QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgha 9 ta' Frar, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 751/2017 MH

Numru:

Clyde Borg Alessio Cuschieri u martu Maria Cuschieri

vs

Joseph Anthony Herrera u martu Rita Herrera u b'verbal tat-13 ta' Ġunju 2018 ġew kjamati fil-kawża Carmelo u Venera konjuġi Pace u b'digriet datat 2/02/2024 saret trasfużjoni tal-ġudizzju tal-kjamat in kawża Carmelo Pace f'isem martu Venera Pace stante l-mewt tiegħu

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-11 t'Awwissu 2017** permezz ta' liema ġie premess u mitlub –

1. *Illi b'permezz ta' kuntratta datat sebgha u ghoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (27.02.2017), fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Claire Camilleri, kopja ta' liema kuntratt qed tigi anness u mmarkat bhala Dok 'A', ir-rikorrenti xtraw indivizament bejniethom l-appartament li jinsab fl-ewwel*

sular ta' bini bl-isem 'Gawhra' bin-numru tnejn u hamsin (52) fi Triq il-Farinall, Mosta, sovrappost ghal beni ta' haddiehor, bil-komunjoni tal-bejt u tat-tarag mal-appartament ta' tahtu u jikkonfina mill-Ilvant mat-triq, nofsinhar ma' beni ta' John Vella jew is-successuri tieghu fit-titolu jew is-successuri taghom fit-titolu, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' dsatax-il Ewro u tmienja u sittin centezmu (€19.68), altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt ta' akkwist, u dan versu l-prezz ta' mija u sebghin elf Ewro (€170,000), minn liema somma, l-prezz ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000) huwa l-prezz tal-immobbli, filwaqt illi ssomma ta' tletin etf Ewro (80,000) huwa l-prezz tal-effett mobbli li kienu jinsabu fil-propjeta';

2. *Illi hekk kif ir-rikorrenti hadu l-pussess tal-proprjeta', bdew jitfaccaw difetti serji u mohbija fl-imsemmi fond, li principarjament jikkonsistu fil-fatt li hemm postijiet fis-saqaf li huma tant diterjorati li hemm postijiet li jrid jinbidel is-saqaf shih;*

3. *Illi dan id-difett kien mohbi mir-rikorrenti bil-fatt li l-istess soqfa gew miksija minghajr ma saritilhom il-manutenzjoni rikjesta u sahansitra sal-gurnata tal-kuntratt ta' akkwist, ir-rikorrenti ma gewx mghotija cwievet tal-istess fond sabiex ikun jistghu jmorru fih. Konsegwentement, ir-rikorenti ma setghux jivverifikaw l-istat tas-soqfa in kwistioni qabel l-iffrmar tal-kuntratt finali;*

4. *Illi wara 1-kuntratt finali, ir-rikorrenti gabu anki lill-Perit Arkitett Stephen Farmgia fejn stima li x-xoghol rikjest jammonta ghal disgha u tletin elf, hames mija u tnejn u erbghin Euro u tnejn u hamsin centezmu (€39,542.52), liema rapport qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 'B'. Barra minn dan, 1-investigazzjoni dwar il-hsarat fis-soqfa saru mis-socjeta' Terracore Ltd., ta' New Street in Kappara Street, Mosta, b'bilanc finali ta' hames mija u ghoxrin Euro u tmienja u tletin centezmu (€520.38), kopja ta' liema rapport qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'C';*

5. *Illi minhabba f'hekk, il-proprjeta' mixtrija mir-rikorrenti hija kolpita b'difetti mohbija u serji, liema difetti ma setghux jigu skoperti qabel;*

6. *Illi dawn id-difetti mohbija tal-haga mibjugha jrendua mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hi mahsuba u li inoltre jnaqqsu mill-valur taghha illi*

rrikorrenti ma kienux jixtruha jew kienu joffru prezz izghar li kieku kienu jafu bihom;

7. *Illi barra minn dan kollu. stante li 1-propjeta' in kwistjoni m'hiex abitabbli, ir-rikorrent Clyde Borg qieghed ikollu sahansitra jikri proprjeta' fejn jabita' u dan bi pregudizzju ulterjuri ghalih;*

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

l. Tiddikjara illi 1-fond mixtri mir-rikorrenti kien kolpit b'difetti mohbija u serji liema difetti ma setghux jigi skoperti qabel u liema difetti jrendu l'haga mibjugha mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hi mahsuba u li inoltre jnaqqsu mill-valur taghha illi r-rikorrenti ma kienux jixtruha jew kienu joffru prezz izghar li kieku kienu jafu bihom;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, jroddu lura parti mill-prezz imhallas li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali datata 24 ta' Lulju tas-sena 2017, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u rnmarkata bhala Dok 'D', kontra l-konvenuti ingunti in subbizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph Anthony Herrera u Rita Herrera tad-29 ta' Settembru 2017**[1] permezz ta' liema ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

"1. Illi preliminarjament il-konvenuti jeccepixxu I- intempestiva' ta' din I-azzjoni;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni d-difetti imsemmija fir-rikors promotur mhumiex difetti latenti izda kienu apparenti

[1] Fol 21 et seq

u/jew ix-xerrej seta' sar jaf bihom wahdu u b'hekk I-konvenuti ma jistghux jinstabu responsabbli ghal dawn id-difetti u dana ghaliex ma jezistux I-elementi legali necessarji sabiex tirnexxi procedura ai termini tal-artikolu1424 taI-Kap 16;

3. llli in oltre u minghajr pregudizzju ghal fuq eccepit, fil-mument tal-bejgh de quo I-proprjeta' tas-saqaf in kwistjoni kien wiehed indiviz mal-appartament tal-pjan terren u ghalhekk fl-eventwalita' ta' responsabilita' hemm il-ko- responsabbilta' ta' dawn il-proprjetarji;

4. llli I-ammont pretiz ghat-tiswijiet tas-saqaf Ii skont it-talbiet attrici ghandu jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh huwa ammont esagerat. Fil-fatt skont estimi maghmula fis-6 ta' April 2017 il-valur tat-tiswijiet jammonta ghall-Euro 17802.S0c (Dok. A anness ma' din ir-risposta).

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif premessi mill-liġi."

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokument annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kjamati fil-kawża Venera Pace u Carmelo Pace tal-1 t'Awwissu 2018**[2] permezz ta' liema ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet-

"1. Illi permezz ta' verbal datat nhar it- 13 ta' Gunju, 2018, l-atturi talbu illi jigu kjamati in kawza Venera u Carmelo konjugi Pace, liema talba giet milqughha minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif preseduta;

2. Illi huma jirrisjedu gewwa l-appartament fl-indirizz 5OA, L-Etoile, Triq il-Farinal, Mosta;

3. Illi huma m' ghandhom l-ebda informazzjoni rigwardanti il-hsarat

[2] Fol 38 et seq

sofferti fil- fond "Gawhra", 52, Triq il-farinall, Mosta u 1-anqas mhuma edotti mill-fatti illi seta' kien hemm kwalunkwe' difett lattenti jew mohbi fl-istess struttura, stante illi bhall atturi hurna stess akkwistaw appartament fi-istess blokka ftit snin ilu;

4. Illi stante li l-konjugi Pace qatt ma bieghu, jew b' xi mod ikkontribwixxew ghal kwalunkwe' hsarat tal-propjeta' fl-indirizz Gawhra, 52, Triq il-Farinall, Mosta, kwalunkwe' pretensjonijiet ghandhom ikunu indirizzati lill-konvenuti Herrera f dawn il-proceduri stante illi kienu huma li bieghu l-istess fond lill-atturi, hekk kjf jirrizulta mir-rikors guramentat tal-atturi u l-anness kuntratt ta' bejgh datat nhar is- 27 ta' Frar, 2017;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi, illi jinsabu minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-konvenuti kjamati in kawża."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat illi waqt is-seduta tat-2 ta' Novembru 2018[3], in vista tal-perkolożita' tal-istruttura, l-Qorti awtorizzat xogħlijiet rimedjali taħt l-iskrutinju tal-perit arkitett inkarigat mill-Qorti u bi spejjeż għall-atturi.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

---

[3] Fol 47

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-appartament ġewwa l-Mosta li xtraw mingħand il-konvenuti konjuġi Herrera kien kolpit b'difetti moħbija u serji li ma setgħux jindunaw bihom qabel ma' ġie konkluż il-kuntratt ta' kompro-vendita u fi żmien l-istess kuntratt. Isostnu li tali difetti jrendu l-fond in kwistjoni mhux tajjeb għall-użu li għalih hu maħsub u inoltre jnaqqsu mill-valur tiegħu tant li l-atturi ma kinux jixtruh jew kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bihom. Huwa għalhekk qegħdin jitolbu mingħand il-konvenuti, jew minn minnhom, ir-rifużjoni ta' parti mill-prezz imħallas kif stabbilit minn din il-Qorti.

Il-konvenuti u l-kjamati fil-kawża rrespinġew il-pretensjonijiet tal-atturi bħala nforndati fil-fatt u fid-dritt.

A. <u>PROVI</u>

Mill-atti fost oħrajn jirriżulta li –

1. Permezz ta' **kuntratt datat 27 ta' Frar 2017** l-atturi xtraw b'mod indiviż bejniethom l-appartament fi blokka bl-isem "Ġawhra" bin-numru 52, Triq il-Farinall, Mosta. L-appartament jinsab fl-ewwel sular u huwa sovrapost għall-fond tal-kjamati fil-kawża;

2. **L-attur Clyde Borg**[4] xehed li flimkien mas-sieħba tiegħu marru jaraw il-fond mertu tal-kawża u peress illi għoġobhom, taw depożitu ta'

[4] Affidavit folio 148 kontro eżami205

€1,000 lill-konvenuti Herrera sabiex jintrabtu għall-akkwist tal-post. Qabel l-iffirmar tal-konvenju l-atturi nkarigaw lill-Perit Michael Anastasi sabiex jispezzjona l-fond. Kien waqt dan l-aċċess li dan il-perit innota *"żewġ irqajja fis-saqaf li jitranġaw (dawn iż-żewġ irqajja kienu jidhru), xi blata ta' fuq it-tieqa riedet tinbidel, membrane u xi spejjeż oħra ovvji ta' proprjeta' mhux ġdida*[5]*."* Pero' qalilhom li ma jidhirx kienx hemm problemi u li setgħu jipproċedu. Kien għalhekk li sar il-konvenju.

Jgħid lil-konjuġi Herrara m'aċċettawx li jagħtu ċ-ċwievet qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt. Matul il-kors tal-konvenju (circa sitt xhur) huma marru fuq il-post xi tlett darbiet biss u skontu senjatament għal ħin qasir.

Sussegwentement, wara li ġie ffirmat il-kuntratt u l-atturi ngħataw iċ-ċavetta, l-attur Alessio Cuschieri beda jaghmel it-tiswijiet fis-saqaf fejn kien hemm l-irqajja, iżda max-xoghol bdew jinqalgħu partijiet ohra mis-saqaf, beda jaqa l-konkos u ndunaw li l-istess saqaf kien diġa' ġie msewwi. Reġgħu sejhu lil Perit Anastasi li mar u stqarr li dan kien difett moħbi u li a setax jinduna bih qabel.

Wara li laqgħa mal-konvenut ma wasslet għal ebda soluzzjoni, ġie nkarigat il-Perit Stephen Farrugia li spezzjona l-fond u kien tal-fehma li s-saqaf kellu jinbidel. Il-konvenut Herrrea qal li s-soqfa fi tlett ikmamar kienu diġa' mibdulin u li l-kumplament seta' jissewwa. Din kienet l-ewwel darba li intqal dan mill-konvenut stante li ma qal xejn qabel ma sar il-kuntratt.

[5] Fol 54

Il-Perit Farrugia ikkonvinċa lill-konvenut biex isiru testijiet sabiex jivverifika s-saħħa tas-saqaf u t-tesijiet urew li fil-fatt is-saqaf kien dgħajjef u kellu jinbidel. Il-konvenut qabel a talabhom iġibu stimi tax-xogħlijiet pero' flimkien ma' martu l-konvenuta nsistew li l-ispejjeż jinqasmu hekk - nofs bejn l-atturi u l-konvenuti u in-nofs l-ieħor jitħallas mill-kjamati fil-kawża *qua* sidien tal-pjan terran.

3. **L-attur Alessio Cuschieri**[6], ko-proprjetarju tal-fond in kwistjoni, xehed
li qabel il-konvenju kienu nkarigaw perit biex jispezzjona l-fond pero' kellhom aċċess sħiħ biss wara li sar il-kuntratt fi Frar 2017. Meta daħlu fil-post tlett ijiem wara li sar il-kuntratt, raw xi rqajja mas-saqaf li kien semma l-perit mibgħut biex jispezzjona. Meta taptap fuqhom inkixfet ix-xibka u indunaw li kienu diġa' saru xi tiswijiet.

Inkarigaw lil Perit Michael Anastasi, li mar u wara li spezzjona l-fond, qal li kien hemm difett li ma jidhirx. Sussegwentement saret laqgħa fuq il-post mal-konveuti li ammettew li kienu diġa' nbidlu xi soqfa. Qabbdu wkoll lil Perit Stephen Farrugia li qal li s-saqaf kellu jinbidel. F'laqgħa mal-konvenuti, dawn issuġġerew li jsiru xi testijiet li fil-fatt saru. Ftehim mal-konvenuti pero' ma ntlaħaqx.

Semma li l-bejt kien maqsum għal nofs indiviż mal-pjan terran, liema qasma formali saret quddiem Nutar.

[6] Folio 118

4. Xehdet **Janelle Cuschieri[7], sieħba tal-attur Clyde Borg u bint l-attur Alessio Cuschieri.** HIja kienet preżenti meta l-Perit Anastasi spezzjona l-fond u ra l-irqajja fis-saqaf tal-kuridur u fuq il-blata tal-*main bedroom*. Xehdet illi l-Perit Anastasi qal li l-*membrane* ta' fuq il-bejt kellha tiġi mibdula.

   Meta daħlu fil-post wara li sar il-kuntratt, missierha qal li kien hemm il-problemi fis-saqaf u li dan kellu jinbidel. Reġa mar il-Perit Anastasi li qal li s-saqaf kien imsewwi u ma kienx induna u li dan kellu jinbidel. Il-Perit Stephen Farrugia, li inġab ukoll minnhom, qal l-istess ħaġa u ċioe` li s-saqaf kellu jinbidel.

   Il-konvenuti rieduhom isewwu s-saqaf li skont il-Perit Farrugia ma kienx jista' jissewwa. Saru it-testijiet u laqgħa mal-Perit Farrugia biex jintlahaq ftehim li fil-fatt ma ntlahaqx. F'dik il-laqgħa, l-konvenuti talbuhom iġibu stimi għat-tibdil tas-soqfa u meta dawn ingħataw lill-konvenuti, dawn qalu li l-ispejjeż kellhom jinqasmu bejn is-sidien tal-pjan terran, huma u l-istess konvenuti.

5. Xehed **Alfred Xerri, direttur tas-socjeta` Terracore[8]** u li gie mqabbad mill-atturi biex jittestja s-saħħa tas-saqaf tal-fond in kwistjoni. Qal li huma ħadu erba' *cores* u raw ukoll id-*depth of carbonation* fis-*slab*. Esibixxa r-riżultati tat-testijiet li wrew riżultat baxx fil-*compression test* u li dan ma huwiex difett viżibbli.

[7] Folio 120
[8] Xhieda 129 DokAX1-Dok AX2 folio 130-136

6. **Il-konvenut Joseph Herrera**[9] xehed li flimkien ma' martu kienu l-propjetarji tal-fond mertu tal-kawża li huma biegħu lill-atturi.

Xehed li fis-sena 2015 kienu indunaw b'xi problem fis-saqaf u inkarigaw lil Perit Kevin Bencini biex jispezzjona s-saqaf u jagħmel ix-xogholijiet rimedjali meħtieġa. Kienu saru xogholijiet fi tlett ikmamar u l-ispiża inqasmet mal-kjamati fil-kawża bħala sidien tal-appartament sottostanti.

Il-konvenut saħaq li meta marru l-atturi jaraw il-fond huma kienu qalulhom biex jieħdu perit minħabba l-fatt li kienu saru xogħolijiet rimedjali fis-soqfa.

Huwa kien preżenti meta l-Perit Michael Anastasi spezzjona l-post u dan kien innota l-blata imxaqqa fit-tieqa tal-kamra tas-sodda kif ukoll żewġ irqajja żgħar bix-xibka mikxufa fil-kuridur li skont il-perit ma kinux ta' nkwiet.

Wara li gie ffirmat il-kuntratt tal-bejgħ, marru fuq il-post għax Janelle Cuschieri sabet xi problema fis-saqaf li tfarfar. Meta marru issuġġerixxa li jinġieb perit u fil-fatt mar il-Perit Stephen Farrugia li spezzjona s-saqaf u ftit wara marru l-uffiċċju tiegħu fejn ipprezentalhom stima għax-xogħolijiet rimedjali.

Illi ftiehem ma' Alessio Cuschieri biex jinġiebu stimi mingħand xi kuntratturi kif fil-fatt sar. Il-konvenut isostni li Alessio Cuschieri ma riedx jifhem li nofs il-bejt kien ta' terzi. Meta mar ikellem lil Carmelo

[9] Affidavit folio 141

Pace propjetarju tal-pjan terran, dan qallu li l-bejt inqasam formalment u li l-parti li messet lir-rikorrenti kienet dik fejn hemm il-ħsara.

7. **Il-konvenuta Rita Herrera**[10] ikkonfermat ix-xhieda mogħtija minn żewġha.

8. **Il-kjamata in kawza Venera Pace**[11] xehdet li hija toqghod fil-pjan terran tal-blokka u ma kinitx taf l-isem ta' min mar joqgħod fl-ewwel sular. Hi qatt ma telgħet fuq u rat is-soqfa u lanqas ma kienet taf x'kienet il-kwistjoni li dwarha nfetħu l-proċeduri odjerni. Kienet taf li l-bejt kien tagħha u tal-konvenuti Herrera u kkonfermat li fil-passat ħallset nofs l-ispejjeż konnessi mat-tiswijiet.

   Xehdet ukoll li sena qabel saret manutenzjoni tal-bejt kif saret xi hames snin qabel u li kien jieħu ħsieb żewġha li ġie nieqes fil-mori tal-kawża.

   Qalet li hi ma titlax fuq il-bejt pero' taf li dan inqasam formalment u hi kellha l-parti ta' wara. Il-qasma saret mal-atturi pero' dan biss ghal fini ta' użu. L-ispejjeż tal-manutenzjoni kienu jinqasmu.

9. **Il-Perit Stephen Farrugia**[12] xehed li fuq inkarigu tal-atturi kien spezzjona l-fond u kien ġie muri rapport ta'perit ieħor li kien iddeskriva l-problema. L-atturi kienu diġa' xtraw il-fond. Huwa kellu jagħmel xi testijiet peress illi viżwalment dehru *spalled patches* f'aktar minn post wieħed. Fil-fehma tiegħu, il-problema kienet ilha hemm.

[10] Dok K folio 210
[11] Folio 207
[12] Folio 108

Huwa nghata rapport tal-Perit Kevin Bencini, imqabbad mill-konvenuti, dwar l-istess problema u rriżulta li xi soqfa ġew mibdulin. Ried jivverifika kienx hemm bżonn li jinbidlu xi partijiet oħra. Bi qbil mal-partijiet issuġġerixxa li jsiru xi testijiet biex jiġu stabbiliti l-fatti.

10. **Il-Perit Michael Anastasi**[13] xehed li kien ġie nkarigat minn Clyde Borg u ħareġ rapport datat 20 ta'Jannar 2017, jumejn wara li aċċeda fuq il-post. Mar darb'ohra u tela fuq il-bejt. L-ewwel rapport kien biex ikejjel u jimmarka l-pjanta ghar-registru tal-artijiet kif ukoll jivverifika l-konformita` tal-post mar-regolamenti. Waqt dik l-ispezzjoni ma rax difetti, iżda kkonstathom fit-tieni spezzjoni. (ara ir-rapport minnu redatt **Latent Structural Defect**)[14]

B. <u>EĊĊEZZJONI PRELIMINARI</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Herrera huma jissollevaw l-intempestivita' tal-azzjoni. Huma jissottomettu[15] li l-fond in kwistjoni nbiegħ fis-27 ta' Frar 2017. L-atturi bagħtulhom ittra uffiċjali fl-24 ta' Lulju 2017 li għaliha l-konvenuti rrispondew fil-21 t'Awwissu 2017. F'din ir-risposta l-konvenuti għalkemm ċaħdu kwalunkwe responsabilta' kienu pproponew li jiddiskutu l-kwistjoni mal-atturi mingħajr preġudizzju. Il-konvenuti pero' jilmentaw li ġew rinfaċċjati bil-kawża odjerna mingħajr ma sar ebda kuntatt ieħor wara t-tweġiba tal-21 t'Awwissu 2017.

[13] Folio 198

[14] Dok MM1 folio 123

[15] Fol 216

Ingħad hekk in materja fil-każ **Laylay Company Ltd vs Paul Mizzi deċiż fl-24 t'Ottubru 2019** –

"Jibda billi jigi osservat li l-eccezzjoni ta' l-intempestività tal-azzjoni hija wahda ta' natura dilatorja u ghalhekk ghandha titqajjem u tigi mistharrga fil-bidu tal-kawza. Fil-kaz li titressaq tali eccezzjoni, l-piz tal-prova jaqa' fuq il-konvenut li jressaqha fuq il-massima li reus in excipiendo fit actor, u huma mehtiega l-istess provi fi grad tali li s-soltu jaqghu fuq attur dwar il-pretensjonijiet tieghu f'kawza civili. Minbarra dan, minhabba li l-effett ta' ezitu favorevoli ghall-eccezzjoni ta' intempestivita` huwa dak li jehles lill-parti konvenuta milli tibqa' iżjed fil-kawza, bil-jedd tal-parti attrici li terġa' tibda procedura meta jghaddi t-terminu li jinghata, l-eccezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-principju li azzjoni tigi salvata jekk dan huwa possibbli."

Fl-ewwel lok il-Qort tinnota l-konvenuti ma baqgħux jinsistu wisq dwar din l-eċċezzjoni għalkemm fi kwalunkwe każ hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Mill-att ntwera li l-atturi u l-konvenuti kellhom xi taħdidiet bejniethom li evidentement ma wasslu mkien. Għalhekk l-atturi kellhom kull dritt li jipproċedu bl-intavolar tal-proċeduri odjerni mingħajr aktar dewmien.

L-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

<u>Difett Moħbi.</u>

Huwa paċifiku li l-azzjoni odjerna hija l-*actio aestimatoria* permezz ta' liema l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti takkorda rifużjoni parzjali tal-prezz tax-xiri tal-fond in kwistjoni in vista ta' difenti latenti li huma skoprew wara li l-akkwist kien ġie finalizzat.

Il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"1424. Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom.

1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu.

1426. Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obbligat għal ebda garanzija.

1427. Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi 'l quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċamill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti."

Dwar l-azzjoni aesimatoria ingħad hekk fil-każ **Andrew Ransley v Harold Felice deċiż fis-16 ta' Novembru 2017** -

"8. Permezz ta' din l-azzjoni, l-Attur qiegħed jitlob li mill-prezz jitnaqqas tant ammont u li jintradd lura lilu, b'konsegwenza tad-difett moħbi, fil-waqt li jibqa' jżomm il-ħaġa mixtrija. Din hija għalhekk l-azzjoni magħrufa bħala l- "actio aestimatoria" ossia "quanti minoris".

9. Għalhekk din il-Qorti ser tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fid-dawl ta' din l-azzjoni fil-kuntest tal-fatti li jemerġu mill-atti tal-kawża.

*10. Stabbilita x-xorta ta' azzjoni mill-ewwel issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet, **Tancred Manfre' -vs- Carmel sive Charles Micallef** tal-Qorti Ċivili*

Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef tad-9 ta' Frar 2012, fejn il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar din l-azzjoni:-

"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).*

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 jintebaħ 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));"*

Ferm il-premess, l-atturi odjerni *qua* ix-xerrejja għandhom l-obbligu li jaġixxu ta' *bonus pater familias* billi jwettqu l-verifiki kollha meħtieġa b'rabta mal-istat u l-kundizzjoni ta' dak li beħsiebhom jixtru. Huma ma jistax ikollhom suċċess fil-pretensjonijiet avvanzati f'dawn il-proċeduri jekk jirriżulta li dak li qed jilmentaw dwaru seta' ġie skopert qabel ma seħħ ix-xiri. Jinkombi fuqu għalhekk li hu ta' bonus *pater familias* jagħmel dawk il-verifiki neċessarji, mitluba minn bniedem diliġenti fil-konfront ta' l-eżami tal-fond suġġett għa-xiri.

Fil-każ **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard**[16] il-Qorti qalet hekk –

"Il-leġislatur impliċitament jimponi lill-kompratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kondizzjoni tal-ħaġa, taħt il-piena li ma jkunx jista' mbagħad jissolleva ebda reklam għall-vizzji apparenti li minnhom il-ħaġa tkun affetta; u din il-verifika għandu jagħmilha bid-diliġenza konsweta li juża l-bonus pater familias, u mingħajr distinzjoni jekk il-verifika tippreżentax fil-fatt diffikultajiet kbar jew żgħar, billi l-liġi, meta ġġiegħel tiddependi l-apparenza tal-vizzju miċ-ċirkustanzi li l-kmpratur seta' jinduna bih, ma tibbaża bl-ebda mod la għall-mezzi li bihom għandu jinqeda, u lanqas għall-ostakoli maġġuri jew minuri li kellu bżonn

[16] Sentenza datata 6 ta' November 1959, ċitata fil-ktieb "L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili – Volume A" tal-mibki Mħallef Emeritu Philip Sciberras paġna 559

jissupera, naturalment sakemm il-konoxxenza tal-vizzju ma tkunx tippreżenta diffikulta' tali li, nonostanti l-eżerċizzju ta' l-imsemmija diliġenza, il-vizzju ma jkunx jista' jiġi skopert; u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaċi jivverifika hu personalment il-ħaġa, għall-inesperjenza jew imperizja tiegħu, għandu f'dan il-każ jisserva jew jassisti ruħu minn persuna prattika u esperta; u jekk ma jagħmilx hekk, ma jkunx jista' jgħid li adempixxa dan l-obbligu tiegħu, l-għaliex dan hu wieħed mill-każi li fihom għandha tiġi applikata r-regola imperita culpae adnumeratur sakemm naturalment, dan jiġi ntiż in relazzjoni għal dik ta' l-ordinarja u konsweta diliġenza ta' eżami li aktar il-fuq ġiet aċċennata; għaliex il-liġi ma teżiġix xogħol li mhux soltu jsir, eżami diffiċli u komplikat, provi tekniċi, esperimenti twal, imma almenu eżami pju o meno akkurat ta' bniedem prattiku."

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti tqis li huwa paċifiku li qabel ma ġie ffirmat il-konvenju bejn l-atturi u l-konvenuti Herrera, l-istess atturi kienu ħadu lill-perit ta' fiduċja tagħhom Michael Anastasi sabiex jispezzjona l-proprjeta' mertu tal-kawża. Minn dik l-ispezzjoni kienu ġew riskontrati xi nuqqasijiet li setgħu jiġu rimedjati mingħajr spejjeż eżorbitanti nkluż żewġ irqajja' fis-saqaf li kienu viżibbli u għalhekk l-atturi setgħu jipproċedu bil-kuntratt ta' kompro-vendita. Tista tgħid li huma għadu fuq l-opinjoni esperta tiegħu u dan għaliex hu ma rriskontra ebda difett maġġur jew preokkupanti.

Il-konventi jirribattu li d-difetti misjuba mill-atturi wara l-bejgħ tal-fond ma jistgħux jitqiesu bħala difetti moħbija. Il-konvenut Joseph Anthony Herrera xehed hekk[17] –

"Aħna konna avżajna l-kompraturi li kien hemm bżonn perit biex jara l-appartament. Kien ċar li aħna konna għamilna x-xogħlijiet rimedjali f'parti oħra tal-appartament. Il-perit tagħhom għamel rapport u faċilment seta' għamel

[17] Fol 143

spezzjonijiet oħra. Naħseb li l-ewwel perit ma għamilx xogħolu. Fil-fatt l-attriċi stess li ndunat bid-difett b'sempliċi tfarfira tas-saqaf."

Il-Qorti tqis pero' fl-ewwel lok li b'rabta mal-allegazzjoni mill-konvenuti li l-ewwel perit tal-atturi m'għamilx xogħolu sew qabel ma ġie finalizzat il-bejgħ tal-fond, li mhuwhiex il-kompitu tal-perit f'dak l-istadju li jagħmel spezzjoni lil hinn minn dak li hu raġjonevolment mistenni skont il-mestier tiegħu sakemm ma jkunux jidhru sinjali ċari li juru mod ieħor. Fil-fatt, minn dak li seħħ fil-każ odjern, f'dik l-ispezzjoni peritali li seħħet qabel il-bejgħ ma dehrux problemi strutturali serji fis-saqaf li setgħu jagħtu mpressjoni li l-perikolożita' tas-saqaf kienet tal-entita' li ġiet skoperta wara li l-fond għadda bħala mibjugħ għand l-atturi.

Ingħad hekk fil-każ **Alexander Abela et vs Carmel Micallef et deċiż fid-9 ta' Jannar, 2012**[18] -

"Madankollu, f'dan ir-rigward jigi rilevat illi meta Perit jigi nkarigat sabiex jispezzjona propjeta' qabel din tigi akkwistata, il-Perit jaghmel spezzjoni vizwali tal-fond li tista tkun tinkludi taptip hafif bhal fuq il-madum biex jigi verifikat hemmx vojt tahtu. It-taptip permezz ta' njama mas-saqaf fil-mertu tal-kaz odjern mhux normalment li jsir sakemm I-ewwel ma jkunx hemm indikazzjoni vizwali ta' qsim jew tixrib fis-saqaf. Ghalhekk, f'kazijiet simili haga ggib I-ohra u cioe' I-ewwel jidher il-qsim jew tixrib, wara jsir it-taptip ghall-vojt u wara tinkixef ix-xibka. Jekk ma jkunx hemm indikazzjoni vilzwali ta' hsarat - li f'dan il-kaz ma jirrilzultax li kien hemm - it-taptip mas-saqaf mhux mistenni li jsir. Oltre minn hekk, it-taptip fuq is-saqaf isir b'sahha aktar milli fuq il-madum u dan jista jikkawza hsara fit-tibjid u l-kisi tal-istess saqaf. Ghalhekk, wiehed ma jistax jippretendi illi I-Perit ihabbat fuq is-soqfa meta jaghmel spezzjonijiet simili dment li ma jkun hemm I-ebda sinjali vizwali li jindikaw xort' ohra.

[18] Per Prim'Imħallef M.Chetcuti P.A. rikors ġur 474/2008

(........)

Ghalkemm il-konvenuti jinsistu illi kieku l-perit ex parte tal-atturi taptap b'injama fuq is-saqaf seta' induna li s-saqaf kien difettuz, tali argument ma jreggix ghaliex kif qal il-perit tekniku, tali investigazzjoni ssir meta jkun hemm hjiel ta' difett u mhux issir hsara potenzjali b'taptip ma saqaf fejn jista' jaqa' t-tikhil jew iz-zebgha meta ma hemmx lok li dan isir. Inoltre jirrizulta illi l-perit tekniku ex parte acceda fuq is-saqaf tal-washroom fejn ma rrizulta ebda difett li jindika perkolazzjoni ta' ilma fis-saqaf in kwistjoni, li seta' ta' lok ghal investigazzjoni aktar approfondita tas-saqaf innifsu. Kif qalet il-Qorti il-kawza Franceso 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-dilegenza 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 skond l-uzu u l-kostumi vigenti ma jigux pratikati minn missier tajjeb ta' familja."

Ingħad ukoll f'deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Paul William Waltzing et. vs Jesmond Meilaq et.**[19] li:-

"Illi fil-fehma ta' din il-qorti, id-difett ma jistax jitqies li jkun moħbi jew okkult jekk dan jista' jiġi żvelat bi spezzjoni magħmula mill-kumpratur b'diliġenza ordinarja. Jekk il-kumpratur ma ndunax bid-difett minħabba diżattenzjoni jew non-kuranza, mela allura d-difett li seta' kien apparenti ma jsirx okkult b'daqshekk. Dan però ma jfissirx li x-xerrej għandu l-obbligu li jinkariga esperti f'kull okkażjoni. Wara kollox, il-liġi teskludi mill-effetti ta' din il-garanzija dawk id-difetti li «...x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu» (enfażi miżjud). Kif ritenut fid-

[19] Rikors Ġurament 725/2015 deċiża 23 ta' Jannar. 2024.

deċiżjoni Perit Cavaliere Emmanuele Borg, A&CE vs. Carmelo Petroni ne (Appell Superjuri, 29/1/1954): «Il-liġi kwindi tagħti żewġ kriterji distinti: wieħed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju jew difetti tal-ħaġa mibjugħa; l-ieħor fil-possibilità li fiha l-kumpratur ikun jinsab li jinduna bil-vizzji jew difetti meta jeżamina l-ħaġa bid-diliġenza okkorrenti. "Non è dunque necessario", igħid Laurent, "che essi colpiscano lo sguardo. Il compratore deve esaminare la cosa e verificarla" (Vol. 24, pag. 212). Fl-eżami tal-ħaġa l-kumpratur għandu juża dik id-diliġenza konsweta ta' "buon padre di famiglia", avut rigward għan-natura tal-istess ħaġa u għaċ-ċirkostanzi tal-kuntratt u għall-użu komunement osservati" (Tartufari, op cit, no. 369). In-natura, però, apparenti jew okkulta ta' vizzju għandha tiġi kunsidrata in rapport tal-kapaċità u konjizzjoni komuni tal-bnedmin, u mhix biżżejjed, biex vizzju jiġi ritenut apparenti, iċ-ċirkustanza illi s-sussistenza tiegħu tista' tiġi rilevata għas-sempliċi eżami tal-ħaġa minn bniedem ta' l-arti jew perit»[20] . Fil-fehma ta' din il-qorti, il-kumpratur ikollu obbligu li jinkariga espert biss fejn ikun hemm sinjali apparenti ta' difett li, anki jekk għalih ma jkunux ċari fit-tifsira tagħhom, però ma jistgħux ħlief jiftħulu għajnejh għall-eżistenza ta' xi problema. Huwa biss f'dawk iċ-ċirkostanzi li l-kumpratur jitqies karenti fid-diliġenza mistennija minnu jekk ma jinkarigax espert."

Kif ġie konstatat mill-provi -

(a) Fl-ispezzjoni li għamel il-perit Michael Anastasi, **inkarigat mix-xerrejja,** qabel ma seħħ il-bejgħ huwa kkonstata li *"the condition of the ceiling paint finish showed no signs of any issue.....the slab in the area over the door is seemingly in good condition, with no patches in the paint or other signs of a structural defect[21]."*

[20] Kollezz. Vol.XXXVIII.i.279. Ara wkoll fl-istess sens Joseph Bonanno et vs. Raymond Dimech (Appell Inferjuri, 12/1/2005)

[21] Fol 124

Xehed ukoll li *"Mistoqsi jekk indunajtx kienux saru xi xogħlijiet rimedjali fil-post ngħid illi dan ma kienx evidenti peress illi kien hemm waterproofing membrane. Meta konna ġewwa, indunajt li kien miżbugħ reċentament għaliex iż-żebgħa kienet f'kundizzjoni tajba. Ma kienx hemm ħjiel ta' problemi fis-saqaf*[22] *";*

(b) Kien biss wara l-bejgħ, u meta l-atturi bdew jippruvaw isewwu l-irqajja fis-saqaf (li kienu jafu bihom qabel il-bejgħ) li bdew ħerġin problemi aktar gravi u serji. Kif xehed l-attur Alessio Cuschieri, mar fil-fond xi tlett ijiem wara l-bejgħ biex inaddaf u biex jara l-irqajja fis-saqaf li kien semma l-perit [23] -

"Jien ilħaqthom permezz ta' sellun u qbadt nixef ix-xibka biex nirranġahom u kif tajt l-ewwel daqqtejn waqgħet biċċa kbira u nnutajt li kienu diġa saru xi tiswijiet bis-Sika. L-istess ġara fir-roqa l-oħra u mmedjatament bagħtna biex jiġi l-perit Michael Anastasi. Il-perit ġie fuq il-post u qalilna li kien hemm difett li ma kienx jidher."

(ċ) Mix-xhieda tal-perit Stephen Farrugia li daħal fix-xena wara li nbiegħ il-fond fuq inkarigu tal-atturi ħareġ *"il-bżonn li jsiru testijiet aktar akkurati fuq is-soqfa u ċioe' compression u carbonization tests li fil-fatt saru*[24]*."* Ċertament għalhekk huwa fatt li dawn id-difetti ma setgħux jiġu skoperti faċilment qabel ma l-atturi xtraw il-fond. Tfakkar ukoll li l-atturi ma kellhomx aċċess liberu għal fond meta kienu għadhom fuq konvenju.

Dan ix-xhud ikkonferma wkoll li dawn il-problemi strutturali kienu ilhom hemm –

---

[22] Fol 197
[23] Fol 118
[24] Fol 108

"mistoqsi minn fejn naħseb li ġejja l-problema ngħid li probabilment minn nuqqas ta' manutensjoni tal-bejt tul is-snin[25]."

(d) Kompla jikkonferma dan, ix-xhud rappreżentant tas-soċjeta' Terracore li wettqet dawn it-testijiet, liema xhud qal li r-riżultati tat-testijiet li saru ma kinux difetti viżibbli.

Dan kollu juri li d-difetti in kwistjoni mhux biss ma kinux viżibbli għax-xerrejja waħedhom u għall-perit inkarigat minnhom qabel ma sar il-bejgħ talli għalkemm kienu ilhom hemm għal ħafna snin setgħu jiġu skoperti biss wara l-bejgħ u bil-għajnuna wkoll ta' investigazzjonijiet u testijiet approfonditi. Altru milli wieħed seta' jinduna "*b'sempliċi tfarfira tas-saqaf*" kif allegat mill-konvenut!

Inoltre l-Qorti tissottolinea wkoll li l-liġi u l-ġurisprudenza huma univoċi dwar il-prinċipji li jirregolaw ftehim li jsir bejn il-partijiet fosthom dwar l-importanza li dan jiġi esegwit bil-bona fidi minn naħat kollha konċernati.

Ingħad hekk fil-każ **Francis Carbone vs Bart Attard et noe et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2004** –

"Egwal saħħa rafforzata tingħata lil din il-konsiderazzjoni mill-preċetti tal-liġi a norma ta' l-Artikoli 992 (1) u 993 tal-Kodici Civili. Dan fis-sens illi l-kuntratt hu liġi għal dawk li jkunu għamluh u allura dan għandu jiġi eżegwit bil-bona fidi. Taħt l-ewwel espressjoni, in linea ta' prinċipju s-sinjifikat tal-kunċett hu dak tan-non-modifikabilita` ta' l-obbligazzjoni ta' l-adempiment permezz tal-volonta` unilaterali. Fil-każ tat-tieni, konsiderata f'sens oġġettiv, din għandha titqies bħala regola ta' mġieba li trid tiġi osservata mill-kontraenti. Dan mhux biss fil-fażi in contrahendo fil-kors tan-negozjati iżda wkoll, u fuq kollox, fil-konklużjoni,

[25] Fol 109

u eżekuzzjoni, tal-ftehim kontrattat. Sinifikattivi ħafna huma d-dmirijiet ta' l-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tal-kompiment ta' l-atti kollha neċessarji għall-effikaċja tal-kuntratt u ri-entranti fir-regola tal-lealta` u tal-korrettezza;

Fil-każ **Patrick Staines vs L-Avukat Godfrey Gauci Maistre noe deċiż fit-18 ta' Jannar 2006** il-Qorti qalet li -

"Hi disposizzjoni ferm għaqlija dik dettata fl-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili li trid li l-kuntratti ta' ftehim jiġu esegwiti bil-bona fidi. Din timporta li kull parti, b' impenn, tesegwixxi dawk ir-regoli ta' kondotta idonei biex jippreżervaw l-interessi tal-parti l-oħra."

Ukoll, fil-każ **Michael Gatt et vs Joseph Portelli deċiż fid-9 ta' Lulju 2008** il-Qorti qalet li –

"Indubitament, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-bwona fede, oġġettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta' valutazzjoni ta' mġieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta' strument ta' kontroll tar-raġonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F'sens wiesgħa, kif anke dimostrat minn ċerti disposizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili tagħna (ara, ad eżempju, Artikolu 993), ir-rilevanza tagħha hi dik tas-solidarjeta` soċjali li timponi fuq kull parti f'rapport kontrattwali d-dmir li jaġixxi b'mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-ieħor. Dan it-test hu partikolarment bażiku u fundamentali f'kontroversji tax-xorta hawn ikkontemplata;

A propożitu din il-Qorti, kif presjeduta, kellha okkażjoni tallarga l-kunċett preżenti kif muri f'din is-silta:-

"Il-'bwona fede' ma għandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, għandha, f'sens oġġettiv, tkun intiża bħala regola komportamentali ta' raġonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B'mod ġenerali tikkostitwixxi prinċipju etiku-ġuridiku fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Hekk kif eżemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodiċi Ċivili Svizzeru, "kull wieħed fl-eżerċizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tiegħu għandu jġib ruħu bil-bwona fede". Espress f'dawn it-termini l-prinċipju tal-bwona fede jimponi limitu fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Dan kemm għaliex għall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' ħaddieħor il-bwona fede tirrappreżenta l-metru ta' mġieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-ġudikant." ("Carmelo Bonello et -vs- Concetta Farrugia", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 28 ta' Frar, 2007);

Il-Qorti tinnota li fil-każ odjern il-konvenuti konjuġi Herrera naqsu milli jagħtu stampa vera, sħiħa u reali tal-istat tas-soqfa tal-fond mertu tal-kawża. Dan meta l-provi wrew li l-konvenuti kienu diġa' jafu li hemm problemi fis-soqfa. Kif xehed il-perit Stephen Farrugia[26] -

"sussegwentement ħareġ rapport tal-perit Kevin Bencini....li kie ġie mqabbad mill-intimati, fejn kien hemm diġa' rapport fuq l-istess problema tal-ispalling u kienu nbidlu xi soqfa ta' xi kmamar tal-istess fond."

Dan ir-rapport tal-perit Bencini kien sar fl-2015 u kwindi circa sentejn qabel ma sar il-bejgħ mertu tal-kawża. F'dan ir-rapport isemmi li[27] –

"Following a detailed inspection it was decided that ceilings marked A & B on the attached Photo F & G and Figure 1 should be replaced while further investigations would be required to assess if also ceiling C should be replaced or provisionally repaired."

[26] Fol 108
[27] Fol 110 et seq

Mill-provi ntwera li għalkemm f'dik l-epoka kienu saru xi xogħlijiet fuq is-soqfa mmarkati A u B ma saru ebda investigazzjonijiet ulterjuri fuq il-porzjon immarkata Ċ. Aktar minn hekk, din l-informazzjoni ma jirriżultax li nġiebet a konjizzjoni tax-xerrejja qabel ma xtraw il-fond. Kif xehed l-attur Alessio Cuschieri in kontro-eżami[28] –

"Mistoqsi jekk parti mis-saqaf kinitx diġa' mibdula l-ewwel darba li ħadt il-perit Anastasi, ngħid li la jien u lanqas il-perit ma konna nafu b'dan."

Anke l-attur Clyde Borg xehed li wara li skoprew id-difetti fis-saqaf wara l-bejgħ u ltaqgħu mal-konvenut Herrera[29] -

"....waqt il-konverżazzjoni qalilna li għandna s-soqfa tal-kċina, tal-kamra tal-banju u ta' waħda mill-kmamar tas-sodda diġa' mibdulin. Dan il-kliem is-sinjur Herrera qalulna għall-ewwel darba. Qatt qabel ma konna nafu li kien hemm xi soqfa diġa' mibdulin u lanqas lil perit Anastasi meta ġie jikkonferma l-proprjeta' ma kien qallu."

Il-perit Michael Anastasi jżid jgħid[30] -

"This latest information was however not provided to the purchasers prior to the sale of the property, but only after the accidental discovery by the new owners was made.

(.......)

The fact that the slab's finish was not showing any signs of any underlying issue together with the fact that the issue was also known to the vendor in account of the previous repair attempts, it is evident that the vendor has concealed information about an inherent latent defect within the property to the disadvantage of the purchaser who purchased the property in good faith."

[28] Fol 119
[29] Fol 55
[30] Fol 124

Is-suespost ikompli jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuti Herrera.

F'dan l-istadju l-Qorti tirreferi wkoll għall-kunsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet magħmula mill-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Godwin Abela –

*"**10.01** Mir-rapporti peritali, mit-testijiet li saru, kif ukoll mill-access tal-esponent jirrizulta minghajr ebda dubbju li kien hemm problema bis-soqfa tal-fond in mertu. Din il-problema kienet illi l-integrita strutturali tas-soqfa giet kompromessa sa tali punt li ma kienx hemm triq ohra hlief li l-istess soqfa jinbidlu.*

***10.02** Minn dak ikkonstatat fuq il-bejt, huwa evidenti li l-membrane ukoll gie kompromess, kif jidher sew fir-ritratti, u dan b'rizultat ta' ponding u cioe` l-ghaddajjar tal-ilma li gew iffurmati fuq il-bejt minhabba d-difett fil-qlib. Dan il-ponding jikkawza l-fenomenu maghruf bhala 'mud curling' li jeffettwa l-impermejabilita` tal-waterproofing membrane u dan jippermetti l-ingress tal-ilma tax-xita gos-saqaf tal-konkos. Ir-rizultat ta'dan kollu kien dak deskritt fil-paragrafu suespost.*

***10.03** Mill-provi li tressqu, jirrizulta li l-konvenuti kienu jafu li kien hemm problema fis-soqfa, tant li inkarigaw lil-Perit Kevin Bencini fis-sena 2015 biex jispezzjona l-fond u dan wassal ghat-tibdil ta'tlett soqfa u possibilment ohrajn. Dawn il-fatti ma gewx trasmessi lill-atturi meta dawn marru jaraw il-post qabel il-konvenju u l-eventwali akkwist.*

***10.04** Jirrizulta li, a volja l-atturi nkarigaw lil Perit Michael Anastasi jispezzjona l-fond qabel ma sar il-konvenju, dan ma kkonstatax il-hsara estensiva ghajr ghal xi rqajja u l-blata mixquqa. L-istess perit ma kkumentax dwar il-bejt.*

10.05 *Jirrizulta mill-provi li kienu l-atturi li indunaw bil-gravita tal-kundizzjoni tas-soqfa meta bdew jippruvaw jaghmlu t-tiswijiet fejn kien hemm l-irqajja u indunaw li xi hadd kien diga ipprova isewwi is-soqfa minhabba l-ispalling tal-konkos rizultanti mit-tixrib ikkawzat mill-ingress tal-ilma mill-bejt.*

10.06 *Il-konvenuti inkarigaw ukoll lil Perit Stephen Farrugia, liema perit iddikjara li s-soqfa kellhom jinbidlu ghax id-deterjorazzjoni kienet tant li ma setghux jittiehdu passi ohra. L-istess perit ordna t-testijiet li minnhom hareg rizultat li kkonferma dak li kien iddikjara l-perit.*

10.06 *L-esponent mhuwiex se jitratta l-kwistjoni ta' responsabilta jew propjeta` tal-bejt u/jew minn kellu jhallas ghall-ispejjez involuti, u dan peress illi din hi materja legali mhux fil-kompetenza tieghu.*

10.07 *Dwar l-ispejjez involuti ghax-xogholijiet rimedjali biex jinbidlu s-soqfa u xogholijiet konnessi, l-esponent jaghmel referenza ghall-istima[31] dettaljata tal-Perit Stephen Farrugia li kienet tammonta ghal €39,542.52 inkluz il-VAT u kienet tkopri is-soqfa tal-front u back terraces, il-kurridur, l-entrata u t-tromba tat-tarag.*

10.08 *Il-Perit Kevin Bencini, permezz ta'nota[32] datata 13 ta'Mejju 2020, wara li ezamina l-istima tal-Perit Farrugia, kien tal-fehma li tali stima kellha tkun fl-ammont ta'€30,056 inkluz il-VAT.*

11. KONKLUZJONIJIET

[31] Dokument immarkat SF3 esibit fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2018.
[32] Dokument immarkat KB2 esibit wara s-seduta tat-28 ta;Ottubru 2020.

L-esponent jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet li jitrattaw biss materja ta'natura teknika bl-eskluzjoni ta'materja ta'natura legali mhux fil-kompetenza tieghu:

11.01 *L-esponent hu tal-opinjoni li, mill-provi u dokumenti mressqin, is-soqfa tal-front u back terraces, tal-kurridur, tal-entrata u tat-tromba tat-tarag tal-fond mixtri mill-atturi minghand il-konvenuti, kellhom jinbidlu minhabba deterjorazzjoni fl-integrita strutturali rizultanti mill-ingress tal-ilma mill-bejt.*

11.02 *L-esponent hu tal-opinjoni li, mill-provi u dokumenti mressqin, il-waterproofing membrane fuq il-bejt kien fi stat degradat kif deskritt f'paragrafu 10.02 u dan minhabba qlib tal-bejt difettuz u nuqqas ta'manutensjoni.*

11.03 *L-esponent hu tal-opinjoni li, mill-provi u dokumenti mressqin, jirrizulta li d-difetti fis-soqfa kienu jezistu qabel ma gie ffirmat il-konvenju bejn l-atturi u l-konvenuti. Jirrizulta wkoll li l-konvenuti ma nfurmawx lill-atturi li kienu diga inbidlu s-soqfa f'certi kmamar.*

11.04 *L-esponent hu tal-opinjoni li l-istima dettaljata ghat-tibdil tas-soqfa u xogholijiet ohra relatati, kif sottomessa mill-Perit Stephen Farrugia, fl-ammont ta' €39,542.92 inkluz il-VAT, kienet wahda korretta u ghandha tigi applikata fil-kaz odjern."*

Il-perit Abela ma biddel xejn minn dawn il-konklużjonijiet anke meta wieġeb għal domandi in eskussjoni li sarulu.

Għandu jiġi nnutat però, qabel ma l-Qorti tagħmel referenza ulterjuri għar-rapport peritali, lli għalkemm il-perit tekniku maħtur ikkontesta dan fl-eskussjoni[33], l-inkarigu komplut tiegħu kien li mhux biss jistabilixxi jekk il-fond de quo kienx

[33] Folio 213

milqut b'difetti latenti, però ukoll li f'kaz posittiv jistabbilixxi x'kellu jkun l-ammont li kellu jiġi refuz mill-prezz tal-bejgħ.[34]

Jirriżulta mir-rapport peritali u anke mill-eskussjoni, illi l-perit tekniku għadda biex jistabbilixxi minflokk l-ammont remedjali biex jinbidel is-saqaf kompromess.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[35] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u

[34] Ara digriet tal-ħatra a folio 30
[35] Rik 988/08

deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Godwin Abela fir-relazzjoni peritali tiegħu sa fejn jirrigwarda d-diffett moħbi li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha. **Mhux ta' l-istess ħsieb fir-rigward tal-istimi tal-ħsarat fis-soqfa li għalihom għamel referenza l-perit tekniku fil-konklużjonijiet tiegħu u l-parti tas-somma tal-bejgħ li għandha tiġi rifuza li il-fatt ma ġietx ikkunsidrat b'mod ġust kif se jiġi spjegat aktar 'i quddiem.**

Għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet limitatament biss kif ingħad.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti hija sodisfatta li ġew pruvati l-kriterji meħtieġa sabiex tiġi milqugħa l-ewwel talba tal-atturi u ċioe' li d-difett in kwistjoni kien jeżisti iżda ma kienx apparenti fil-mument tal-bejgħ.

L-ewwel talba tal-atturi sejra għalhekk tiġi milqugħa.

L-ammont li għandu jiġi rifuz.

Jifdal għalhekk it-tieni talba fejn huma qegħdin jitolbu r-radd lura ta' parti mill-prezz imħallas fuq ix-xiri tal-fond u hawn il-Qorti se tiddipartixxi minn dak li ġie konkluss mill-perit tekniku.

Però punt li għandu jiġi indirizzat qabel ma tgħaddi biex tistabbilixxi l-parti mill-prezz tal-bejgħ li għandu jiġi rifuz hu r-raba' eċċezzjoni tal-kjamati n kawża Venera u Carmela Pace. Jirriżulta mill-atti li s-saqaf li fih instabu d-difetti latenti kien jappartjeni nofs b'nofs bejn il-konvenuti Herrera (u wara l-bejgħ l-atturi) u l-kjamati fil-kawża Pace (illum Venera Pace biss stante l-mewt ta' żewġha). Għalkemm jidher li kien sar xi ftehim bejn l-atturi u Pace dwar kif jinqasam l-użu tal-bejt, dan ma biddel xejn mid-drittijiet u l-obbligi tal-bejjiegħa versu x-xerrejja. Huma biss il-konvenuti li ntrabtu u taw l-garanzija fuq il-kuntratt tal-kompro vendita. Kuntratt li jibqa' *res inter alios acta* għal kjamati n kawża. Il-fatt lil-kjamata fil-kawża Venera Pace ikkonfermat li hija (u żewġha fl-epoka) dejjem ħallsu nofs l-ispejjeż meħtieġa għal fini ta' tiswijiet u manutenzjoni ma jinċidi xejn fuq ir-rifuzzjoni ta' parti mill-prezz tal-bejgħ li sar bejn il-partijiet. Kien ikun storja differenti kieku l-konvenuti kienu mitluba jagħmlu xogħol rimedjali li mhux il-kaz.

Konsegwentement dik l-eċċezzjoni tal-kjamati n kawża hija tajba.

Dwar ir-rifuzjoni, jirriżulta mill-atti li l-fond in kwistjoni nxtara għall-prezz globali ta' €170,000 in kwantu għal €140,000 bħala l-prezz tal-immobbli u €30,000 tal-mobbli li kienu jinsabu fil-proprjeta'.

Il-konvenuti jargumentaw[36] li skont ir-rapport tal-perit Kevin Bencini tat-8 ta' Mejju 2020 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €220,000 u għalhekk la darba

[36] Fol 234

l-prezz tal-immobbli kien jammonta għal €140,000 dan diġa' jikkumpensa għall-valur tad-difett eżistenti fis-saqaf.

Il-Qorti tirrespinġi dan l-argument bħala nfondat fil-fatt u fid-dritt.

Irriżulta ampjament mill-provi li n-negozjati bejn l-atturi u l-konvenuti dwar il-prezz tal-fond ma għandhom ebda ness mal-kwistjoni tal-entita' tal-ħsarat fis-saqaf **li ġiet skoperta wara l-bejgħ** u għalhekk huwa meqjus li l-qbil dwar il-prezz finali kien frott ta' trattativi u negozzjati dwar l-aktar prezz viabbli u aċċettabbli għaż-żewġ naħat. Għalhekk dan il-fattur ma għandu ebda rilevanza għall-fini tal-kawża.

Kif aċċennat fis-suespost, il-Qorti filwaqt li tieħu nota tal-fatt li l-perit tekniku ikkonkluda li l-istima għat-tibdil tas-soqfa u xogholijiet ohra relatati, kif sottomessa mill-Perit Stephen Farrugia, hija fl-ammont ta' €39,542.92 inkluz il-VAT, però ma taqbilx li ghandha tigi applikata fil-każ odjern fir-rigward tar-rifuzjoni u hija tiddipartixxi minn din il-figura għar-raġunijiet segwenti.

Fl-ewwel lok, in kwantu l-kawża odjerna hija waħda estimatorja, it-tnaqqis li jrid isir għandu jkun allaċjat biss mal-fatt illi li kieku l-atturi kienu konsapevoli tad-difetti latenti riskontrati wara l-bejgħ huma ma kinux ser iħallsu dak il-prezz miftiehem. B'hekk il-kompitu tal-Qorti huwa li testabilixxi l-prezz inqas li l-atturi kienu jkunu lesti li jħallsu **mal bejgħ u fiż-żmien tal-bejgħ** li kieku kienu jaf bid-difett latenti li mhux neċssarjament huwa l-prezz li jrid jintefaq biex jiġu mibdula s-soqfa difettużi.

Inoltre, l-Qortt tqis li għandha tingħata kunsiderazzjoni għal fatturi oħrajn li jimpinġu fuq il-konsegwenzi ta' dawn id-difetti latenti. Kif qalet il-Qorti fil-każ suċċitat **Alexander Abela et vs Carmel Micallef et -**

"Din il-Qorti tqis illi ghalkemm taqbel mal-konkuzjonijiet tal-perit tekniku dwar il-quantum tal-hsarat pero fl-istess hin thoss illi l-perit tekniku kien strett wisq fil-konkluzjoni tieghu li jallacja l-prezz tal-tiswijiet esklussivamanet mat-tnaqqis fil-prezz, meta konsiderazzjonijiet ohra bhal zmien zejjed li jinhtieg biex jitlesta l-fond u l-atturi jkunu jistghu jabitaw fih b'dawn ix-xogholijiet zejda; it-telf ta' hin aktar u spejjez ohra biex jinstabu haddiema u jingiebu biex isir ix-xoghol u s-supervizjoni li trid issir minnhom biex jigi assikurat li x-xoghol qed isir u jsir tajjeb huma wkoll elementi li jigu valutati fil-prezz meta wiehed ikun qed jixtri oggett li jaf li jrid jigi irrangat. Dan kollu ghandu jittiehed in konsiderazzjoni stante li l-ligi ma ekwiparatx it-tnaqqis fil-prezz mal-valur tat-tiswija ghalkemm hu element importanti hafna izda kienet miftuha bizzejjed biex taghti fakolta lil gudikant permezz tal-awzilju ta' nies mharrga f'aspetti teknici biex jasal ghal dak li hu gust u ekwu li jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh biex l-prezz jekwivali fil-valur ghal dak realment mixtri. Il-Qorti fic-cirkostanzi ser tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-perit tekniku dwar l- ammont ta' tnaqqis u tiddeciedi illi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh ghandu jkun ta' €12,000."

Tagħmel referenza għad-deċiżjoni su ċitata fl-ismijiet **Paul William Waltzing et. vs Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq et.** fejn sew ingħad li:-

"51. Issa fil-każ odjern, kif sewwa jirrilevaw il-konvenuti, il-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu naqas għal kollox milli jindirizza dan l-aspett tal-vertenza u llimita ruħu għal eżami tal-ispejjeż inkorsi mill-atturi għat-tiswija u għar-riparazzjoni tad-difetti u tal-konsegwenzi tagħhom, li jekk xejn huwa l-mertu tal-aħħar talba dedotta mill-atturi, u li sejra tiġi ndirizzata aktar 'l quddiem f'din is-sentenza. Huma utili wkoll dawn ir-riflessjonijiet magħmula fid-deċiżjoni Maria Concetta sive Concetta Portelli vs. Sant & Gauci Limited et (Prim'Awla, 23/2/2010):

Illi fid-duttrina huwa stabilit li, bis-saħħa tal-azzjoni estimatorja x-xerrej ma jkunx irid iwaqqa' l-kuntratt tal-bejgħ, imma jkun qiegħed jitlob tnaqqis fil-prezz miftiehem għaliex, li kieku kien jaf bid-difett mistur meta sar il-bejgħ, ma kienx iħallas il-prezz hekk miftiehem. 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;

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt. M'huwiex maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett;

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 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". 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 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";

Illi dan kollu jfisser li l-effett ta' kundanna lill-bejjiegħ biex irodd lura lix-xerrej parti mill-prezz tal-ħaġa difettuża mibjugħa (bħalma sewwasew jiġri meta l-azzjoni estimatorja jew quanti minoris tirnexxi) hu li din tnissel fuq l-istess bejjiegħ obbligazzjoni tas-sura magħrufa bħala "obbligazione di valuta" – bħala distinta minn "obbligazione di valore" – favur ix-xerrej. Dan huwa hekk għaliex dak ir-radd lura ta' parti tal-prezz imħallas mix-xerrej huwa marbut b'mod sfiq mal-obbligazzjoni tal-prestazzjoni tal-ħlas li tkun inħalqet bil-fatt innifsu tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Kif inhu aċċettat mid-duttrina (u safejn din tgħodd għall-ordinament Malti), meta obbligazzjoni tkun waħda "di valuta", l-konsegwenzi tagħha jkunu li dawn imorru lura għal dak inhar li tkun inħalqet l-istess obblgazzjoni u jitkejlu fuq il-bażi tal-ammont nominali tagħhom bla ma jittieħed qies ta' xi żvalutazzjoni tal-ammont;

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;

52. Illi mill-premess kollu, din il-qorti tifhem li r-riduzzjoni fil-prezz li tispetta lix-xerrej f'azzjoni stimatorja (i) huwa ammont li jrid jiġi stabbilit b'riferenza għall-valuri prevalenti fiż-żmien tal-bejgħ; u (ii) ma jistax jiġi ffissat b'riferenza għall-ispejjeż involuti fir-riparazzjoni tad-difett. L-atturi fix-xiehda tagħhom ma jgħidux kemm, skont huma, kienu lesti jħallsu għall-bejgħ kieku d-difetti kienu magħrufa lilhom fi żmien utili, u jiffukaw l-isforzi tagħhom fuq l-ispejjeż magħmula minnhom, li l-parti l-kbira minnhom saru fil-mori tal-kawża stess. Kif rajna, però, dawk l-ispejjeż u l-infiq tagħhom m'huwiex ekwiparabbli mat-

tnaqqis fil-prezz spettanti lix-xerrej f'azzjoni ta' din ix-xorta. Mhux talli hekk, talli f'xiehda li l-atturi taw aktar l' quddiem fil-kawża, ddikjaraw li kieku kienu jafu bl-estensjoni tad-difetti, ma kienux jagħżlu li jżommu l-fond mixtri minnhom . Dawn id-dikjarazzjonijiet tal-atturi ma jgħinu xejn lill-qorti fid-determinazzjoni tar-riduzzjoni tal-prezz li se jkollha twettaq skont id-diskrezzjoni tagħha.

53. Illi l-fatt li, kif diġà rilevat, il-perit tekniku naqas li jagħti l-fehma tiegħu dwar riduzzjoni fil-prezz mhux ta' xkiel li dan l-eżerċizzju jsir minn din il-qorti. Dan hu hekk kemm għaliex din il-qorti, kif inhu magħruf, xorta waħda mhux marbuta bil-fehmiet tal-espert nominat minnha, u billi wkoll l-eżerċizzju fir-riduzzjoni tal-prezz, aktar milli eżerċizzju tekniku, jinvolvi tfittix fir-rieda u fl-intenzjoni tal-kumpratur fiż-żmien tal-bejgħ. "

Tenut iċ-ċitat, il-Qorti ma tarax li tista taqbel ma dik il-parti fejn il-perit tekniku qies lil prezz li għandu jiġi refuz kien l-istess meħtieġ għal-xogħol rimedjali. Żammet f'moħħha ċ-ċirkostanzi li jolqtu lil kumpraturi kieku għażlu li jixtru il-fond bid-difett kif inhu, qieset ukoll il-prezz tal-bejgħ maqbul bejn il-partijiet, ukoll iż-żmien li fih sar il-kuntratt, is-sena 2017, tqies li l-ammont estimatorju li għandu jitnaqqas mill-prezz tal-bejgħ għandu jkun dak ta' tnax 'il elf Ewro (€12,000) pagabbli biss mill-konvenuti Herrera lil atturi.

Tara li ma tressqu ebda talbiet oħra marbuta ma din l-azzjoni, konsegwentement:

għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti Joseph Anthony Herrera u martu Rita Herrera ;**

2. **Tilqa' sa fejn kompatibbli ma dan deċiż l-eċċezzjonijiet tal-kjamata fil-kawża Venera Pace;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi kif dedotta;**

4. **Tilqa' t-tieni talba tal-atturi billi tordna lill-konvenuti konjuġi Herrera jirritornaw lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) mill-prezz tal-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża li kien sar permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Frar 2017;**

5. **L-ispejjeż tal-kawża għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti konjuġi Herrera.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Lorraine Dalli
Dep. Reġ.