MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-22 ta' Novembru, 2017.

Rikors Numru 925/2013 SM

Claude Licari (ID 426379 M) u
Beverley Licari (ID 496984 M)

vs.

Robert Cassar (ID 238276 M) u
Aimee Cassar (ID 545879 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-26 ta' Settembru, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Malcolm Licari datat it-28 ta' Settembru, 2012, ir-rikorrenti xtraw *semi-detached maisonette*, numru 15, li jinsab f'livell ta' *elevated groundfloor*, sottopost ghal proprjeta` ta' terzi u sovrastanti garaxxijiet ta' terzi, b'access indipendenti minn Triq il-Pluviera, l-Mensija, fl-imhawi ta' San Gwann, minghand l-intimati, (ara foll 7);

1.2. Illi precedentement ghall-kuntratt fuq indikat, l-istess partijiet kienu dahlu f'konvenju *in atti* tal-istess Nutar fuq riferit, datat il-21 ta' Dicembru, 2011, (ara foll 22);

1.3. Illi inkarigaw lill-perit Maria Grima biex tispezzjona l-imsemmi fond u timla l-*Property Form* tal-Bank involut, li ma rrimarkat l-ebda difetti fir-rigward, (ara foll 27);

1.4. Illi bdew jokkupaw l-istess fond bhala residenza ordinarja taghhom ghall-habta ta' Novembru, 2012;

1.5. Illi wara ftit xhur bdew jitfaccaw numru ta' difetti serji fil-fond *de quo*;

1.6. Illi l-proprjetarju tal-fond sovrastanti ghal dak tar-rikorrenti infurmhom li ghal diversi snin kien hemm problema ta' dhul ta' ilma mill-proprjeta` taghhom li kienet qed tikkawza wkoll inkonvenjent lill-garaxxijiet sottostanti;

1.7. Illi ghal habta ta' Dicembru/Jannar wara li bdew jokkupaw l-imsemmi fond bdiet tifforma moffa severa mal-hitan tal-kamra tas-sodda principali; fl-*open plan*; fiz-zewg *spare bedrooms*; u fl-entratura principali;

1.8. Illi din il-moffa kienet t'inkonvenjent ghas-sahha fizika tar-rikorrenti, u bdew jibzghu li din setghet ukoll tohloq problemi strutturali ohra;

1.9. Illi meta avvicinaw lill-intimat Robert Cassar dan qalilhom li kien jaf bis-sitwazzjoni u li kien hemm ukoll kwistjoni ma' Natalie Bezzina proprjetarja tal-garaxx sottopost ghall-proprjeta` tar-rikorrenti minhabba d-dhul ta' l-ilma mill-istess proprjeta`, u anke interpellat lill-intimat biex jintlahaq ftehim bonarju bejniethom u jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji;

1.10. Illi inkarigaw lill-perit Nicholas Sammut Taghliaferro biex ihejji rapport tekniku fir-rigward; jindika soluzzjonijiet; u jaghti stima tal-ispejjez involuti, (ara foll 32);

1.11. Illi d-difetti riskontrati jnaqqsu l-valur tal-proprjeta` in dizamina;

1.12. Illi ta' dan ghandhom iwiegbu ghalih l-intimati *stante* li t-trasferiment *de quo* hu suggett ghall-garanzija li l-ligi taghti ghad-difetti mohbija;

1.13. Illi di piu`, l-istess kuntratt fuq riferit (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), jaghti l-garanzija li:

1.13.1. Illi l-proprjeta` *de quo* hi mibnija skont is-sengha u l-arti; u

1.13.2. Illi l-fond "...[is] not the subject of any ongoing or threatened litigation ...", (ara foll 17);

1.14. Illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex jaddivjenu ghal ftehim bonarju, l-intimati baqghu inadempjenti;

1.15. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.15.1. Tiddikjara li jezistu difetti okkulti fil-fond fuq riferit mibjugh mill-intimati lir-rikorrenti bil-kuntratt fuq ukoll indikat, liema difetti jnaqqsu l-valur tal-fond *de quo*;

1.15.2. Tiddikjara li l-intimati kienu jafu bid-difetti mohbija *de quo* u ma zvelawx l-istess lir-rikorrenti qabel ma kien finalizzat l-att ta' kompra-vendita tat-28 ta' Settembru, 2012, fuq riferit;

1.15.3. Tiddikjara li l-intimati huma unikament responsabbli ghad-danni sofferti u li ghad jistghu jsofru r-rikorrenti in konsegwenza tal-istess;

1.15.4. Tillikwida dik il-parti tal-prezz li l-intimati ghandhom iroddu lura lir-rikorrenti minhabba d-difetti riskontrati, jekk hemm bzonn, bl-opra ta' periti *nominandi*;

1.15.5. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti;

1.15.6. Tikkundanna lill-intimati biex ghalkemm ir-rikorrenti jibqghu sidien tal-fond *de quo*:

1.15.6.i. Iroddu lura lir-rikorrenti dik il-parti tal-prezz hekk likwidata, flimkien mal-imghax u spejjez dovuti;

1.15.6.ii. Ihallsu lir-rikorrenti danni likwidati minnhom sofferti;

1.15.6.iii. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2. Rat id-digriet taghha datat it-2 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm likwidata, (ara foll 40);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-21 ta' Jannar, 2014, li permezz taghha l-intimati sintetikament irrispondew bil-mod segwenti, (ara foll 44):

3.1. Illi l-fond in dizamina mibjugh lir-rikorrenti ma fih l-ebda difetti latenti;

3.2. Illi mhux minnu li kienu jafu b'xi difetti mohbija u ma zvelawx l-istess lir-rikorrenti qabel il-kuntratt ta' kompra-vendita` *de quo*;

3.3. Illi jirrespingu l-kontenut tar-relazzjoni tal-perit Nicholas Sammut Tagliaferro, (ara foll 32);

3.4. Illi r-referenza ghall-*"cracks in the tile joints"*, (ara foll 32), hi evidenza li m'hemm l-ebda difett okkult, mohbi jew latenti, fil-fond *de quo*;

3.5. Illi r-relazzjoni peritali in dizamina hi bbazata fuq spekulazzjoni;

3.6. Illi l-fond in dizamina inbiegh lir-rirkorrenti minghajr kamra tal-banju kompluta, u kienu r-rikorrenti li tterminawha;

3.7. Illi *ai termini* tal-klawsola numru 7 tal-kuntratt ta' kompra-vendita in dizamina, (ara foll 18), ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda pretensjoni fir-rigward kontra l-intimati;

3.8. Illi mhux minnu li l-problema tal-moffa hi rizultat ta' difetti fl-imsemmi fond, u ta' dan, jahtu l-istess rikorrenti, jew terzi sidien ta' fondi kontigwi, adjacenti, sottoposti jew sovraposti;

3.9. Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fil-klawsola numru 12 tal-kuntratt *de quo* qed tigi respinta;

3.10. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u m'ghandhomx iroddu lura parti mill-prezz tal-bejgh *de quo* lir-rikorrenti;

3.11. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat it-28 ta' Jannar, 2014, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, hatret perit tekniku ghall-iskopijiet hemm indikati, (ara foll 112);

5. Rat id-digriet taghha datat il-31 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jitrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 275), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 287 u 288);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-20 ta' Marzu, 2017, (ara foll 289), flimkien ma dik tal-intimati datata d-9 ta' Mejju, 2017, (ara foll 299);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti, inkluzi r-relazzjoni tal-espert tekniku nominata minn din il-qorti u d-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti *in atti*;

9. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentant legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

10.1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kompra-vendita *in atti* tan-Nutar Dottor Malcolm Licari datat it-28 ta' Settembru, 2012, (ara foll 7), ir-rikorrenti akkwistaw il-fond numru 15, Triq il-Pluviera, il-Mensija, limiti ta' San Gwann, (ara foll 16), minghand l-intimati;

10.2. Illi ftit wara li r-rikorrenti dahhlu jghixu fl-imsemmi fond jaffermaw li bdew jinnotaw il-formazzjoni ta' moffa mal-hitan tal-kamra tas-sodda principali u f'ambjenti ohra tal-istess fond, (ara foll 2, 170 u 174);

10.3. Illi r-rikorrenti jsosstnu li kemm- il darba setghu jaraw id-difetti tal-fond *de quo* qabel m'ghamlu l-kuntratt finali, lanqas kienu jibqghu interessati li jixtru l-istess fond, (ara foll 172 u 174);

10.4. Illi di piu`, l-istess rikorrenti jsosstnu li d-difetti in dizamina mhux biss kienu mohbija izda li fil-fatt inhbew deliberatament mill-intimati, (ara foll 172);

Ikkunsidrat:

11.0. Illi skont il-perit tekniku nominata mill-qorti odjerna jirrizulta sintetikament is-segwenti:

11.1. Illi fil-fond in dizamina tezisti problema ta' umdita` li tmur oltre minn dik normali, (ara foll 145);

11.2. Illi mill-ezamijiet kondotti jirrizulta li l-livell tal-*"membrane/damp proof course"* fil-hajt esteru kien taht wicc il-livell tal-madum, (ara foll 145);

11.3. Illi ghalhekk il-hajt *de quo* ma kienx protett kontra l-elementi u l-ilmijiet li jiskulaw taht il-madum, u dan, minhabba livelli hziena meta tqieghed il-madum, (ara foll 145);

11.4. Illi jirrizulta wkoll li kien hemm xquq fil-"grouting" tal-madum, (ara foll 146);

11.5. Illi l-ilma li dahal fil-garaxxijiet in kwistjoni kien rizultat ta' ilma giri fit-torba ta' taht il-madum tal-btiehi ta' barra, (ara foll 146);

11.6. Illi l-moffa riskontrata kienet rizultat tal-presenza ta' ilma kontinwu u nuqqas ta' cirkolazzjoni ta' arja, (ara foll 147);

11.7. Illi dan id-difett tal-moffa ma setghax ikun mohbi, (ara foll 147);

11.8. Illi *di piu`*, jirrizulta li r-rikorrenti qatt m'ghamel xogholijiet ta' manutenzjoni fuq il-*"grouting"* u l-ahhar manutenzjoni li saret kien fl-2010 – allura qabel ma' r-rikorrenti xtraw il-post *de quo*, (ara foll 146);

11.9. Illi anke fir-rigward tal-*"finishes"* ta' *"damp proof membrane"* u *"damp proof course"* ma jistax jitqies li hu difett mohbi, (ara foll 147);

11.10. Illi *di piu`*, l-istess perit tekniku ssosstni s-segwenti, (ara foll 165):

> "Jien rajt illi kien hemm difett fil-fond li ezaminajt ghaliex rajt il-moffa qed tohrog fuq is-saqaf kemm mis-saqaf tal-garaxx kif ukoll mill-parti ta' fuq l-istess fond.
>
> "Oltre dan, kien hemm ukoll xquq fil-madum tal-bitha. Ghalhekk bl-ebda mod wiehed ma jista' jghid li dan kien xi difett mohbi. Kieku ma rajtx dawn l-affarijiet kieku lanqas kont naqla' l-madum ... Nixtieq ninforma lill-qorti illi kif rajt il-problemi jiena b'mod viziv il-perit precedenti li tat il-parir lill-klijenti taghha setghet tikkonstathom ukoll ghax il-problema diga' kienet ezistenti";

11.11. Illi finalment, ghalhekk jirrizulta pacifiku li d-difetti riskontrati ma kienux ta' natura latenti, (ara foll 128);

Ikkunsidrat:

12. Illi fir-rigward tal-valur li ghandhu jkollha relazzjoni peritali kurjali ssir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Mark u Lorraine Farrugia vs. Michael Arthur Williams et***, datata t-***28 ta' Jannar, 2005***, li stabbiliet is-segwenti:

> "... ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, l-*giudizzio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'ghandux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika". [**App. C. *Giswarda Bugeja vs. Emanuele Muscat [1967] Vol. L1. 1.390; u App. C. Philip Grima vs. Carmelo Mamo – 29 Mejju, 1998***]";

Ikkunsidrat:

13. Illi jigi sottolineat li in vista tas-suespost dan il-"*giudizio dell'arte*" kif espress mill-espert tekniku espressament nominata minn din il-qorti ghal dan il-ghan qed jigi hawn adottat *stante* li fil-kumpless tieghu jirrizulta li hu wiehed ragonevoli, anke minhabba l-fatt li l-istess rikorrenti ma talbux in-nomina ta' periti addizzjonali fir-rigward;

14. Illi konsegwentement, id-difetti latenti lamentati mir-rikorrenti ma jirrizultawx li gew ipprovati skont il-ligi;

Ikkunsidrat:

15. Illi fil-mertu jinghad sintetikament li l-kaz odjern effettivament hu *actio aestimatoria* li permezz tal-istess ir-rikorrenti qed jitolbu li jigi deciz li meta l-fond *de quo* kien mibjugh lilhom mill-intimati kienu jezistu fih difetti okkulti li jnaqqsu l-valur tal-istess;

16. Illi konsegwentement aderew din il-qorti biex din tiddikjara li l-intimati kienu jafu bl-istess difetti mohbija u ma zvelawhomx lir-rikorrenti qabel ma kien konkluz il-bejgh in kwistjoni, u ghalhekk l-intimati huma responsabbli ghal kwalsiasi danni sofferti mir-rikorrenti;

17. Illi l-intimati sintetikament jirrispondu li l-fond *de quo* ma kien fih l-ebda difett okkult u jichdu li kienu jafu li tali difetti kienu jezistu u ma zvelawhomx lir-rikorrenti;

18. Illi di piu` l-intimati jsosstnu wkoll li jekk kien hemm problema ta' moffa, ta dan jahtu r-rikorrenti jew terzi;

Ikkunsidrat:

19. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artikli 1424 u 1425 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu s-segwenti:

1424. "Il-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom";

1425. "Il-bejjiegh ma jwegibx ghad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom wahdu";

Ikkunsidrat:

20. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***St. George's Park Company Limited vs. Saveway Limited***, datata l-***4 ta' Gunju, 2013***, li tirreferi b'mod estensiv ghall-gurisprudenza lokali u irriaffermat is-

segwenti principji li jirregolaw il-materja tal-*actio aestimatoria* in dizamina:

> " ... Ir-rekwiziti sabiex tirnexxi din l-azzjoni huma (i) li l-vizzju jkun okkult fil-mument tal-bejgh b'tali mod li x-xerrej ma setax jinduna bih; (ii) li n-natura tal-vizzju riskontrat ikun tali li tnaqqas il-valur tal-oggett mibjugh jew li tirrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub;
>
> " In-nozzjoni ta' 'difett' gie definit mill-Qrati taghna bhala li jikkomprendi kull anormalita`, jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudni ghall-uzu jew l-bonta` jew l-integrita` taghha apparti li jridu jkunu pre-ezistenti ghal ftehim, (ara ***Emanuela Borg vs Carmelo Petroni noe, App Civ 29.01.1954***);
>
> " In kwantu ghan-natura okkulta tad-difetti hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilament reperibbli ghal bniedem mhux tas-sengha, (ara ***Josephine Mallia vs Emanuel Abela et, App Civ 1.06.2007***);
>
> " Inoltre hu wkoll stabbilit illi d-difett innifsu irid ikun ta' certa 'gravita' relattivament ghal haga mibjugha u ghal prezz imhallas ghaliha fis-sens li l-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett lamentat kien inaqqas talment il-valur li x-xerrej jew ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz inqas, (ara ***Vincenza Scicluna vs George Azzopardi noe***, ***App Civ 22.06.1959 Vol XLIII p1 p317***);
>
> " ... Kif qalet il-Qorti il-kawza ***Francesco Saverio Gatt vs Paolo Azzopardi, PA 05.02.1955***: il-ligi ma tezigix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri fond, imma biss illi huwa, minn ispezzjoni tal-fond b'attenzjoni medjokri u ordinarja, ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti ... il-kumpratur ghandu juza d-diligenza ordinarja fl-ezami tal-haga li jkun ser jixtri, b'mod li ma jkunx jista' jinghad li hu pproceda negligentement; imma d-difett jibqa' dejjem okkult meta x-xerrej ma jkunx jista' jikxfu hlief b'verifiki u esperimenti li skont l-uzu u l-

kostumi vigenti ma jigux pratikati minn missier tajjeb ta' familja";

Ikkunsidrat:

21. Illi tenut kont tal-kostatazzjonijiet peritali jirrizulta assodat li d-difetti tal-moffa; fissuri fil-madum, *"finishes"*; u ilma fil-garaxx sottostanti, kienu jirrizultaw li ma kienux difetti mohbija, okkulti jew latenti kif allegat mir-rikorrenti izda li kienu jidhru *ictu oculi* anke meta l-istess fond kien spezzjonat minn periti *ex parte*, (ara foll 32, 181, 208 u 216);

Ikkunsidrat:

22. Illi tenut kont tal-kostatazzjonijiet teknici kif elenkati mill-espert tekniku nominata minn din il-qorti fuq riferita, (ara paragrafu numru hdax, (11.), aktar qabel), l-element baziku fil-kuntest tad-difett mohbi – rekwizit essenzjali tal-*actio aestimatoria* ma jirrizultax debitament ipprovat skont il-ligi mir-rikorrenti li qed jallegawh;

23. Illi konsegwenza tal-istess, il-procedura odjerna inizjata mir-rikorrenti ma tistax tirnexxi;

Ikkunsidrat:

24.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti, hi sodisfatta li r-rikorrenti ma irnexxilhomx jippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

24.1 Takkolji r-risposti tal-intimati;

24.2. Tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti;

24.3. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI