

Qorti tal-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 302/2016/1

**Kenneth John Walters u Tania Walters (appellati)**

**Vs**

**Demar Properties Limited u Joseph u Mary Agius (appellanti)**

12 ta' Lulju, 2019.

1. B'sentenza tal-15 ta' Jannar, 2019 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ikkundannat lill-konvenuti jħallsu *in solidum* lill-atturi s-somma ta' tmint elef u mitt ewro (€8,100), rifużjoni ta' prezz li ħallsu meta xtraw l-appartament numru 2, Belfior, Triq il-Ġibjun, Attard minħabba difett moħbi. Skont l-ewwel qorti, dak kien il-valur tal-parti mill-prezz tal-fond li l-atturi xtraw mingħand il-konvenuti bil-kuntratt tal-15 ta' April, 2013.
2. L-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravji jkunu li:
  - i. Il-kawża li pprezentaw l-atturi kienet għad-danni, tant li baqgħu jinsistu sal-aħħar li kienet għad-danni u ma kinitx *actio aestimatoria*. Għalhekk l-ewwel qorti kellha tilqa' l-ħames eċċezzjoni.
  - ii. F'kull każ l-azzjoni ma tistax tirnexxi bħala *actio aestimatoria*.
3. Il-konvenut wiegħbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċhud.
4. Il-qorti tibda billi tosserva li skont l-artikolu 213 tal-Kap. 12, fil-qrati inferjuri l-qorti tista' tiddeċiedi fuq, "... *jedd ieħor għad li dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba originali*". Fil-fatt waqt is-sottomissjonijiet finali, id-difensuri tal-partijiet għamlu wkoll argumenti fil-meritu dwar l-*actio aestimatoria*. Għalhekk l-ewwel aggravju hu miċhud.
5. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, xehed il-perit Neil Felice li kkonferma li kien hemm difett u kien bżonn li jinbidel parti sostanzjali mill-madum tal-appartament (ara rapport a fol. 29);

*"After a site inspection and after acquiring all the necessary information and measurements, I can report that the tiles in the above mentioned apartment are getting detached from the substrate and are vaulting up making them unstable and causing them to crack under foot".*

6. Fir-rapport il-perit ikkonferma wkoll li, *"If as is the case here the sub-base is a sand mix with a low proportion of cement the bond fails resulting in the vaulting".*

7. Hu minnu li l-perit David Psaila xehed li minn dak li kien jara, ix-xogħol ta' tqegħid tal-madum kien qiegħed isir skont is-sengħa u l-arti. Madankollu qal x'qal il-perit Psaila, il-ħsara li żviluppat hi fiha nnifisha indikazzjoni ta' difett li kienx magħruf mix-xerrejja meta xtraw il-fond. Fil-fatt m'hemmx provi li setgħu jwasslu qorti biex tikkonkludi li fid-data tal-akkwist, id-difett kien apparenti.

8. Dan ovvjament ifisser spiża għax-xerrejja li ma kinux qegħdin jistennew li ser ikollhom jagħmlu meta xtraw. Fond li nxtara għall-prezz ta' mija u erbgħa u ħamsin elf ewro (€154,000). Prezz li kien jinkludi l-garaxx ta' daqs mhux magħruf. F'kull każ €8,100 tfisser 5% tal-prezz, li l-qorti tqies li hi somma realistika meta tikkunsidra l-ispiza biex jinbidel madum f'diversi ambjenti fil-fond u l-iskomdu għal dak li jirrigwarda t-tgawdija tal-fond fi żmien meta sar ix-xogħol. Għal din il-qorti, min ikun ser jixtri fond b'dawk id-difetti fil-madum, ser jikkunsidra żgur l-ispiza li jkollu jagħmel biex ineħħi d-difett. Fir-rapport tal-perit Felice jingħad:

*"As things stand the major areas affected are the large open plans where the larges length of expanding tiles set in both directions. Vaulting has caused failure in the kithcen area, in front of the main entrance and in front of the study".*

9. Jista' jkun li l-bejjiegħa ma kinux ser ibiegħu l-fond bi prezz inqas minn dak dikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri. Madankollu, dik m'hijiex konsiderazzjoni rilevanti għal finijiet tal-*actio aestimatoria*. Dak li hu rilevanti hu x'prezz inqas kienu jħallsu x-xerrejja kieku fid-data tal-akkwist kienu jafu b'dak id-difett.

10. Fl-aħħar il-konvenuti argumentaw:

*"18. Illi inoltre joħroġ dubju serju dwar jekk effettivament il-problema fil-madum kinitx waħda pre-eżistenti l-bejgħ. Fl-ewwel lok irid jingħad illi l-kwalita' tal-madum in kwistjoni ma twaħħlitx f'dan l-appartament biss, imma twaħħal ukoll fil-bqija tal-appartamenti, maisonettes u penthouses fil-blokka in kwistjoni, u l-ebda appartament ma kellu problema. Mhux talli hekk, talli l-madum kien waħħal mill-istess persuna bl-istess metodu u materjal u għahekk jekk kien hemm difetti pre-eżistenti fl-appartament tal-appellata, kellhom joħorġu wkoll fl-appartamenti l-oħra... ...*

*21. Huwa impossibbli li l-ħsarat saru minħabba l-ħxuna tal-grouting u l-espansjoni, għaliex semmai, kien hemm tmint isjuf, bejn meta giet installat, sakemm saret il-ħsara,*

*u l-madum kien jinqala' hafna qabel u jinqala' kullimkien mhux f'kamra waħda minn blokka ta' sitta appartamenti, tliet maisonettes u tliet penthouses".*

11. Fil-fehma tal-qorti, dak it-tip ta' raġunament mhu xejn għajr spekulazzjoni. Kien hemm prova teknika li kien hemm difett moħbi. Jirriżulta wkoll li l-perit David Psaila aġmel spezzjoni fil-fond u ra l-ħsara. Kieku riedu l-konvenuti kellhom kull opportunita' li jirribattu l-provi li ressq u l-atturi. Li naqsu ma jistgħux issa jikkompensawh permezz ta' spekulazzjoni. Kawżi jigu deċiżi fuq il-provi u mhux konġetturi.

**Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti.**

Anthony Ellul.