QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 9 ta’ Frar 2001

Numru

~itazzjoni 96/93

Peter Mallia

versus

Elvira *sive* Ivy Portelli, Susanna Portelli, u George Portelli

Din hija azzjoni stimatorja.

I`-`itazzjoni tg]id illi b’kuntratt tas-16 ta’ {unju 1992 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, l-attur kien xtara ming]and il-konvenuti l-mezzanin b’*garage* ta]tu f’Santa Venera, Triq il-Kanun, numru tnejn u tmenin (82), bl-arja tieg]u, bil-prezz ta’ tnax-il elf lira (Lm12,000) u bil-pattijiet l-o]ra stipulati fil-kuntratt.

Xi \mien wara li sar il-kuntratt, l-attur ra li s-soqfa tal-mezzanin ma kinux fi stat tajjeb, u g]alhekk sejja] lill-Perit Denis H. Camilleri biex jarahom. Il-perit]are[rapport li fih qal li dawn is-soqfa kien fihom xi difetti li qabel ma kinux jidhru.

Li kieku l-attur kien jaf minn qabel b'dawn id-difetti, ma kienx i]allas tnax-il elf lira biex jixtri l-fond, li, b'dawn id-difetti, jiswa inqas. Hu sejja] lilll-konvenuti b'ittra uffi`jali tat--30 ta' Novembru 1992 biex isewwu dawn il-]sarat, i\da g]alxejn, u g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id li l-mezzanin li xtara ming]and il-konvenuti kien fih difetti fis-soqfa li ma kinux jidhru meta xtara;

2. tg]id b'kemm g]andu jonqos min]abba f'dawn id-difetti l-prezz li bih inbig] il-fond; u

3. tikkundanna lilll-konvenuti flimkien *in solidum* iroddu lill-attur dik il-parti tal-prezz li ti[i likwidata skond it-tieni talba, flimkien ma' l-ispejje\ u l-img]ax.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni li, qabel ma xtara l-fond, l-attur kien e\amina sew is-saqaf, bl-g]ajnuna ta' \ew[periti u bennej, u kien wara li dawn e\aminaw il-fond li l-attur qatag]ha li jixtri.

B'dikriet ta' l-1 ta' Ottubru 1993 il-qorti]atret lill-Arkitett René Buttigieg b]ala perit tekniku. Il-perit talab li jkollu l-g]ajnuna ta' perit legali, u l-qorti, b'dikriet tal-10 ta' Novembru 1994,]atret lill-Avukat Edgar Depasquale b]ala perit legali. Il-perit tekniku u l-perit legali ikkonfermaw ir-rapporti tag]om fit-30 ta' Mejju 1996 u fid-29 ta' Settembru 1997 rispettivament. Saret ukoll eskussjoni tal-perit tekniku fis-seduta tal-11 ta' Frar 1999[1].

Il-fatti tal-ka\ [raw hekk:

L-attur kien interessat li jixtri l-fond li dwaru saret il-kaw\a, u kien mar jarah aktar minn darba biex jara jog][bux. Billi, biex jixtri, kellu jissellef ming]and *Lohombus Corporation Limited*, tqabbad il-Perit Dennis Camilleri biex jirrapporta lil dik is-

---

[1] *Fol.* 112.

so`jetà dwar l-istat tal-fond. Il-Perit Camilleri kiteb lis-so`jetà fit-13 ta' Marzu 1992[2]. F'dik l-ittra *inter alia* qal hekk:

> A special insurance arrangement is required in case of a major collapse. Underlying premises may not be adequately insured, so similar alternative accommodation would have to be provided.

Ma' l-ittra heme\ rapport li fost]wejje[o]ra igid illi "*ceiling slab appears in a fairly good condition*" u dwar *essential repairs* ig]id *"nil"*[3].

Il-Perit Camilleri xehed u qal illi meta mar jara l-fond biex g]amel ir-rapport tat-13 ta' Marzu 1992 ra li "s-saqaf tat-tromba kienet fi stat]a\in, xi]mistax-il pied tul"[4]. Qal ukoll illi:

> Fis-soqfa t'isfel tal-post ma kien hemm ebda indikazzjoni ta']sara, u dan anke wara li tektikt is-soqfa, u dan forsi g]ax seta' kien hemm \ew[t irqajja' ta' saqaf imsewwi jew maqsum, però aktar peress li kien post antik ... ...[5]

L-attur qieg]ed jaqbel li l-]sara fis-saqaf tat-tromba kienet tidher qabel ma xtara[6], g]alkemm qieg]ed ig]id li l-]sara fil-partijiet l-o]ra ma kinitx tidher.

L-attur ried jag]mel ukoll talba g]al sussidju, u biex ig]inu jag]mel din it-talba qabbad lill-Perit Lawrence Montebello. Dan xehed li l-post mar jarah biss g]all-g]anijiet ta' mili tal-formula g]as-sussidju, u mhux biex jara l-istat tal-fond. Qal ukoll, i\da, li ma jidhirlux li l-fond kien "strutturalment]a\in", u li normalment jekk jara li hemm xi]sara fil-post kien ig]id lill-klijent[7].

Barra milli ra l-post ma\-\ew[periti, l-attur ra l-fond ukoll ma' bennej.

---

2 *Fol.* 71.

3 *Fol.* 73.

4 Ara x-xiehda tal-Perit Dennis Camilleri fis-seduta tal-21 ta' Frar 1994 quddiem il-perit [udizzjarju, *fol.* 94.

5 *Ibid.*

6 Ara n-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur, para. (iii), *fol.* 120.

7 Ara x-xiehda tal-Perit Lawrence Montebello fis-seduta tas-7 ta' Marzu 1994 quddiem il-perit [udizzjarju, *fol.* 96.

Il-pussess materjali tal-fond ing]ata lill-attur xi \mien qabel ma sar il-kuntratt.

Wara dan kollu sar il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri fis-16 ta' {unju 1992 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia[8]. Il-prezz li jidher fuq il-kuntratt kien ta' tnax-il elf lira (Lm12,000)[9], i\da l-konvenuta Elvira Portelli xehdet li l-prezz miftiehem kien ta' disat elef u]ames mitt lira (Lm9,500)[10]. Dwar dan, il-perit tekniku fir-rapport tieg]u qal hekk:

> ... ... l-esponent huwa ta' l-opinjoni illi g]alkemm il-prezz ta' l-akkwist [ie indikat b]ala ta' Lm12,000, dan attwalment kien ta' Lm9,500 kif preti\ mill-konvenuta, billi l-prezz ikun [ie indikat f'ammont og]la fl-interessi varji ta' l-attur xerrej.[11]

Il-qorti ma tarax li l-asserzjoni li "l-prezz ikun [ie indikat f'ammont og]la fl-interessi varji ta' l-attur xerrej" hija prova bi\\ejjed kontra dak miktub f'kuntratt pubbliku, jew li hija prova li l-prezz muri fuq il-kuntratt kien simulat. Ma n[ibux provi dwar hekk, u l-qorti g]alhekk ma tistax toqg]od fuq din il-konklu\joni tal-perit.

Wara li xtara l-fond, l-attur beda jag]mel xi alterazzjonijiet fih. Waqt li kien qed jag]mel dawn ix-xog]lijiet, bdew jaqg]u `apep ta' konkos minn partijiet tas-soqfa tal-kamra tas-sodda, tas-salott u tal-kuridur. Meta ra hekk ried opinjoni ta' perit u g]alhekk re[a' qabbad lill-Perit Camilleri. Dan ]are[ `ertifikat ie]or fis-7 ta' Awissu 1992[12] u din id-darba *inter alia* qal hekk:

> Mr Mallia [l-attur] was repairing the ceiling slab and removing the existing plaster in some locations as it was detaching itself from the concrete slab.
>
> The reinforcement was seen to be rusty in locations due to inadequate concrete cover. The slab was reinforced by ½" diameter bars at various centres, instead of the usual structural reinforcing mesh. In the front rooms this reinforcement appears inadequate due to a 15'9" clear span.
>
> During my initial inspection of the 13th March, '92, the roof slab appeared to be in a fairly good condition. The slabs were struck with a hammer and no hollow sounds were heard indicating a deterioration of the roof slab.

---

8 *Foll.* 5 *et seqq.*

9 *Fol.* 9.

10 Ara x-xiehda tal-konvenuta Elvira Porelli fis-seduta tal-25 ta' Marzu 1994 quddiem il-perit [udizzjarju, *fol.* 97.

11 *Fol.* 64.

12 *Foll.* 11 *et seq.*

> Due to the removal of the existing plaster it was noticed that a thick plaster consisting of *xa]x* and lime was applied over the existing original cement sand plaster in some locations. Due to the recent heat build up, this fresh layer of plaster was detaching itself from the original construction and identifying all the corroded parts in the roof slab.

L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a li hija mibnija fuq dawn l-artikoli tal-Kodi`i ~ivili:

> **1424.** Il-bejjieg] hu obbligat jag]mel tajjeb g]ad-difetti li ma jidhrux tal-]a[a mibjug]a illi jag]mluha mhux tajba g]all-u\u li g]alih hija ma]suba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tag]ha illi x- xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz i\g]ar, li kieku kien jaf bihom.
>
> **1425.** Il-bejjieg] ma jwe[ibx g]ad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom wa]du.
>
> **1426.** I\da, huwa jwie[eb g]ad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il- ka\, m'g]andux ikun obbligat g]al ebda garanzija.
>
> **1427.** Fil-ka\ijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jag]\el, billi ji[i '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jag]ti lura l-]a[a u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi ji[i '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li j\omm il-]a[a u jitlob lura dik il-bi``a mill-prezz li ti[i stabbilita mill-qorti.

Il-periti [udizzjarji waslu g]all-konklu\joni illi d-difetti fis-soqfa ma kinux mo]bija. Il-perit tekniku qal hekk:

> L-esponnet g]aldaqstant mill-provi u xiehda prodotti huwa ta' l-opinjoni illi meta xtara l-post l-attur seta' kien jaf, jew kellu indikazzjoni ta', l-istat li fihom kienu s-soqfa tal-fond *de quo* li f'u]ud minnhom kienet ukoll tidher]sara jew tiswija.[13]

Meta kompla jfisser il-konklu\jonijiet tieg]u fis-seduta tal-11 ta' Frar 1999, il-perit tekniku qal illi l-fatt li s-saqaf tat-tromba deher minn qabel li ma kienx fi stat tajjeb kien imissu jag]ti lill-attur x'ja]seb li seta' kien hemm]sara f'partijiet o]ra tas-saqaf, u g]alhekk kien imissu st]arre[dwar l-istat tas-soqfa l-o]ra wkoll.

Il-qorti taqbel mal-konklu\joni tal-perit tekniku li, ladarba kien hemm sinjali li juruh li mhux kollox kien sew, l-attur kien imissu st]arre[aktar; li kieku l-attur xtara bla ma g]amel xejn aktar, il-qorti kienet taqbel ukoll li d-difetti kienu tali li l-attur seta' jsir jaf bihom. Ma jistax jing]ad, i\da, li l-attur xtara b'g]ajnejh mag]luqa. Hu serra] mo]]u mhux g]ax ma tax ka\ tas-sinjali li kienu jidhru i\da g]ax dawn is-sinjali

[13] Ara r-rapport tal-perit tekniku, *fol.* 68; ara wkoll ir-rapport tal-perit legali, *fol.* 107.

rawhom ukoll \ew[periti li, wara li rawhom, u wara wkoll li wie]ed minnhom tektek is-soqfa, ma dehrilhomx li kien hemm]sarat.

Jekk dak li kien jidher, ukoll wara t-tektik tas-saqaf, wassal lil \ew[professjonisti biex ja]sbu li ma kienx hemm]sara, \gur ma jistax jing]ad li l-attur kien imissu jsir jaf wa]du bid-difetti, jew li b'xi mod mexa bla g]aqal meta qatag]ha li jixtri.

G]al din ir-ra[uni, il-qorti ma taqbilx mal-konklu\joni tal-periti [udizzjarji li d-difetti fil-fond kienu jidhru, jew li kienu tali li l-attur seta' jsir jaf bihom wa]du, u hija tal-fehma li d-difetti ma kinux jidhru. G]alhekk, it-talbiet ta' l-attur sejrin jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur u tg]id illi l-fond li l-attur xtara ming]and il-konvenuti kellu difetti serji li kienu mo]bija u ma kinux jidhru meta sar il-bejg]. Dwar it-tieni u t-tielet talbiet, u dwar it-talbiet g]all-img]ax u l-ispejje\, tipprovdi wara li tkun saret il-perizja li l-qorti qieg]da tordna b'dikriet li qed jing]ata llum stess.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 9 ta’ Frar 2001
Numru

~itazzjoni 96/93

Peter Mallia

versus

Elvira *sive* Ivy Portelli, Susanna Portelli, u George Portelli

Il-qorti ta]tar lill-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti sabiex, wara li jag]mel a``ess fuq il-fond f’Santa Venera, Triq il-Kanun, numru tnejn u tmenin (82), u jara wkoll l-atti tal-pro`ess, ig]id b’kemm kien jonqos il-prezz ta’ tnax-il elf lira (Lm12,000) g]ax-xiri tal-fond, meqjusa l-prezzijiet ta’ meta nxtara l-fond fis-16 ta’ {unju 1992, li kieku kienu mag]rufa d-difetti fis-soqfa, bla ma jqis i\da d-difett fit-tromba billi dan id-difett [à kien mag]ruf meta sar il-bejg].

L-attur g]andu jie]u]sieb jinnotifika lill-perit b’kopja ta’ dan id-dikriet.

L-ispejje\ tal-perizja g]alissa j]allashom l-attur .

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.