QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 822/2015 MH

Illum, 11 ta' Ottubru, 2019

Thomas Camilleri (ID 276587M)

Vs.

Edward sive Edwin u Margaret konjugi Cuschieri

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors guramentat**[1] ta' l-attur li gie prezentat fl-1 ta' Settembru 2015 li permezz tieghu espona:

1. *"Illi permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 2014 in atti Nutar Clyde La Rosa (Dok. A), l-esponenti xtara minghand l-intimati l-appartament b'zewg bibien interni markati 4 u 5, li qabel kienu zewg appartamenti interkomunikati f'appartament wiehed, liema appartament*

[1] Folio 1

jinsab fir-raba sular ta' blokk ta' appartamenti bin-numru 2, fi Triq ir-Rebha, il-Gzira flimkien mal-partijiet komuni tal-istess blokk versu l-prezz ta' mija u hmistax il-elf Euro (€115,000);

2. *Illi qabel ma xtara l-imsemmi appartament, l-esponenti kien ha mieghu lill-Perit Karl Borg sabiex jispezzjna l-fond li kkonkluda li l-appartament kien fi stat tajjeb, ghajr li kien ssuggerixxa li jsir membrane fuq il-bejt.*

3. *Illi wara li sar il-kuntratt, l-esponenti ried jghamel xi alterazzjonijiet fil-fond u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess Perit Karl Borg, izda malli inbdew dawn ix-xogholijiet instab illi l-fond kellu difetti mohbija ngenti li kienu kollha mghottija, tant illi il-Perit Borg waqqaf ix-xogholijiet minhabba l-periklu u kemm hu u kemm il-Perit Godwin P. Abela ddikjaraw illi parti sostanzjali tas-soqfa tal-konkrit kienu fi stat perikolanti u kellhom jinbidlu u fuq parti ohra tas-soqfa kellhom isiru riparazzjonijiet b'nefqa li tammonta ghall cieka €16,000 (Dok. B u C);*

4. *Illi dawn id-difetti mohbija jghamlu l-appartament mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa mahsub jew li jnaqqsu il-valur tieghu tant illi l-esponenti ma kienx jixtrih jew kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom;*

5. *Illi l-bejjiegha kienu jafu bid-difetti billi ghamlu xi tiswijiet kosmetici f'dawn is-soqfa u ghattewhom b'tibjida biex ma jidhrux, tant li ngannaw anki lill-persuna esperta fil-qasam bhal ma hu perit arkitett.*

6. *Illi l-esponenti irid izomm l-appartament li huwa xtara billi jressaq l-azzjoni stimatorja u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti.*

Ghaldaqstant, l-esponenti qieghed jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti:

1. *Prevja li tiddikjara li l-appartament b'zewg bibien interni markati 4 u 5, li qabel kienu zewg appartamenti interkomunikati f'appartament wiehed, liema appartament jinsab fir-raba sular ta' blokk ta' appartamenti bin-numru 2, fi Triq ir-Rebha, il-Gzira mixtri mill-esponenti permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 2014 in atti Nutar Clyde La Rosa kien fih difetti li ma jidhrux, liema difetti jghamlu l-appartament mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa mahsub jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tieghu illi l-esponenti ma kienx jixtrih jew kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom;*

2. *Tistabbilixxi dak l-ammont bhala parti mill-prezz li ghandha tinghata lura lill-esponenti mill-intimati vendituri a tenur tal-Art. 1427 tal-Kodici Civili; u*

3. *Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent dik is-somma hekk stabbilita mill-Qorti.*

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-5 ta' Gunju 2015 kontra l-intimati li minn issa qed jigu ngunti ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta guramentata**[2] tal-konvenuti li giet prezentata fit-23 ta' Novembru 2015 li permezz taghha esponew:

[2] Folio 8

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. *M' huwiex minnu li l-fond in kwistjoni u cioe' dak li qabel kien jikkonsisti f' zewg appartamenti mmarkati internament bin-numri 4 u 5 u li issa gew interkomunikati f' appartament wiehed, li jinsab fil-blokka ta' appartamenti li jgib in-numru estern 2, fi Triq ir-Rebha, il-Gzira, kien fih xi difetti mohbija, kif qed jallega r-rikorrenti. Kemm ir-rikorrenti wahdu kif ukoll akkumpanjat mill-perit tieghu, kemm il-darba accedew u spezzjonaw fil-fond* ***qabel*** *ma nxtara u thallew fil-liberta' kollha li jikkonstataw dak kollu li kien fih.*

2. *Illi wara li nxtraw il-fondi msemmija, ir-rikorrenti ghamel* ***alterazzjonijiet estensivi*** *fihom billi nehha hitan shah biex minn zewg appartamenti huwa gabhom appartament wiehed fuq stil open plan, u kien b' rizultat ta' dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni nterna li r-rikorrenti stess ghamel hsara fil-kostruzzjoni generali qadima tal-fondi li xtara u li issa qieghed jilmenta dwarha.*

3. *Illi m'huwiex gust illi waqt li r-rikorrenti kien ben konxju mill-fatt li fil-mument li xtara, huwa kien qed jixtri zewg appartamenti qodma, issa qieghed jippretendi li jinghata spejjez ghall-kostruzzjoni gdida li huwa ghamel u dwar liema spejjez l-esponenti ma kellhom ebda kontroll.*

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 ta' Gunju, 2015 kontra r-rikorrenti Thomas Camilleri li huwa minn issa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet tagħha datat 30 ta' Ottubru, 2015.[3]

Rat ir-rapporti peritali esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-rapport tal-perit minnha nominat.

Rat ukoll kull dokument esebit.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ukoll in-nota ta' kritika presentata.

Ikkonsidrat

Illi l-fatti ta' din il-kawża huma li l-attur xtara mingħand il-konvenuti propjeta' msemmija fir-rikors ġuramentat wara li hu da parti tiegħu għamel diversi inspezzjonijiet fl-istess propjeta'. Tant li f'waħda mill-visti u għal drabi ħa miegħu anke lil perit Karl Grech. Darba li hu xtara il-propjeta' msemmija hu għadda biex jesegwixxi xogħol ta' tniffid bejn iż-żewġ ambjenti, stante lil-propjeta' kienet tikkonsisti f'żewġ appartamenti mixtrija biex jniffidhom f'waħda. Darba li beda b'dawn ix-xogħolijiet strutturali irriżulta illi parti sostanzjali tas-saqaf minħabba perkolazzjoni ta' ilma kien tant deterorjat illi kellu ħsara kbira fi-siment/concrete u fix-xibka li anke kienet issadet u qatgħet minn varji postijiet. Iż-żewġ rapporti tal-periti minnu kommissjonati juru lli s-saqaf in kwistjoni kellu jinbiddel b'rizultat li kien se jinkorri ċertu ammont ta' spejjeż f'dan ix-xogħol rimedjali. L-attur anke avviċina lil konvenuti li rrifjutaw jirrikonoxxu ebda responsabilta fir-rigward. L-attur fil-fatt jinsisti lli hawn si tratta ta' difett moħbi, tant li hu ma seta' qatt jinduna bil-kundizzjoni tas-soqfa qabel ma fil-fatt beda biex xogholijiet strutturali u anke nkixfet l-istess xibka.

[3] Folio 41

Ta' min jgħid illi l-konvenuti jirribattu din l-allegazzjoni u jinputaw l-ħsarat misjuba fil-fond in kwistjoni versu l-attur kagun tax-xogħolijiet struturali nkorsi biex jiġu mgħaqqda ż-żewg ambjenti. Iżidu lli l-attur kien konxxu mil-fatt li kien qiegħed jixtri fond antik u li bil-kawża odjerna kien qiegħed jipprova jgħabbihom bi spejjez ta' kostruzzjoni ġdida.

Ikkonsidrat

Illi huwa bla dubbju li l-azzjoni tentata mill-attur fil-kaz odjern hija dik ikkontemplata taħt l-artikolu 1427 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta allura 'l hekk imsejjħa **actio aestimatoria** jew kif inhi ukoll misjuba **quanti minoris**, allura tramite l-istess qiegħed jitlob ir-rifuzjoni tal-parti mill-prezz tax-xiri li hu ma kienx iħallas kieku kien jaf bid-difett moħbi fil-ħin tax-xiri.

PROVI

Il-provi mressqa juru illi l-attur **Thomas Camilleri** kien mar diversi drabi jara l-appartament in kwistjoni u miegħu għal parir saħansitra ħa l-perit Karl Borg. Dan da parti tiegħu spezzjona l-fond qabel ma sar il-kuntratt ta' kompra-vendita.

Infatti lil Qorti ġew esebiti żewġ rapporti wieħed ta' l-istess perit Karl Grech[4] u l-ieħor tal-Godwin Abela[5] li kien nġaggat mill-attur wara x-xiri tal-fond u meta ġew skoperti l-problemi fis-saqaf, għal *second opinion.*

Għandu a priori jingħad illi l-ewwel perit imsemmi, ċioe il-perit Grech ma rriskontra ebda difett fuq spezzjoni tal-fond qabel ma nxtara. Dawn 'l hekk imsejjħa difetti ġew skoperti biss u meta inbeda x-xogħol strutturali ta' tnifid u wera li lix-xibka tas-saqaf tant kienet imsadda lli s-saqaf kellu bżonn jinbiddel

[4] Dok B folio 10
[5] Doc C folio 31

kollu. L-attur fil-fatt igħid fl-affidavit tiegħu[6] li l-parti mis-saqaf ta' l-appartament li tinsab taħt bejt, (mentri l-parti l-oħra tinstab taħt appartament sovrapost), instab li kellu problema fix-xibka. Iżid li dan id-difett ġie skopert **biss** u meta xogħolijiet strutturali mixtieqa minnu ġew mibdija. Fil-fatt l-attur kellu intenzzjoni u ngħagga operaturi/bennejja biex innifdu ż-żewg appartamenti li xtara billi anke tneħħew ħitan divisorji.

Il-perit **Karl Grech**, inġaggat kif intqal jirraporta illi[7]:-

"Throughout the Kitchen/living/dining room, severe concrete spalling has occurred. Although the cause for this defect cannot be diectly attributed to failure of waterproofing (since aging of concrete is inevitable and will also give rise to carbonation) given the condition of the overlying terrace, and the fact that the moisture patches were recorded, it can be deducted that the concrete is most likely undergoimg wetting and drying cycles-futher accelerating carbonation of concrete.

Although water ingress might not be visibly recorded within the appartment, it is highly likely that the several cracks in the overlying terrace and parpet wall are giving rise to percolation of rainwater into the roof screed built up. This also aggravates the situation and will inrevitable hinder drying up of the structure."

l-istess Perit jattribwixxi din il-perkolazzjoni u ħsara għas-segwenti raguniiet

"Following an analysis of the concrete slab superstructure over the new open plan (kitchen/living/dining), it may be noted that the extent of the defectice concrete was considerably larger than what could have been predicted during

[6] Folio 101
[7] Folio 10 Dok B

preliminary investigations. At this point, inorder to determine the most viable solution, the civil works contractor was instructed not to exhautively hammer tap the underside of the slsbs, but rather to gently hammer tap inorder to outline the defective area and demark it. At the conclusion of this analysis, the percentage defective concrete has been deemed beyond feasible repair.

As can be sen in the images below[8]*, the spalling profile of the concrete is extensive. The area investigated so far is 65m^2 and approx. 50% of this area is found to be defective and in need of repair. The investigation carried out does not shed light on the remainder of the concrete slab. Although spalling is not evident, carbonation of concrere cannot be identified and verified without sampling and laboratory tesing. From experience, the undrsigned believes that given the extent of the recorded spalling, it is highly likely that the carbonation has occurred (possibly to lesser extents) within the remaider of the concete wall.*

It has also been noticed that over the years, some form of cementitous patchwork have been carried out in certain areas. It cannot be ascertaineted whether the correct material and method of repair had been used, however as can be seen in images 007-010, spalling has materialised in repaired zones as well. These repair works were not mentioned to the client or undersigned prior to the purchase."[9]

Aktar tard fir-rapport tiegħu il-perit Grech jirrakomanda illi minħababa l-firxa tal-ħsarat konstatati, d-difetti li hemm fis-saqaf, iż-żmien tal-*concrete, d-defective roofing* ukoll iċ-ċans lid-dannu jibqa manifest anke fil-futur u tenut kont ta' l-ispiża biex tiġi radrizżata l-istess ħsara, li kien aktar rakkomandat illi

[8] Ara ritrati a folio 12-16

[9] Folio 10 u 11 ibid.

l-istess saqaf jinbiddel fl-intier tiegħu. Għadda għalhekk biex jagħti stima tax-xogħolijiet involuti għal ammont globali ta' €15, 947.41.

In kontro ezami jgħid illi qabel ma l-attur xtara l-fond in kwistjonu hu mar miegħu darba biss iżżur l-istess. Jmeri għal kollox dak li qalu l-konjugi konvenuti Cuschieri li hu filfatt kien żar l-istess propjeta' għal aktar minn darba qabel il-bejgħ. Spjega li fuq dan l-aċċess dam bejn għoxrin minuta għal nofs siegħa.

Ikkonferma ukoll illi hu kien anke avza lill-attur li minħabba lil fond kien ilu mibni ukoll għaliex parti minnu kien l-aħħar bejt allura espost, li kien aktar possibbli li kien se jkollu jagħmel xogħolijiet riparatorji ta' *concrete*.

Qal li l-attur ma talbux jara l-fond aktar fi-dettal. Qal ukoll li meta mar l-ewwel darba, qabel il-kompra-vendita, għalih is-saqaf deher li kien perfett u ma kien hemm ebda indikazzjoniji ta' bżonn ta' xogħolijiet riparatorji. Xehed li hu f'din l-vista ma ra ebda tifqiegħ fis-saqaf. Qal ukoll li m'għamilx *tests* ta' taptip fuq is-saqaf kif ukoll li m'għamel ebda tip ta' *test* ieħor fuq l-istess anke għaliex żid illi l-biċċa l-kbira tat-testijiet indikati bħala bżonnjuzi huma invasivi u *destructive.* Baqa nsistenti li viswalment ma dehret ebda ħsara.

Qal li għalkemm is-saqaf seta' jitranga minflokk jinbiddel li pero dan ma kienx ekomomikament vijabbli.

Perit ieħor li ġie mqabbad u inkarigat mill-attur wera li ġie skopert d-dannu li kellu s-saqaf kien il-perit **Godwin Abela**. Da parti tiegħu dana ukoll irrediga rapport li ġie ukoll esebit fl-atti bħala dok C mar-rikors ġuramentat.[10]

Mir-rapport indikat jirrizulta li taħt l-intestatura *"DEFECTS NOTED DURING THE INSPECTION"* ġie indikat illi;

[10] Folio 31

"4.02 the undersigned noted however that the spalling in the area indicated in yellow on the attached plan was very severe and that the exposed steel reinforcement was already corroded and in a very advanced state of deterioration. The main steel strands were torn in several places and beyond recovery." [11]

Taħt l-intestatura *"CAUSE OF DAMAGE"* ikompli[12]

"The undersigned is of the opinion that the primary cause leading to the corrosion of the steel reinforcement and eventual spalling of the concrete cover was continous ingress of water over a very long time period. A close inspection of the roof finish indicates the cracking of the surface all over and the lack of a waterproofing layer or membrane. It is also the opinion of the undrsigned that ordinary roof maintenance was badly lacking and had not been undertaken for a considerable period.

...

DANGEROUS STRUCTURE

Futher to the defects described above the undersigned declares the roof/ceiling marked in yellow on the attached plan Doc A to be dangerous structure which is to be remeved immediately."[13]

In kontro ezami kkonferma illi l-appartament in kwistjoni kien fil-fatt sarulu xogħolijiet strutturali bħal twaqqigħ u ftuħ ta' ħitan, li kien qed jiġi *refurbished* kompletament. Żid li kien hemm bżonn li jinbiddlu s-soqfa kif minnu ndikat. Ikkonferma li fil-fatt kien hemm parti sottostanti għal bejt li kienet perikolanti. Qal lil parti indikata bl-isfar fir-rapport tieghu " *..tant kienet kritika li ..iddikjaratjtha perikolanti!"* [14]

[11] Ara ritratti annessi folio 33 u 34.
[12] Folio 36
[13] Folio 35-36
[14] Folio 194

Kompla " *Ngħid li fejn tneħħew il-ħitan ddaħlu t-travi u dan bl-ebda mod ma aggrava s-sitwazzjoni tad-deterjorament tas-saqaf.*" [15]

Il-bennej li l-attur nġagga biex jagħmel ix-xoghol ta' struttura ġewwa l-fond minnu akkwistat, Raymond Saliba fl-affidavit tiegħu[16] igħid fost l-alterazzjonijiet li kellu jagħmel fil-fond *de quo* kien hemm it-twaqqiegħ ta' żewġ ħitan bejn żewgt ikkmammar. Igħid li minflokk dan il-ħajt ġew ingassati żewġ travi ta' l-azzar. Igħid ukoll li qabel ma beda x-xogħol is-saqaf in kwistjoni kien jidher fi stat tajjeb. Qal li nduna bil-ħsara u l-estent tagħha meta tneħħiet il-filata ta' fuq u waqgħet biċċa konkos ta' taħt ix-xibka mis-saqaf.

Fuq struzzjonijiet tal-perit Grech hu waqqaf ix-xogħolijiet u beda jtapptap is-saqaf. Qal li wara din il-proċedura kixfu s-saqaf fejn kien qed ittanbar u raw lix-xibka kienet imsadda f'dawn il-postijiet.

Ikkonferma liż-żewg periti nvoluti t-tnejn kienu ta' l-opinjoni lis-saqaf involut kellu jinbiddel.

Il-perit mqabbad mill-Qorti Valerio Schembri wassal għas-segwenti konklussjonijiet:

"*04 Mhux kontrdett lanqas li Camileri kien konxju li kien ilu mibni,* (b'referenza għal *fond de quo) l kien ilu mibni żmien u kien appuntu għalhekk li kien qed jixtrh għaliex saħansitra fejn seta' żamm finituri orriginali bħal ma ngħidu aħna l-madum, l-aperturi eċċ. Jsegwi fl-umli opinjoni ta' l-esponenti illi l-istess attur kien konxxju li xi forma ta refurbishment kien qed jistenna li ser jagħmel u kien għalhekk ukoll illi jidher li anke nnegozja fuq il-prezz tal-propjeta' in kwistjoni għaliex xi spejjez kien qed jobsor jew kien ġie mogħti l-parrir li jinħtieg isiru.*

[15] Ibid.
[16] Folio 117 Dok JZM

…

05 Jsegwi fl-umli opinjoni ta' l-esponenti illi hawn kienet tezisti sitwazzjoni fejn Perit Arkitett qed jara qoddiemu sitwazzjoni ta' fond abbastanza ben mantenut kif joħrog mill-provi u mir-ritratti esebiti u struttura li fiha sinjali vizivi ta' ħsarat estensivi ta' spalling ma kienux jezistu. Affaċjat b'sitwazzjoni bħal din il-perit Karl Borg ma seta jagħmel xejn izjed ħlief li javza lil klijent tiegħu dwar possibilta' ta' bzonn tal-concrete repairs stante li kien l-aħħar bejt u tenut kont taż-żmien li kellha fuqha l-istruttura. Zgur li ma kienx il-kaz li joqgħod idur kamra kamra jħabbat fuq is-soqfa biex jara taqax xi biċċa minnhu ġialarba sinjali vizivi ta' ħsarat kif donnu jaqblu x-xhieda kollha ma kienux jezistu. Aktar u aktar ma kienx il-kas li jagħmel analizi distruttiva bħal core tests sabiex jistabilixxi s-saġġa tal-konkos in desamina gialadarba sinjali ta' spalling estensivv ma kienx hemm.

…

08 Mill-istess rapporti (dak tal-periti ' Godwin Abela u Karl Grech).. *u anke mir-ritratti annessi magħhom ma jibqa l-ebda dubbju li kien hemm il-ħtiega li s-soqfa in kwistjoni jinbiddlu, akatar u aktar meta dawn kiemnu adirittura perikolanti. Tenut kont ta' l-ispejjez involuti sabiex isir x-xogħol l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni* ***illi kieku l-attur kien jaf b'dawn il-ħsarat kien jew jirrifjuta li jixtri l-propjeta' jew inkella joffri prezz anqas sabiex jagħmel tajjeb għal dak li jinħtieg jonfoq sabiex jbiddel is-soqfa in kwistjoni****"*[17]

Ikkonsidrat f'dan l-istadju;

[17] Folio 8 tergo- 10

Kif hu risaput u ben stabbilit għalkemm din il-Qorti mhux tenuta tintrabat mall-konklussjonijiet tal-perit minnha mqabbad, dan m'għandux jiġi skartat b'mod legger. Anke għaliex huwa propju l-bżonn ta' opinjoni teknika ta' bniedem fdat, konsapevoli, mgħallem u pratikant fis-suggett in kwistjoni li jwassal għal ħatra tiegħu. Il-Qorti fil-fatt wara li ezaminat il-provi kollha bir-reqqa tagħmel tagħha l-istess rapport b'riserva kif se jingħad aktar 'l quddiem ta' fejn jirrigwarda l-ammont li għandu jiġi rifus.

Il-konvenuti da parti tagħhom irrespinġġew bis-saħħa t-talbiet attur billi ċaħdu l-esistenza ta' difetti moħbija nkombenti fuq il-fond mertu tal-kawża; ukoll billi mpunjaw kull ħsara strutturali fuq l-attur billi wara il-bejgħ hu għadda biex jagħmel xogholijiet estensivi strutturali biex ġab l-istess fond *openplan,* ukoll billi jsostnu li nonostante l-konoxxenza ta' l-attur li kien qiegħed jakkwista appartament qadim, issa kien qiegħed jitfa fuq il-konvenuti l-ispejjez ta' kostruzzjoni gdida fl-istess.

Fl-affidavit tiegħu[18] l-konvenut **Edward Cuschieri** jsostni lli l-attur mar jara l-fond *de quo* għal diversi drabi dan wara li hu u martu kienu rreklamawh ma l-*Owner's Best.* Isostni li hu dejjem żamm l-istess fond fi stat tajjeb dan billi kien jagħmel ix-xogħol ta' manutensjoni hu stess biex b'hekk jassigura esekuzzjoni sew. Żid li kien biss fis-sena 2014 meta ma setax minħabba saħħtu lli kkummissjona lil ċertu Pawlu biex jaħdimlu.   Esebixxa set ritratti biex b'hekk juri l-istat tajjeb li fih kien izomm il-fond in kwistjoni.[19] Żid illi fit-tnejn u ħamsin sena li damu bħala familja jgħixu fl-appartament qatt ma raw qatra ilma nieżla minn ma xi saqaf ta' l-appartament

[18] Folio 120
[19] Dok EC1-EC4 Folio 124-127

Senjatament igħid ukoll li l-attur qabel ma sar il-bejgħ mar diversi drabi jara l-imsemmi appartament. Mar ma ommu, ma oħtu, mall-perit, darbtejn waħdu u xi darbtejn oħra ma missieru, ħa diversi kejl u ritratti ta' l-istesss fond. Qal ukoll li l-attur flimkien mal-perit tiegħu anke telgħu fuq il-bejt. Ftakkar ukoll li f'okkazzjoni fejn martu kienet għarfet lil attur li kienu għadhom kemm idduru s-soqfa tal-bejt ukoll li kienu bajdu l-kċina. Jgħid li dawn il-visti kienu jdumu madwar 40 minuta u li huma, l-konvenuti, kienu jħallu lill-attur fil-liberta' kollha. Skont Cuschieri dawn il-visti saru f'perjodu ta' xahrejn. Jgħid ukoll li mal-perit Karl Grech l-attur mar iżur il-fond xi erba' darbiet.

Senjatament dwar dawn il-visti u l-frekwenza tagħhom, għaliex l-attur ma kienx qed jagħti ebda indikazzjoni li kien fil-fatt interessat jixtri, żid illi:-

"Fl-aħħar Camilleri kien ċempilli u qalli li ried jiġi ma raġel ieħor biex jurih x'kellu f'moħħu li jagħmel. Jien irrifjutajt u għidtlu li issa kont idejjaqt bih u ma ridtux jiġi aktar id-dar. Għidtlu sabiex jiddeċidi: jew jixtri l-post jew iħallina bil-kwiet."[20]

Qal li nonostante tali visiti l-attur baqa' ma kkomettiex lilu nnifsu magħhom tant li hu beda jiddejjaq b'dawn il-visiti u anke rrifjuta għal talba ta' l-attur li jerġa jiġi ma terza persuna jara l-fond. Qal ukoll li nel fratemp kienu naqsu l-prezz mitlub għal fond minn €128,00 għal €115,000.

Jgħid li meta l-attur kien għarfu li kellu intenzjoni jixtri l-fond kien mar għandhom ma ommu li kienet għarfithom li kienu jafu bil-prezz mnaqqas imsemmi li kien deher fuq l-*Owner's Best* u li l-attur kien lest jixtri l-fond b'dak il-prezz.

Hekk sar il-bejgħ fit-18 ta' Diċembru, 2014.

[20] Folio 121

Jghid li seba' xhur wara dan kien ikkuntatjah l-istess attur dwar problemi minħabba l-istat tas-saqaf u li wara li sar inkontru bejnethom fir-rigward li għalih assisti anke bintu Chantelle, infetħet il-kawża odjerna.

Bint il-konvenuti, **Chantelle Cuschieri**[21] xehdet lil ġenituri tagħha, il-konvenuti kienu jagħmlu minn kollox biex iżommu il-fond *de quo* fi stat tajjeb. Qalet li minħabba l-eta' tal-ġenituri tagħha daħħlet hi fil-kwistjoni u tikkonferma li l-attur flimkien ma missieru kienu wara l-bejgħ urewhom ritratti ta' ħsara fis-saqaf, fejn ix-xibka kienet tidher u li l-attur ried lil l-ispejjez ta' ċirka ħmistax 'il elef jinqasmu.

Tgħid li sar aċċess fil-fond li hi assitit għalih flimkien mal-periti Grech u dak inkarigat mill-konvenuti, l-perit Claire Vassallo. Hemm semgħet lil perit Grech igħid li hu ma kienx taptap fuq is-saqaf ukoll lil istess perit igħid li hu kien qal lil attur li kien qed jixtri fond ta' 'l fuq minn ħamsin sena, li kellu jistenna sorprizi u li l-attur kien kuntent b'dan. Qalet ukoll li hi kienet irrekordjat bil-kunsens l-aċċess u esebit it-traskrizzjoni tal-konversazzjoni li okkorriet waqt l-istess. [22]

Ħuha **Patrick Cuschieri**[23] jikkonferma li missieru kien jagħmel manutensjoni regolari fl-appartament, tant lil bejt kien iħallbu kull stagun tax-xitwa, tant li ġieli għenu hu. Qal li kemm il-darba mar għand il-ġenituri tiegħu qatt ma ra perkolazzjoni ta' ilma jew biċċiet mis-saqaf jaqa. Iddeskriva lil missieru bħala orgoljuz għall-abitazzjoni tiegħu tant li kien iżommha in *top condition*, dejjem jizbogħ u jbajjad. Ikkonferma ukoll li minħabba l-eta' qabel ma telqu mill-fond missieru kien ġab persuna, bajjad, biex iddur il-post.

[21] Folio 161
[22] Dok FC Folio 165-173
[23] Folio 132

Fl-affidavit tiegħu **Pawlu Cachia**[24] ikkonferma illi erba' snin qabel l-istess allura fis-sena 2012 ċirka, il-konvenut kien talbu jagħmillu l-bjut bir-*roof compound* ukoll it-tlett soqfa ta' taħt. Jgħid li kien anke bajjad bil-*waterpaint*. Qal li f'dawk il-partijiet żgħar fejn kient tidher ix-xibka u barax bil-*wire brush* u mela bis-siment tas-sika. Igħid ukoll li bajjad is-soqfa u li qatt ma ra xibka msadda.

Claire Vassallo, l-perit inkarigat mill-konvenuti[25] tikkonferma li hi għamlet aċċess fil-fond de quo u hemm ikkonstat illi *"Fost affarijiet oħrajn kienet ġiet esposta parti mis-saqaf li kien fiha ħsara sostanzjali.*" Tgħid *"Dan fl-opinjoni tiegħi kien ġie kkawżat minn perkolazzjoni ta' ilma mis-saqaf u per konsegwenza ssadded ix-xibka u nqata' l-konkos minn max-xibka.*"[26] Tgħid li kien hemm partijiet oħra mis-saqaf li kienu jindikaw aktar ħsara. Qalet lil Perit Grech kien ikkonfermalha li ma kienx taptap fuq is-saqaf. Żiedet li ma qalhiex għalfejn ma kienx ipproċeda b'din il-proċedura.

Xehdet ukoll illi b' "*sempliċement tibjid u zebgħa ċertu difetti ma jitgħattewx".* Qalet illi kien hemm *areas* kbar ta' xibka esposta u tat opinjoni illi dik it-tip ta' ħsara ikun hemm anke indikazzjoni vizzwali tagħha.

Ġurisprudenza

Elenkati x-xhieda prinċipali mressqa l-Qorti se tgħaddi biex tagħmel referenza għal ġurisprudenza relevanti fejn si tratta ta' l-elementi u tagħlim fir-rigward ta' l-azzjoni hawn vantata.

---

[24] Folio 160
[25] Folio 174
[26] Ibid.

Fid-deċizzjoni **Tancred Manfre' vs Carmel sive Charles Micallef**[27] il-Qorti qalet:-

"l-azzjoni stimatorja (jew kif magħrufa wkoll bħala quanti minoris) hija rimedju mogħti mil-liġi lix-xerrej fir-rabta li l-bejjiegħ tiegħu għandu li jiggarantixxi li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa li jagħmluha mhix 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 (Art. 1424 tal-Kap 16);

Illi l-imsemmija azzjoni hija mħarsa b'dak li jgħid l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u li jagħti lix-xerrej l-għażla ta' waħda minn żewġ azzjonijiet f'każ li joħorġu difetti mistura fil-ħaġa mixtrija: jew l-għażla li jħoll il-kuntratt u jitlob ir-radd lura tal-prezz imħallas, jew li jżomm il-ħaġa mixtrija imma jitlob lura l-biċċa mill-prezz li l-Qorti tistabilixxi. Din l-azzjoni tgħodd kemm jekk il-ħaġa mixtrija tkun mobbli u kif ukoll, bħal f'dan il-każ, jekk tkun immobbli;

Illi minn kliem il-liġi, jidher ċar li mhux kull difett jgħodd biex isejjes l-azzjoni. Ibda biex, irid ikun difett li ma jkunx jidher fil-waqt li jkun sar il-bejgħ (P.A. NC ***23.4.2004*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** *(mhix appellata). Minbarra dan, irid ikun ukoll nuqqas li jagħmel il-ħaġa mixtrija mhux tajba għall-użu li għaliha nxtrat jew li jnaqqas hekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas;*

Illi biex nuqqas f'ħaġa jitqies bħala difett għall-finijiet tal-azzjoni estimatorja, jeħtieġ li jkun "annormalita' jew imperfezzjoni, gwast jew avarija li tiġi riskontrata fil-ħaġa u li, aktar jew anqas, tneħħilha l-attitudini għall-użu jew il-bonta' jew l-integrita' tagħha" (App. Ċiv. ***29.1.1954*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Borġ vs Petroni noe*** *(Kollez. Vol:* ***XXXVIII.i.279****).*

[27] P.A.JRM 9.02.2012

Minbarra dan, dawk il-vizzji jridu jkunu gravi u kienu jinsabu fil-ħaġa mibjugħa sa minn qabel il-bejgħ u baqgħu hekk jeżistu fil-waqt tal-bejgħ. Fuq kollox, dawk id-difetti jridu jkunu tali li x-xerrej ma setax jintebah bihom meta jagħmel eżami serju u għaqli tal-ħaġa meqjusa l-ħila u l-għarfien tiegħu fiċ-ċirkostanzi (P.A. ***4.11.1957*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Moore noe vs Falzon et*** *(Kollez. Vol:* ***XLI.ii.1134****)). Huwa stabilit ukoll li l-piż tal-prova li d-difett kien wieħed moħbi jaqa' fuq l-attur xerrej u jekk ikun hemm dubju, dan imur favur il-bejjiegħ imħarrek (P.A. NC* ***28.1.2005*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Mark Farruġia et vs Michael Arthur Williams et*** *(mhix appellata));"*

F'deċizzjoni oħra din id-darba tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Bogoljub Sanjic martu Helen Sanjic v. Scolastica Cachia**[28] intqal:-

"L-ewwel Qorti qalet li d-difett ma kienx okkult peress illi, bi ftit attenzjoni, il-perit tal-atturi, u l-istess atturi, setghu jindunaw li kien hemm xi haga hazina fis-saqaf ta' kamra tal-fond in vendita, u dan peress li, kif qal il-perit, kienet "stramba" kif kien hemm travu mas-saqaf ta' kamra zghira.

Il-ligi, pero`, ma tezigiex li xerrej ta' fond jikkonsulta ruhu ma' perit arkittet biex dan jezamina l-fond qabel ma jixtrih. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża klassika in materja, dik bl-ismijiet ***Florian v. Desira****, deciza fid-9 ta' Gunju 1969 (i) id-difett mhux gravi huwa dak biss ta' portata mhux rilevanti, cioe`, dawk ix-xorta ta' difetti li ciononostante x-xerrej kien jixtri l-haga bl-istess prezz (ara Kollez. Vol. XLIII.I.317), u (ii) il-vizzju hu okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bihom wahdu; in-natura, apparenti jew okkulta, ta' difett ghandha tigi kkunsidrata in rapport tal-kapacita` u konjizzjoni komuni tal-*

[28] 28 ta' Marzu, 2014 Appell Civili Numru. 487/2008/1

bnedmin u mhux bizejjed biex id-difett jigi ritenut apparenti, ic-cirkostanza li s-sussistanza tieghu tista' tigi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit (ara Kollez. Vol. XXXV.I.307; Vol. XXXIV.II.612; Vol. XXXVIII.I.279 u Vol XXXIX.II.549). Din il-Qorti qalet b'mod car illi "assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtieg".

Din il-pozizzjoni hija sostenuta b'decizjonijiet ohra. Hekk, per ezempju, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża ***Abela et v. Micallef et****, deciza fid-9 ta' Jannar 2012, qalet illi:*

"In kwantu ghan-natura okkulta tad-difett hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilment reperibbli ghal bniedem mhux tas-sengha (ara "Josephine Mallia vs Emanuel Abela et", App Civ 1.06.2007)".

Tal-istess portata hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri fid-29 ta' Mejju 2012, fil-kawża ***Camilleri et v. Paulmid Developments Ltd*** *li kienet titratta dwar l-istess azzjoni bhal dik tal-lum.*

Hemm il-Qorti qalet:

"Dwar it-tieni kondizzjoni, u ċioe' 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 tagħhna). 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 talliġi 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.".

Rilevanti wkoll huwa dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża **Dimech v. Camilleri,** *deciza fid-29 ta' Marzu 2012 fis-sens li gej:*
"Din il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bhala irrilevanti ghaliex it-test tal-Art.1425 huwa car u inekwivoku fis-sens illi dak li huwa rilevanti mhuwiex x`jahseb haddiehor sabiex id-difett isir apparenti (u allura ma jibqax mohbi) izda il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett WAHDU. Mela ladarba rrizulta li l-atturi ma setghux jirriskontraw id-difett wahedhom ghax ma kienx jidher (kif ikkonfermat l-istess konvenuta), huwa rrilevanti li maghhom kien hemm persuna teknika li setghet taghmel accertamenti ohra li kienu jmorru oltre s-semplici kostatazzjoni de visu."

Fl-istess sens hija s-sentenza li tat din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006 fil-kawża fl-ismijiet **Tabone v. Gauci**. *Hekk ukoll il-gurista Pacifici Mazzoni ("Della Vendita" pagna 471) jghamilha cara li meta l-ligi titkellem fuq vizzju li jidher, "la legge nel suo testo ha riguardo alla sola possibilita` che il compratore de se stesso conosca il vizio".*

Mill-premess jidher car li ghalkemm xerrej irid juza' d-debita diligenza meta jixtri proprjeta`, u jiftah ghajnejh ghas-sinjali cari ta' difetti, jekk ma jkunx bniedem tekniku mhux mistenni minnu li jezamina dettaljatament l-istess proprjeta`. Ghalhekk, ghal fini ta' din il-kawża, huwa irrilevanti x'haseb il-perit dwar it-travu. Ma jirrizultax li hu qasam il-hsibijiet tieghu mal-atturi, izda meta xehed quddiem l-ewwel Qorti ammetta biss li ra stramba li kien hemm travu mdendel ma' saqaf tal-konkos. Ghal bniedem mhux tas-sengha, pero`, l-ezistenza ta' travu ma kellux bil-fors jiftahlu ghajnejh ghal difetti serji fis-saqaf, aktar u aktar meta l-perit tah rapport li kien jghid illi l-kundizzjoni tal-istruttura kienet "good" u li ma kien hemm ebda htiega ghal "essential repairs". Bniedem li mhux tas-sengha u jara travu fejn mhux suppost, izda armat b'certifikat minn perit fis-sens kif inghad, hu mistenni li joqghod jaghmel indagini ulterjuri? Din il-Qorti tghid li le. Anke l-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti qal li d-difetti setghu kienu mohbija meta sar il-bejgh bit-tibjid li kellu l-post. Wara kollox huwa obbligu tal-venditur li jara li jbiegh oggett fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in bona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura.

Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża ***Barbara v. Camenzuli,*** *deciza fl-20 ta' Ottubru 2005:*

"F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."

Dak il-kaz kien idur mal-obbligu tal-venditur li jara li l-fond mibjugh ikun munit bil-permessi mehtiega marbuta mal-kostruzzjoni tieghu, pero`, daqstant

iehor ghandu obbligu jara' l-fond ma jkunx fi stat li jkollu soqfa fi stat tant hazin li wiehed minnhom waqa' xi snin wara l-kuntratt."

F'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell Ċivili fl-ismijiet **Joseph Gatt vs. Carmel Seguna et.**[29] li kienet titrattta fuq żiemel, pero l-prinċipji legali jibqgħu ugwali fil-rigward ta' l-azzjoni esperita, intqal:-

"21. Dwar l-ghazla tal-azzjoni li wiehed jista' jezercita interessanti dak li jghid il-Pacifici Mazzoni ghar-rigward tali dritt ta' xelta li tinghata lill-kompratur li jista' jaghzel liema azzjoni jezercita`:

""A primo aspetto puo' sembrare ingiustificabile la concessione di questo diritto di scelta: e che fosse piu' ragionevole di concedere al compratore la sola redibitoria nel caso in cui il-vizio o il difetto sia di tale entita', che, se l'avesse conosciuto, non avrebbe comprato la cosa che n'e' infetta; e la sola quanti minoris nel caso che nonostante il vizio l'avrebbe comprata, ma per un prezzo minore; e tale era infatti la teoria romana. Nel diritto moderno invece e' prevalsa l'idea che il solo compratore puo' essere giudice, se non ostante il vizio o difetto che rende la cosa non atta all' uso cui e' destinata, o ne diminuisce l'uso medesimo, l'avrebbe comprata, o avrebbe offerto un prezzo minore. Egli solo puo' decidere quale dei due partiti gli convegna meglio..." (Trattato della Vendita – Parte I, Tit.II. Cap.II. Sez.II, p. 498 et seq..)""

"22. Jigi rilevat ukoll li l-ligi tirrikjedi da parti tal-kumpratur dik id-diligenza normali:
""....Il-ligi ma tirrikjedix fix-xerrej diligenza u attenzjoni staordinarja;" (Vol.XXXIV-II-612.)""

---

[29] 31.05.2003:42/93AF

"23. Jigi rilevat ukoll li hu pacifiku fid-Dottrina u fil-gurisprudenza illi:

""Huma vizi redibitorji dawk li x-xerrej ma rax u lanqas seta' jara, u mhux dawk li seta' jara u li ma rax htija tieghu." (Giuseppe Cini vs Antonio Cassar, Appell, 12-6-1952, Vol.XXXII-I-204.)

"Jigi rilevat ukoll li kif ritenut mill-Qorti tal-Appell in linja mal-gurisprudenza nostrana, illi:
""....lanqas ma huwa redibitorju l-vizzju, jekk, ghalkemm filwaqt tal-kuntrattazzjoni jew ta' ricezzjoni tal-haga, li l-vizzju ma jkunx vizibbli, izda x-xerrej jista' jinduna bih bi ftit attenzjoni u bi ftit ezami." (ara Bezzina vs Bonnici, 10 ta' Lulju, 1950, Vol.XXXIV, P.II.,P.613)."

"Ghalhekk ix-xerrej ghandu obbligu li japplika certa diligenza u attenzjoni fl-okkazzjoni tax-xiri fuq l-oggett in vendita. Ix-xerrej ma jistax ikun non curanti fl-okkazzjoni tal-bejgh biex wara jistrieh fuq il-garanzija li taghtih il-ligi. Jekk ix-xerrej ma jkunx ra d-difett ghaliex ma uzax bizzejjed attenzjoni dan il-fatt wahdu ma jirrendix l-istess difett okkult. (Appell; Alfred Brincat et vs Anthony Xuereb et; dec. 15 ta' Jannar, 1992.)

"24. Importanti wkoll li d-difett fil-haga mibjugha kien jezisti qabel il-bejgh:
"Naturalmente e' necessario che i difetti siano anteriori alla vendita, che esistano ancora quando la cosa e' trasferita al compratore, e che egli non abbia potuto averne notizia esaminando la cosa come e quanto e' necessario in quella specie di vendita." (Della Vendita – II Diritto Civile Italiano – Prof. Torquato Cuturi – ed.1915 – p.389 et. seq..)"

Elenkati dawn il-prinċipji legali l-Qorti tqies s-segwenti fatti;

- Huwa ddubitat illi l-attur żar il-fond in kwistjoni għal diversi drabi; waħdu, mal-ġenituri tiegħu separatament, ukoll darba żgur qabel il-bejgħ mal-perit Karl Grech. Dan għamlu f'perjodu ta' xahrejn. Tant kienu spissi dawn iż-zjarat, li kienu fi kliem l-istess konvenut iddumu għal ċirka erbgħin minuta, illi l-istess konvenut spiċċa anke ddejjaq bihom talli nonostante ċioe' l-attur baqa' ma kkomettiex ruħu fuq l-intenzzjoni tiegħu li fil-fatt jixtri l-fond in kwistjoni.

- Huwa palezi ukoll illi viċin dana kollu, ċioe' viċin iż-żmien lil fond ġie reklamat għal bejgħ, il-konvenut fi kliemu stess għax minħabba l-eta' avvanzata tiegħu ma setax jagħmel aktar xogħol hu ta' manutenzzjoni, illi qabad lil ċertu Pawlu Cachia, il-bajjad li dar il-bjut bir-*roof compound, sika* u anke bajjad is-soqfa. Fil-fatt l-istess propjeta' tqegħdet ma l-agenzija *Owners Best* skont l-invoice esebita mill-istess konvenut[30] f'Gunju, 2014. Ovvjament dana għamlu biex il-propjeta' li kien qed joffri għal bejgħ tidher l-aħjar li tista. Dana tgħidu l-Qorti għax għalkemm kien hemm ħjiel ta' qerq pero t-talbiet kif presentati ma jikkontemplawx dan. <u>Għalhekk il-Qorti tinsab konvinta lli meta l-attur għal kemm il-darba żar il-propjeta' in kwistjoni hu *ad occhio* ġie presentat b'fond li kien f'kundizzjoni tajba u ben mantenut.</u>

- Dana kollu wassal anke lil Perit Karl Grech li jissanċixxi tali fond tajjeb għax-xiri kif kien jidher *ad occhio,* bil-pretest ta' parir mogħti lil-klijent tiegħu l-attur illi kellu jżomm f'moħħu li kien qiegħed jixtri fond li kellu fuqu ammont konsiderevoli ta' żmien u li seta' jsib ċertu sorpriżi.

[30] Dok EC5 Folio 128

- Dan kollu fil-fatt iġib fix-xejn dak li qalet l-istess Perit Vassallo u ċioe' li dik it-tip ta' ħsara kellha tkun visibbli ma sempliċi ezami vizwali. Wieħed għandu jżomm f'moħħu li l-istess perit kienet qegħda tara l-fond wara li bejn iż-żewġ appartamenti sar it-tniffid u ġew esposti roqgħat konsiderevoli tax-xibka msadda jew saħansitra mqatta'. Fil-fatt kif ġia ngħad dan id-difett kien ben mistur bit-tibjid u manutenzzjoni riċenti li kienet saret fuq il-fond in kwistjoni.

- Lanqas **qatt** ma jista jkun il-kaz illi kien fil-fatt ix-xoghol ta' tinfid li għadda biex jesegwixxi l-attur bejn iż-żewġ appartamenti li kkaguna dawn il-ħsarat. U dan bl-ebda tiġbid ta' l-imaginazzjoni! Huwa ċar u inkonfondibbli kemm mix-xhieda ukoll mir-ritratti kollha esebiti u fuq kollox mir-rapporti *ex parte* tal-periti Grech u Abela u aktar u aktar mill-konklussjoni tal-perit mqabbad mill-Qorti Valeri Schembri, lli hawn si tratta ta' xejn anqas minn difett mistur u moħbi, b'mod illi l-attur nonostante l-frekwenza ta' visti li għamel fil-fond, u nonostante anke li kien anke ħa miegħu perit, baqa qatt, u dana għax ma setax, induna li taħt it-tibjid u soqfa apparentament sew kien hemm problema tant serja li ġew saħansitra dikjarati **perikolanti** mill-perit Abela.

- L-istess Perit Grech igħid li ma ħassx li kellu jagħmel investigazzjonijiet fuq l-istess soqfa għajr għal-konsiderazzjoni taż-żmien li kien ilu mibni l-fond stante li kienu jidhru fi stat tajjeb. Ukoll għaliex ċertu ezamijiet anke kienu invasivi u distruttivi fuq il-propjeta' ta' terzi.

Sentenza oħra li fil-vera sens tolqot il-musmar fuq rasu hija waħda li wkoll trattat dwar difett fis-saqaf ukoll xibka msadda fost l-oħrajn; **Micheal Bonnici et. vs Joachim Francia et.**[31]

9. *Din il-Qorti* ezaminat sew is-sentenza appellata u jidhrilha li l-Qorti ta' *l-ewwel grad fil-fatt kienet approfondiet sew din is-sottomissjoni tal-konvenuti. L-ewwel Qorti pprocediet billi ghamlet riferenza kontinwa lejn il-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku nominat minnha u gabret imbaghad in succint dawn l-osservazzjonijiet hekk:*

"Huwa minnu li l-fond de quo kellu fih difetti fil-mument tal-bejgh, li ghalkemm kien hemm indizju dwarhom qabel il-kuntratt, l-entita` taghhom giet biss stabbilita wara li sar l-istess kuntratt".

L-appellanti jikkritikaw il-fatt li l-perit Zammit imqabbad mill-atturi, ipprezenta r-rapport tekniku tieghu wara l-bejgh u meta allura ried jiggustifika b'xi mod, billi jaghmel tajjeb, ghan-nuqqasijiet professjonali tieghu fil-mument li mar jispezzjona l-fond ad istanza ta' l-atturi u tahom parir biex jixtru l-fond bil-prezz miftiehem.

10. Din il-Qorti ezaminat mill-gdid il-provi prodotti flimkien mar-relazzjoni peritali u hija tal-fehma li s-sottomissjonijiet tal-konvenuti relativi ghal dan l-aggravju fil-meritu huma infondati. Huwa minnu li mill-provi rrizulta li l-perit Zammit irriskontra rqajja fis-soqfa indikanti li x-xibka li zzomm materjal tal-konkos kienet imsadda f'xi partijiet pero` kien biss wara li s-soqfa sfaw imtektka sistematikament wara li sar il-bejgh li gew skoperti l-estensjoni u l-entita` ta' dawn id-difetti. Anzi, l-perit Zammit kien xehed hekk quddiem il-perit gudizzjarju (ara fol. 12 tar-Relazzjoni, a fol. 44 tal-process),

[31] Appell Ċivili 63/1996/1 deċiż 27/06/2003

"Ix-xibka ma kenitx fil-baxx hafna u kellha 'cover' tajjeb fuqha ta' kisi, u dan il-'cover', ghalkemm kien beda jaqta' ma kienx maqsum u lanqas imdendel u ghalhekk id-difett ma kienx vizibbli ghall-ghajn" (sottolinear tal-Qorti).

Jekk imbaghad il-konvenuti appellanti ppretendew li ghaliex il-kompratur jiehu mieghu perit arkitett biex jassistieh waqt l-ispezzjoni tal-fond, ifisser li dan hu tenut li jiehu mieghu mazza u skalpell biex joqghod itektek is-soqfa kollha u, jekk hemm bzonn, il-paviment, allura f'dak il-kaz din il-Qorti jidhrilha li din hija pretensjoni skorretta minn punto di vista ta' ligi relattivament ghall-grad ta' dik id-diligenza rikjesta mill-partijiet involuti fl-akkwist ta' fond.

Wara kollox, il-konvenuti suppost li jew kienu jafu li l-istat tas-soqfa kien wiehed pjuttost malandat ghax kienu joqghodu fih qabel jew jekk huma qatt ma intebhu b'xejn hazin jew suspettuz ifisser li hadd ma jista' jlum lill-atturi li ma ntebhux b'certi difetti qabel ma xtraw il-fond u dahlu biex jabitaw fih.

11. Il-Qorti ta' l-ewwel grad irreferiet ghar-rapport ex parte rilaxxjat mill-Arkitett Godwin Zammit maghmul fit-28 ta' Ottubru 1995 fejn jinghad li.
"The steel mesh was generally well covered which accounts for the fact that spalling was not previously evident but the full depth of the cover started to come away when locked" (fol. 80 tal-process).

Il-kumment ta' l-ewwel Qorti, wiehed gustifikat u korrett u kondiviz minn din il-Qorti kien dan li gej,

"Il-Qorti tifhem illi din l-apparenza induciet lix-xerrejja biex ma jindunawx bid-difetti li ghalihom u ghall-konsulent tekniku taghhom fil-hin tax-xiri kienu Mohbija".

12. Kif tajjeb irreteniet il-Qorti ta' l-ewwel grad bil-fatt li wiehed ictu oculi jkun ha u nnota certi difetti ma jfissirx b'daqstant li tinghalaq il-possibilita` li jigu skoperti ulterjorment difetti ohrajn li ma kienux apparenti. Id-domanda li trid, mela, ssir sabiex tkun fondata u tista' tregi l-azzjoni aestimatorja hija din: una volta li jigi stabbilit li kien hemm difetti latenti fil-fond u li ma kenux apparenti ghall-kompratur, dan il-kompratur kien ihallas l-istess prezz ghax-xiri ta' l-immobbli jew kien invece jhallas prezz inferjuri? Applikat dan kollu ghall-kaz in ezami, ghandu jirrizulta minghajr ebda dubju li difetti latenti u nonapparenti fil-fond de quo kienu tabilhaqq jezistu u li, minkejja l-konsiderazzjoni li l-prezz tal-bejgh imhallas mill-attur ta' erbatax-il elf lira Maltin (Lm14,000) ma jidherx li kien wiehed goff, anzi prezz pjuttost moderat, xorta wahda jidher probabbli li, tenut kont ta' l-entita` tad-difetti, il-kompratur ma kienx ihallas daqs kemm effettivament hallas imma kien joffri prezz inferjuri.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi l-ewwel talba attriċi għandha tintlaqa' u konsegwetement jiġu miċhuda l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

Likwidazzjoni ammont.

Il-Qorti għamlet ampja referenza għal dak li kkonkluda l-perit minnha mqabbad Valerio Schembri. Il-Qorti kellha ġia okkazzjoni tgħid li kienet qed tagħmel tagħha dak ir-rapport pero b'riserva għal ammont li għandu jiġi likwidat u

ritornat bħala dik il-parti mill-prezz li ma kienetx titħallas mill-attur kieku dan kien ben konsapevoli tad-difetti li bihom kien munit il-fond.

Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jilmentaw illi huma ma kellhom ebda kontrol fuq l-ispejjez inkorsi mill-attur f'dan it-tibdil tas-soqfa. Dan indubbjamnet huwa vera. Fir-relazzjoni tiegħu l-perit Schembri jgħaddi biex jillikwida s-somma li għandha tintradt lura għal ammont ta' €15,947.41. Ġustament eskluda l-ispejjez li kellhom isiru minħabba reparazzjonijiet fuq is-saqaf B ċioe ċertu *concrete repairs*, għax kif ben irrimarka l-attur kien konxxju miż-żmien li kellha l-istruttura[32].

Da parti tagħhom il-konvenuti fin-nota ta' kritika tagħhom jargumentaw ukol kontra tnaqqis mill-prezz imħallas minħabba n-negozzjati tal-prezz da parti ta' l-attur ukoll għax kien jaf li qed jixtri propjeta' li kellha fuqha ċertu żmien. Tqies pero li għalkemm huwa minnu li waqt bejgħ isiru negozzjati strigenti fir-rigward tal-prezz li għandu jitħallas, pero ebda xerrej ma jistenna li wara li jakkwista propjeta jsib lilu nnifsu rinfaċċat bi spiża konsiderevoli ta' bdil ta' soqfa, **dawn jekk mhux avzat bihom mill venditur u hu aċċettanti ta' dik is-sitwazzjoni**. Żgur li dawn mhux spejjez li wieħed jista jobsor li għandu jinkorri wara akkwist ta' immobbli. Insibu ukoll lil konvenut emfasizza li l-attur offra prezz inqas minn dak li hu u martu talbu għal propjeta'. Fil-fatt l-attur ħa vantagg mill-prezz imnaqqas li bih ġiet reklamat l-istess propjeta' kif hu mistenni u logiku li xerrej jagħmel. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li jaraw huma xi prezz riedu lil propjeta' tagħhom iġib fir-reklam tal-bejgħ tagħha. L-attur qatt ma jista jiġi punit talli ħa vantagg minn dan jew għax prova jagevola ruħhu gfin-negozzjati tal-bejgħ.

32 Folio 91

Fil-konfront ta' l-ammont ġust li għandu jiġi mnaqqas il-ġurisprudenza tagħti delineazzjoni ċara ta' dak li hu konsiderat bħala ġust; intqal fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Andrew Ransley vs Harold Felice**[33] illi:-

"It-tnaqqis estimatorju li l-Qorti tasal biex tistabilixxi jekk kemm-il darba joħroġ li tassew kien hemm difett mistur, m'huwiex fis-sura ta' likwidazzjoni tad-dannu mġarrab mix-xerrej minħabba tali difett, imma eżerċizzju pjuttost suġġettiv li jimmira li jistabilixxi x'kien ikun il-prezz anqas (jiġifieri mill-prezz miftiehem) *li dak ix-xerrej kien ikun lest li jħallas li kieku kien jaf bid-difett fil-ħaġa li kien qiegħed jixtri* (App. Ċiv. **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Bonniċi et vs Joachim Francica et***). *Lanqas ma għandu jiddependi fuq kemm tkun in-nefqa li jrid jagħmel ix-xerrej biex ineħħi d-difett li jkun ħareġ, għalkemm hemm fehma li dan il-fattur ukoll imissu jittieħed b'qies mill-qorti meta tkun qiegħda tqis l-ammont ta' aestimatio li jmissu jintradd lura lix-xerrej* (P.A. AE **11.11.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Green vs Carmelo Borġ Bonaċi et*** (mhix appellata));

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa (Art. 1427 tal-Kap 16) *u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt* (Ara Kumm. **7.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Bajada vs Demajo noe et*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.818**)). *M'huwiex maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett, b'mod li wkoll fejn ix-xerrej ibigħ il-ħaġa minnu mixtrija wara li jkun ressaq l-azzjoni estimatorja, huwa xorta waħda jibqagħlu d-dritt li jfittex dak ir-rimedju kontra l-bejjiegħ tiegħu* (P.A. NA **31.1.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Sciberras vs Joseph Debattista noe*** (mhix pubblikata));

Illi bħala prinċipju "*l'azione di riduzione del prezzo ha lo scopo di porre l'acquirente nella situazione economica in cui si sarebbe trovato qualora al*

[33] 16/11/2017; 478/05TA

momento della contrattazione fosse stato a conoscenza dei vizi della cosa, e di fargli pertanto conseguire una somma corrispondente alla differenza di valore, rispetto al prezzo pattuito, dipendente dai vizi stessi" (Cass. **8.1.1966**, nru. 2231). Minbarra f'hekk "*con l'actio quanti minoris il compratore tende a conseguire una riduzione del prezzo, e, se e` esatto che la riduzione deve essere stabilita in relazione al valore della cosa, tale valore e` quello dell'epoca del contratto ed e` il valore contrattuale, non gia` di mercato. Sicche`, tenuto conto del prezzo pattuito e dei vizi della cosa, l'indagine del giudice dev'essere diretta a determinare il minore prezzo che il compratore avrebbe pagato ove questi avesse avuto conoscenza dei vizi suddetti. Da qui il carattere restitutorio dell'azione in esame e la natura pecuniaria (al pari di quella del compratore di pagare il prezzo) dell'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo pagatogli. E cio` anche se per mancato accordo fra i contraenti tale parte deve essere determinata dal giudice, operando la determinazione entro i limiti di una somma in contratto gia` prestabilita, e non gia` in relazione alla conversione in debito di moneta di una obbligazione che non fosse stata originariamente di valore*" (Cass. **9.12.1952**, nru. 286);

Illi bi tħaddim ta' dawn il-prinċipji, il-Qorti tqis li meta xi qorti ssib li hemm raġuni tajba biex tordna t-tnaqqis fil-prezz minfuq minn xerrej li, wara l-bejgħ isib li l-ħaġa mixtrija kienet milquta minn difett mistur, dak it-tnaqqis irid imur lura għal dak inhar tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, daqslikieku l-prezz miftiehem fil-bidu kien imnaqqas b'dak l-ammont estimatorju;" (**Tancred Manfre vs Carmel sive Charles Micallef** citata supra).

Il-Qorti ta' l-Appell f'kawża suriferita[34] qalet dan dwar il-prezz ġust li għandu jitnaqqas:-

"15. Ghandu fl-ewwel lok jigi rilevat li hemm diskrepanza notevoli bejn l-ammont likwidat u suggerit mill-espert gudizzjarju ghall-ammont ta' cirka hamest elef u sitt mitt lira Maltin (Lm5,600) li l-arkitett Godwin Zammit, inkarigat ex parte mill-atturi, wasal ghalih. Din id-diskrepanza skaturiet principalment mill-fatt li, filwaqt li l-espert gudizzjarju deherlu li xoghol rimedjali fuq is-soqfa ezistenti jkun jibbasta, il-perit ta' l-atturi – l-istess wiehed li ma sabx xi raguni li ghaliha l-atturi ma kellhomx ghalfejn ma serhux rashom dwar il-fond – in segwitu deherlu li s-soqfa kellhom jitnehhew u jsiru mill-gdid. Jigi rilevat ukoll li minflok li, fil-mori tal-vertenza, l-atturi fittxew li jimminimizzaw, billi jarginaw, id-difetti fis-soqfa, dawn hallewhom jiddegeneraw u jiddetejoraw aktar u sahansitra marru joqghodu band' ohra.

16. B'riferenza mbaghad lejn l-aggravju tal-konvenuti, ghandu jinghad li minkejja li l-espert gudizzjarju gie sottopost ghal eskussjoni serrata miz-zewg nahat, dan baqa' xorta wahda ta' l-istess fehma. Jinghad ukoll li nonostante li l-atturi, fl-istadju opportun, ghamlu talba ghan-nomina ta' periti perizzjuri, din it-talba taghhom giet in segwitu rinunzjata. L-ewwel Qorti ghalhekk, wara li qieset dak li kull naha ssottomettietilha irriteniet hekk,

"Minkejja li l-Qorti jidhrilha illi l-istima tal-perit legali kienet wahda pjuttost konservattiva huwa baqa` jsostniha minkejja illi gie eskuss f'zewg okkazjonijiet. Il-Qorti tifhem ir-ragunijiet tieghu specjalment meta huwa hares lejn is-somma li kellha tigi mnaqqsa komparata mal-prezz totali li bih kien inbiegh l-appartament. Konsiderat(i) dawn iccirkostanzi kollha l-Qorti jidhrilha

[34] **Micheal Bonnici et. u Joachim Francica et.**

illi jekk titnaqqas issomma ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000) *din is-somma tkun aktar minn ragonevoli fic-cirkostanzi tal-kaz."*

17. Dwar l-appell incidentali, inoltre din il-Qorti tinnota li t-tlett ragunijiet li fuqhom hu bbazat l-appell incidentali huma aktar relatati mat-talba ghal hlas ta' danni, liema talba giet respinta mill-ewwel Qorti, aktar milli konsiderazzjonijiet pertinenti ghal azzjoni estimatorja bhax-xorta maghzula mill-atturi. U hawn tidhol konsiderazzjoni sottili, minn punto di vista ta' dritt, li donnha sfuggiet kemm lil naha kif ukoll lil ohra. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawża "Joseph Sciberras u Joseph Debattista nomine" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2000,

... f'azzjoni aestimatorja s-somma *li ghandha titnaqqas, f'kaz li jirrizultaw difetti in vendita, m'ghandhiex tkun ekwivalenti ghas-somma mehtiega biex jigu rrangati d-difetti, izda l-Qorti ghandha tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tal-bejgh fil-mument tal-kuntrattazzjoni kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti lamentati"*

(Ara wkoll fl-istess sens id-decizjonijiet in re: "Bajada vs Demajo nomine", Qorti tal-Kummerc, 14 ta' Marzu 1988 u "Gatt – vs – Gusman," Prim Awla tal-Qorti Civili 28 ta' Mejju 1996).

Fi kliem iehor, dina l-azzjoni ghandha karatteristici u parametri partikolari ghaliha u ma tistax tigi konfuza jew ekwiparata ma semplici kawża ghad-danni. Kif inghad aktar qabel, l-appellati akkwistaw l-appartament internament markat bin-numru 3 mill-korp ta' bini li jgib in-numru 21, bl-isem ta' "Moonlight Flats" u li jinsab fi Triq l-Gharghar, 1979, Qormi, ghall-prezz komplessiv ta' Lm14,000. Mela l-kwezit li jrid isir f'azzjonijiet simili min-naha tal-gudikant hu dan: bl-ghoti lura ta' tlett elef lira Maltin

(Lm3,000) lix-xerrej jew xerrejja, l-ammont rimanenti ta' Lm11,000 bhala prezz ta' l-appartament de quo huwa wiehed gust u ragjonevoli tenut kont tad-difetti latenti li kien fih? Jekk ir-risposta hija fl-affermattiv, u m'ghandux ikun hemm dubju li hekk hu l-kaz, allura dak li finalment illikwidat l-ewwel Qorti kien xieraq u korrett."

Il-Qorti ġia wriet ir-riserva tagħha għal ammont ġust li għandu jitnaqqas mill-prezz tal-kompra-vendita li wassal għalih l-espert tekniku tagħha. Il-perit Schembri fil-fatt fir-rapport tiegħu jqies bħala ġust lil prezz imħallas jitnaqqas bl-ammont ta' €15,947.41. Igħid illi *"..l-esponent iħoss li għandu jikkonsidra x-xenarju daqs li kieku l-attur kien jaf li jrid jagħmel spejjes zejda sabiex jbiddel is-soqfa perikolanti ..."*[35].

Ikompli:-

"10. F'tali xenarju, kieku se mai l-attur kien se joffri prezz anqas a kawża tal-ħsarat in kwistjoni kien joqgħod fuq l-istimi tal-perit tiegħu, ...L-esponenet għamel analizi ta' l-istess stimi u jasal jikkonkludi li dak li qed jigi elenkat (fir-relazzjoni tal-perit Karl Grech) *huwa fair and reasonable*." [36]

Tqies li għalkemm il-Qorti tifhem sew ir-ragunament ta' l-espert tagħha, il-*punto di partenza* għal konkluzzjoni tiegħu hu illi l-perit Grech fir-relazzjoni tiegħu jitkellem fuq spejjez ta' xogħol riparatorju li kellu jsir fuq is-saqaf difettuz; "*COST OF REPAIRS*"[37]. Il-ġurisprudenza kif ġia evidenzjata tagħlem mod ieħor.

[35] Folio 90 tergo
[36] Folio 91
[37] Folio 25

Il-Qorti trid bilfors allura tħares lejn dak li kien ikun il-prezz anqas li kien jitħallas fuq il-propjeta' KIF munita' bid-difetti riskontratti **fiż-żmien tal-bejgħ attwali** tagħha. Għandu jingħad ukoll illi ma ntalbet ebda opinjoni esperta ta' dan minn ebda parti. Konsegwentement *arbitrio boni viri* l-Qorti wara li qieset dak kollu hawn premess u ċ-ċirkostanzi tal-kaz senjatament iżda mhux eslussivament il-prezz tax-xiri u ż-żmien li dan sar u l-ispejjez inkorsi għax-xogħol riparatorju lid-deduzzjoni gusta mill-prezz imħallas għandha tkun ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500).

Konsegwetement il-Qorti taqta' u tiddeċidi billi tilqa t-talbiet attriċi kollha fl-intier tagħhom b'dan il qeghda tiddikjara illi:

1. **L-appartament b'zewg bibien interni markati 4 u 5, li qabel kienu zewg appartamenti interkomunikati f'appartament wiehed, liema appartament jinsab fir-raba sular ta' blokk ta' appartamenti bin-numru 2, fi Triq ir-Rebha, il-Gzira mixtri mill-esponenti permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 2014 in atti Nutar Clyde La Rosa kien fih difetti li ma jidhrux, liema difetti jghamlu l-appartament mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih huwa mahsub jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tieghu illi l-esponenti ma kienx jixtrih jew kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom;**

2. **Tistabbilixxi l-ammont ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500), bhala parti mill-prezz li ghandha tinghata lura lill-esponenti mill-intimati vendituri a tenur tal-Art. 1427 tal-Kodici Civili; u**

3. **U tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent dik is-somma hekk stabbilita mill-Qorti.**

Tiċħad l-eċċezzjoni kollha bi spejjez għal konvenuti.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.