewwel Qorti biex tissokta bis-smiegh tal-kawza.

Rat id-digriet ta' Assenjazzjoni tal- Prim Imhallef datat 17 ta Ottubru 2016 fejn din l-istes kawza giet assenjata lilha.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta Ottubru 2916 fejn appuntat il-kawza ghas-smiegh ghal nhar is-16 ta' November 2016.

Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2016 dehru r-rikorrenti assistiti mill-avukat

difensur taghhom u l-intimat li ta ruhu notifikat bir-riappuntament ta' din il-kawza.

Rat li din il-kawza giet differita sabiex din il-Qorti tara jekk ghandhiex taghti digriet dwar jekk ghandhiex titqajjem eccezzjoni preliminari *ratione valoris* imsemmija fis-sentenza tas-16 ta' Frar 2015, moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta.

Semghet dak li kellhom xi jghidu l-partijiet dwar dak li gie sollevat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-seduta tal-14 ta' Dicembru 2016 .

Rat id-digriet taghha tas-14 ta' Dicembru 2016 fejn iddikjarat li l-azzjoni rikorrenti hija wahda specifika u cioe' ta' danni li qed titlob u dawn allegatament jammontaw ghal €6,277 u ghalhekk il-Qorti hija marbuta b'dan l-ammont f'kaz li jirrizulta li effettivament hemm dawn id-danni reklamati minnha u kien ghalhekk li ma ratx lok li tigi diskussa din l-eccezzjoni .

Rat li l-partijiet ma kellhomx xhieda ohra xi jressqu u ttrattaw il-kawza u talbu lil din il-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li ir-rikorrenti kienu xtraw *terraced house* gewwa l-Iklin minghand l-intimati ghall-prezz pattwit bejniethom ta' mija u hdax-il lef lira Maltin(LM111,000) u inkluz f'din is-somma kien hemm is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000) li tirrapprezenta l-ghamara u l-bibien u *air conditioner* li thallew fil-post. Jirrizulta li wara li r-rikorrenti dahlu jghixu f'dan l-istess fond, innutw li kien hemm difett latenti konsistenti f'*termites* fl-injam u b'hekk sofrew danni sabiex jittrattaw din il-problema li skond l-espert tal-Pest Control u kif konfermat mill-espert nominat mill-Qorti, din il-problema kienet wahda gravi u li kellha tigi trattata. Bhala fatt ir-rikorrenti ipprovaw ghas-soduisfazzjon tal-Qorti li dan id difett kien jezisti qabel ma sar il-biegh, li d-difett kien wiehed mohbi u li persuna ordinarja ma kinitx tinduna bih. Jirrizulta ukoll li addirittura lanqas l-intimat ma kien jaf b'dan id-difett latenti.

Bhala fatti u cioe' dwar il-*quantum* tad-danni sofferti mir-rikorrenti, ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni u l-kontestazzjoni tal-intimati hija biss fis-sens li waqt li r-rikorrenti jemmnu li ghandhom jigu kumpensati tad-danni li sofrew l-intimati, qed jghidu li r-rikorrenti m'ghandhomx dritt jipprezentaw l-azzjoni *aestimatoria* ghaliex id-danni in kwisjtoni huma *de minimis* meta jigu komparati mal-prezz tal-akkwist

kollu. Sostnew ukoll li din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni *rationae materiae* stante li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni il-valur tal-bejgh kollu u tidhol fi kwistjoni ta' proprjeta' u tali kwistjoni hija eskluza mill-kompetenza ta' din il-Qorti. Illi ghalhekk din il-Qorti sejra l-ewwel titratta l-eccezzjoni ta' *rationae materiae* kif imqanqla mill-intimati.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimati hija is-segwenti:-

"Illi galadarba hawn si tratta ukoll ta' oggetti immobbli u l-azzjoni ma tistax timexxa minghajr l-azzjoni fuq l-immobbli, mela dina l-Qorti m'ghandiex gurisdizzjoni ratione materie stante illi huma l-Qrati Superjuri li ghandhom gurisdizzjoni biex jissindikaw kull azzjoni rigwardanti immobbli".

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet '**Vicky Coleiro et vs Michael Grech**", deciza nhar l-10 ta' April 2003 gie ritenut illi:

'*biex tigi ffissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak illi sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta.*' ('**Generoso Cutajar vs Emmanuele Cutajar'** PA deciza 22 ta' Ottubru 1953, '**George Muscat vs Carmelo Zammit'** PA deciza 26 ta' April 1961).

Tajjeb li jigi pprecizat ukoll li '*kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi ukoll fejn ikun il-kaz mill-eccezzjoni tal-konvenut*' ('**Oscar Busuttil noe vs Giuseppe Camilleri noe'** PA deciza 2 ta' Gunju 1952, '**Margherita Rizzo vs Edgar Zahra'** Appell Sede Inferjuri 10 ta' Jannar 1953 u '**Anthony Zammit vs Joseph Ellul noe**' Appell Sede Inferjuri 31 ta' Lulju 1966).

Illi fis-sentenza "**Frankie Refalo vs Jason Azzopardi et"** (A.C. 7 ta' Ottubru 1997) il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola "*il-kompetenza tal-Qorti hija determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u il-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha*". (Vide anke f'dan ir-rigward is-sentenza moghtija fis-27 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla fl-ismijiet '**Woodline Ltd. Vs Forsite Design & Project Management Services Ltd.**') li jfisser allura illi l-Qorti adita ghandha doverozament tezamina jekk fil-kaz *de quo*, t-talbiet u l-premessi

jaqghux jew le fil-kompetenza taghha u appuntu taht l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi hekk fil-kawza fl-ismijiet "**Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine**" (A.I. (J.S.P) 31 ta' Lulju 1996) gie deciz illi:

"*Il-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi ukoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut (Vol. XXXVII.II.454). Jista' jigri infatti illi ghalkemm l-azzjoni inizjalment kienet ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri (billi it-talba hija ghall-hlas ta' somma determinata entro il-kompetenza taghha) din tigi ezawtorata "ope exceptionis" bl-impunjazzjoni ta' l-obbligazzjoni principali (Vol. XXXVII C.I.512). Dan jista' jigri billi il-Qorti tigi necessarjament moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika it-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjoni bejn il-kontendenti li teccedi il-komptenza taghha. Dan ifisser illi f'kazijiet simili il-komptenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli tal-obbligazzjoni in relazzjoni mal-obbligat*".

Il-Gurisdizzjoni tal-Qorti tal-Magistrati ta' Malta Sede Inferjuri hija naxxenti mill-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi s-segwenti:

Artikolu 47. (1) "*Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-Qorti, bħala Qorti tal-ewwel grad tisma' u tiddeċiedi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (11,646.87), kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.*

(2) Dik il-qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi espressament tħalli għaliha.

(3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba."

Illi fil-fatt, fil-kaz in ezami, it-talba rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-

intimati jhallsuha s-somma ta' sitt elef, mitejn u seba' u sebghin Ewro (€6,277) jew kwalsiasi somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, bhala hlas lura ta' parti mill-prezz imhallas minnhom meta xtraw minghand l-istess intimati il-fond numru ghaxra (10), Triq Patri Anastasju Cuschieri, Iklin, u kif ukoll l-ghamara fl-istess fond u dan wara li rrizulta li l-ghamara kienet affetta minn difetti latenti konsistenti f'infestazzjoni ta' *termites.*

Illi f'din il-kawza ma hemmx 'kwistjonijiet' dwar il-proprjeta' *ut sic,* izda talba specifika sabiex ir-rikorrenti jithallsu tad-danni sofferti minnhom bhala rizultat tad-difett latent fl-ghamara mobbli li giet mibjugha lilhom mill-intimati u ghalhekk din il-Qorti ghandha l-kompetenza sabiex tiehu konjizzjoni tal-kawza. Din mhijiex kawza ghall-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni minn dawk kontemplati fl-Ewwel Ktieb Titolu 1 tal-Kodici Civili, izda kawza ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni minhabba hsara sofferta mir-rikorrenti bhala rizultat tad-difett latenti li kien hemm fil-proprjeta' mobbli mibjugha lilhom mill-intimati.

Dwar il-mertu jinghad li meta tigi intavolata l-*Actio Redhibitoria* ix-xerrej ikun qieghed jitlob li l-oggett jigi ritornat lill-bejjiegh u konsegwentement jinghata lura l-prezz li jkun hallas mal-bejgh, waqt li kif gara f'dan il-kaz il-bazi f'*actio Aestimatoria,* ix-xerrej ikun irid izomm l-oggett mixtri, u jkollu rifuzjoni ta' parti mill-prezz, liema valur jigi determinat mill-Qorti.

Kif tajjeb osserva l-intimat fir-risposta tieghu, f'din it-tip ta' azzjoni u cioe' azzjoni aestimatorja, d-difett ghandu jkun wiehed (1) serju, (2) ma jidhrix u (3) ezistenti fiz-zmien tal-bejgh.

B'difett serju il-ligi tfisser li l-oggett ma jistax jintuza ghall-iskop li nxtara, jew li minhabba dan id-diffett l-oggett tant tnaqqaslu l-valur tieghu li kieku kien jaf bih ix-xerrej ma kienx jixtrih, jew ikun hallas prezz hafna inqas ghalih (***Lucia vs Chevalier*** *XXIV.1.981,* ***Azzopardi vs Camilleri*** *– 30.11.1993 – LXVII.2.237).* Dan huwa differenti minn dak mahsub fil-ligi permezz tal-Artikolu 1390, u cioe' fejn l-oggett mibjugh ikun differenti minn dak miftiehem. Fil-kaz in desamina l-vendita' kienet tikkoncerna bejgh ta' *terraced house* u l-ghamara li kellha prezz separat ghaliha. Ghalhekk jinghad li minkejja li l-intimat qal li ma kienx lest li jbiegh id-dar minghajr l-ghamara, jidher li kien lest li jaghti stima u valur ghall-ghamara indipendentement mill-prezz tad-dar. Ghalhekk il-Qorti trid tara jekk effettivament ir-rikorrenti kienx lest li jixtri din l-ghamara bil-prezz hemm indikat fil-kuntratt jekk effettivament kien jaf b'dan id-difett latent. Illi mill-provi prodotti kemm minn dak li xehed ir-rikorrenti

Alan James Caruana kif ukoll minn dak li qalet martu Josianne, huma ma kienux jixtru d-dar bil-prezz li kienu ftiehmu, kieku kienu jafu bid-difett latent fl-ghamara. Ghalhekk ir-rikorrenti qed jghidu li l-ghamara kienet parti integrali mill-kuntratt ta' bejgh. Illi ir-rikorrenti jghidu li ma kienux lesti li jhallsu l-prezz li hallsu fuq il-kuntratt ghad-dar biss ghaliex kieku kienu jitolbu skont fil-prezz. Haga li m'ghamlux. Min- naha l-ohra l-intimat ukoll jghid li ma kienx lest ibiegh id-dar minghajr ma jbiegh l-ghamara minkejja li jghid li ma kienx hu li ta valur lill-ghamara fuq il-kuntratt.

Il-gravita' tigi meqjusa fuq l-oggett li nbiegh u l-prezz li thallas ghalih (***Vincenza Scicluna vs George Azzopardi*** – *XLIII.1.317* – fejn ma gietx milqugha t-talba gharrexxizzjoni u dan ghaliex l-oggett seta' jibqa' jintuza). Fis-sentenza ***Bajada vs Demajo*** *(LXXII.4.818)* il-Qorti qalet li fl-*actio aestimatoria* r-rifuzjoni trid tkun daqs l-inqas prezz li wiehed kien ihallas li kieku kien jaf bid-difett. Fis-sentenza **Dimech vs Earle** tal-10 ta' Dicembru, 1993, il-Qorti ikkonkludiet li *" biex ikun hemm lok ghall-azzjoni jehtieg li d-difett ikun ta' certa gravita' relattivament ghall-haga mibjugha u ghall-prezz imhallas ghaliha. Il-Qorti trid tkun sodisfatta li d-difett lamentat kien inaqqas talment il-valur tal-fondi mixtrija li kieku jaf bih, jew ma kienx jixtrihom affattu, jew kien joffri ghalihom prezz inqas.'*

Dwar it-tieni element u cioe' li d-difett ma jidhirx, irid jigi puntwalizzat li l-Qorti trid tezamina u tara jekk id-difett ma kienx jidher jew addirittura li id-difett kien jidher u l-bejjiegh ma rahx minhabba nuqqas tieghu, f'liema kaz ahhari l-bejjiegh ma jistax jinzamm responsabbli ghal dan in-nuqqas (vide ***Borg Vs Petroni*** *(XXXVIII.1.279).* Il-Qorti tenniet li d-difett ghandu jigi kkalkulat fuq il-kapacitajiet ta' persuna ordinarja u mhux ta' esperti jew persuni kwalifikati. Ghalhekk mhux mitlub li x-xerrej ikun attent b'mod straordinarju, kif konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Aquilina vs Schembri noe** *– 06.11.1987).*

Fis-sentenza **Portanier vs Dalli** (XXIX.1.591), il-Qorti qalet li l-bejjiegh ghandu l-obbligu li jinforma lix-xerrej bid-difett, dan ifisser li jekk il-bejjiegh jaf li l-oggett ghandu xi difett, huwa ma jistax jghid li kien l-obbligu tax-xerrej li jispezzjona l-oggett. Izda kif intqal fis-sentenza taghha **Belli vs Seychell** (25.06.1990 – LXXIV.3.53), jekk id-difett jidher, huwa prezunt li x-xerrej rah u ghalhekk accettah, jekk hu ma rahx minhabba nuqqas tieghu, ma jistax jinzamm responsabbli l-bejjiegh.

Baudry-Lacanterie, Tartufari u Laurant jindikaw li x-xerrej ghandu l-obbligu li jezamina l-oggett, u se mai jitlob l-assistenza ta' espert fil-qasam ghall-opinjoni

tieghu.

Id-difett ghandu jezisti fiz-zmien tal-bejgh – u dan ghaliex il-*periculum rei* huwa trasferit hekk kif ikun hemm il-ftehim dwar l-oggett u l-prezz (Artiklu 1347), u ghalhekk il-bejjiegh ma jistax jinzamm responsabbli ghal xi difett li jkun inholoq wara li sar il-bejgh. Izda jekk il-vizzju f'oggett ikun jezisti fil-mument tal-bejgh u jizviluppa ruhu wara, ikun redibitorju – **Darmanin vs Baldacchino** – XXX.1.639. **Vella vs. Deguara** (XXXVII.2.742 – deciz 1953), il-Qorti tenniet li sta ghax-xerrej li juri li d-difett origina qabel il-bejgh. U l-prova trid tkun wahda korroborata u konkreta.

Fil-fatt l-intimat jaghmel enfasi li effettivament ir-rikorrenti marru jaraw id-dar in vendita' almenu f'sitt okkazjonijiet u ghalhekk messhom indunaw bid-difett. Dan mhux il-kaz ghaliex jekk difett fil-mument tal-bejgh ma kienx jidher, allura dan jissejjah difett latent u l-kompratur ikollu dritt ta' rivalsa.

Illi in vista tal-kunsiderazzjonijiet supra maghmula jirrizulta bla dubju li d-difett in kwistjoni kien wiehed latent. Fit-tieni lok jirrizulta ukoll li kieku r-rikorrenti kienu jafu b'dan id-difett ma kienux jixtru id-dar u addirittura jitolbu tnaqqis fil-prezz. Illi naturalment id-difett huwa wiehed serju fis-sens li fid-dar bil-fors irid ikun hemm bibien u ir-rikorrenti ma setghux joqghodu minghajrhom.

Illi skond il-Perit nominat mill-Qorti Perit Godwin Abela jirrizulta li l-valur moghti mir-rikorrenti rapprezentanti il-hsara li huma sofrew bhala rizultat ta' dan id-difett latent kellu valur ta' sitt elef, mitejn u seba' u sebghin Ewro (€ 6,277).

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat tilqa' it-talba rikorrenti u tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef, mitejn u seba' u sebghin Ewro (€ 6,277).

L-ispejjez u l-interessi jiddekorru mil-lum huma a karigu tal-intimati.

Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D.
Magistrat

Marbeck Spiteri
Deputat Registratur