MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2006

Talba Numru. 2509/2003

Massimo Chircop u Adriana Chircop

Vs

Leonard Bowman u Glenys Bowman

It-Tribunal

Ra l-avviz fejn l-atturi qedghin jitolbu danni sofferti minnhom meta xtraw il-fond 4, In-Nicca, Triq is-Salib, Sqaq Nru.2, Naxxar, liema fond irrizulta li kellu difetti latenti.

Fit-Talba, l-atturi jghidu li skoprew difetti u llegalitajiet fil-proprjeta' li huma xtraw bhala residenza ordinarja taghhom. Wara ftit gimghat li kien ilhom jghixu fid-dar bdew ixommu riha qawwija tad-drenagg, sahanistra kellhom johorgu mid-dar minhabba dawn l-irwejjah. Kellhom immedjatament jaghmlu xogholijiet biex jigu

rimedjata d-difetti, liema difetti kienu qed ikunu ta’ problema sanitarja.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn qalu li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan preliminarjament minhabba l-preskrizzjoni peress li din il-kawza giet intavolata *fuori termine* minhabba li l-Artikolu 1407 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta jistabilixxi t-terminu ta’ sena mill-kuntratt ta’ bejgh u dan il-perjodu ta’ preskrizzjoni huwa kkunsidrat bhala wiehed ta’ dekadenza ghalhekk ma jistax jigi interrot. **(Carmelo Dimech vs Francis Xuereb – App. 15.12.1997)**

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-konvenuti eccepew illi meta l-atturi kien dehru fuq il-kuntratt tal-24 ta’ Awissu, 2001 kienu jafu x’qed jixtru u f’liema stat kien il-fond specjalment wara li gabu diversi periti u esperti biex jezaminaw l-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni.

Fl-ahhar nett, il-konvenuti jeccepixxu ukoll illi l-atturi ghamlu xogholijiet estensivi fil-fond u evidentement ikkawzaw l-allegati hsarat li issa qed jilmentaw minnhom.

Ra x-xhieda tal-Perit Godwin Abela, li esebixxa rapport mmarkat Dokument GA1 u kkonferma l-kontenut tal-istess. Huwa kien gie inkarigat mill-atturi u kien mar fil-fond fit-2 ta’ Mejju, 2003 u ntebah x’kien hemm peress li kien fetah l-*“inspection box.”* Huwa jispjega illi kien hemm bzonn li din tinfetah biex wiehed setgha jikkonstata x’hemm u m’hemmx u cioe’ x’kienet il-kawza tar-rieha tad-drenagg.

Ix-xhud ighid li hu kien jaf il-partijiet u l-konvenut ghaliex kien jahdem mieghu. Ma jiftakarx li l-konvenuta qatt qaltlu li kellha xi problema bid-dar. Ighid li ma kienx jaf dwar xi zviluppi li kienu qed isiru fl-inhawi.

Ra x-xhieda tal-attur li esebixxa l-kuntratt ta’ akkwist tal-proprjeta’ in kwistjoni li nxtrat fl-20 ta’ Awissu, 2002. Dokument CA1. L-attur jispjega illi dahal fil-fond xi sena

wara, anzi f'Marzu, 2003 peress li riedu jaghmlu "*refurbishing*" u "*embellishment*."

Meta dahlu fil-fond bdew ixommu certu rwejjah gejjin mill-bir u innotaw numru ta' insetti aktar minn normali. Dan il-bir jinstab fil-bitha interna. Battluh, u hallew xi hmistax-il gurnata tghaddi biex is-sediment jilhaq jinxef, sabiex jitnaddaf mill-ewwel, izda regghu sabu l-ilma go fih.

Allura inkarigaw lil Emmanuel Spiteri li jispecjalizza fid-drenaggi li, wara li ra l-ilma u s-sediment li kien hemm fil-bir, ikkonkluda li kien skular tad-drenagg u ssuggerixxa li jgibu lil tas-Sanita'.

Sussegwentement kienet marret fuq il-post Dorianne Grech ufficjal mid-Dipartiment tas-sanita' li hadet kampjun u ghamlet testijiet fuqu li rrizultaw li l-likwidu kien tad-drenagg. Dan kien fit-30 ta' April, 2003. Il-parir li tathom kien li kellhom jaghmlu x-xogholijiet imedjatament minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, kif ukoll tathom parir li jitilqu mid-dar.

L-attur jispjega li is-sediment tnehha, tant li mela "industrial skip" u jaghmel referenza ghar-ritratti li esebixxa mal-avviz. Kien avza' lill-konvenuti fl-1 ta' Mejju, 2003.

Sussegwentement l-attur inkariga lil-Perit Godwin Abela li, kif inghad aktar 'l fuq, hejja rapport wara li kisser l-*inspection box* u kkonferma li kien hemm problema fil-pajpijiet li li kienu qed jikkagunaw skular tal-ilma tad-drenagg ghal gol bir.

Ix-xogholijiet saru billi l-ewwel sar t-tindif tal-bir li gie disinfettat. Imbaghad gew rilokati l-pajpjiet u l-*connections* u l-*inspection box* giet sostitwita b'ohra gdida. Il-bir gie imkahhal u mimli bl-ilma; kkonfermaw li l-ilma kien tajjeb u minn dakinhar qatt ma kellhom aktar problemi.

L-attur jispjega illi kien ha perit u bennej qabel ma xtara l-post biex jaghtuh opinjoni fuq il-fond, fuq l-istruttura u fuq

il-valur kummercjali. Kienu marru darbtejn fil-post. Kien ha ukoll wiehed tal-madum u tal-kcina ukoll.

Meta xtraw id-dar m'ghamlu l-ebda xoghol strutturali, hlief tqeghid tal-madum, tibjid u tqaxxir ta' hitan u mexxew xi *points* tad-dawl. L-attur jispjega illi huma kienu ksew internament u l-bitha ukoll.

L-attur ighid li hu ma kienx informa lill-konvenuti li kien ser jaghmel ix-xoghol fil-bir, ghaliex kien kaz ta' riparazzjoni urgenti u anki minhabba l-insistenza tad-Dipartiment tas-Sanita'.

L-attur jesebixxi sitt dokumenti Dok.P 1 sa' P6 li huma kopji tar-ricevuti tal-ispejjes li inkorew fix-xoghol riparattiv li ghamlu fuq il-post, b'ammont totali ta' elf mitejn u hamsa u tmenin lira Maltin (Lm1285).

Fuq dawn id-dokumenti l-attur jispjega illi l-arkata saret b'mod dekorattiv sabiex taghti kamra tal-hadid u l-horza tal-bir ma kienitx hemm ghaliex ir-ritratti ttiehdu meta huma bdew ix-xogholijiet u l-istess horza kellha titnehha peress ix-xoghol tat-tindif seta' jsir.

Ra x-xhieda ta' Dorianne Grech, Health Inspector mas-Sanita' li tispjega illi fit-2 ta Mejju, 2003 kienu rcevew telefonata minghand l-attrici li rraportat li kien qed jidhlilha l-ilma fil-bir u ma kienitx taf minn fejn kien gej. Jumejn wara kienet marret u wara li hadet kampjun tal-ilma, setghet tikkonferma li l-ilma kien tad-drenagg. Ix-xhud tghid ukoll li kienet ukoll tefghet kulur fis-sistema tad-*drain pipes*, inkluz il-kamra tal-banju, is-sink tal-istess kamra u t-toilets u rrizulta li l-kulur hareg fil-bir. Kien jidher li l-problema kienet fis-sistema tal-atturi u indunat li kenn hemm xi "cracks " fil-bir u kienet rat l-"fluorescent dye" hiereg minn hemmhekk.

Ix-xhud tghid li l-konkluzjoni kienet li l-problema kienet fis-sistema tad-drenagg.

Dokument DG1 li esebiet l-istess xhud jindika r-rizultati tal-analizi tal-ilma , fejn hija ovvja il-kontaminazzjoni

b’numru ta’ mikrobi ghola minn dak normali u li jfisser li kien hemm drenagg fl-ilma.

Ix-xhud tghid li ma tiftakarx jekk ratx is-sistema tad-“drains” fuq barra.

Ra x-xhieda ta’ Emmanuel Spiteri, li huwa kuntrattur li jispecjalizza fil-bini u drenagg. Ighid li ghall-habta ta’ nofs April, 2003 l-attur kien inkarigah sabiex inaddaf il-bir tad-dar tieghu. Kien mar inaddfu bil-*bowser* u malli fetah il-bokka tal-bir mill-ewwel irrealizza li l-ilma kien tad-drenagg u l-ilma tas-sinkijiet kienu jidhru li qedghin jisbokkaw ghal gewwa l-bir direttament.

Dan kollu kkonfermah wara li rega’ mar id-dar tal-atturi ghaliex wara li kien naddaf il-bir, kien hallieh jinxef ghal ftit taz-zmien, izda mbaghad sab li minflok nixef, il-bir kien rega’ imtella sa’ nofsu b’ilma tad-drenagg u materjal.

Ix-xhud jispjega li kien ghalhekk li kellu jkisser madwar il-bir biex isib il-komunikazzjoni tad-drenagg u hemm sab hsara kbira u katusi li ma kienux mqabbdin ma’ xulxin kif suppost bir-rizultat li l-ilma tad-drenagg kien qed jibqa’ sejjer ghal gewwa l-bir, minflok fis-sistema tal-komun.

Ix-xhud jispjega li hu kellu jieqaf mix-xoghol li kien qed jaghmel sakemm gew tas-Sanita’ u kkonfermaw dak kollu li kien haseb.

Ix-xhud jispjega li kien ghamel ix-xoghol fit-2 ta’ Mejju, 2003, l-ghada li l-Perit Godwin Abela kien mar jara l-post.

Importanti hafna f’dan il-kaz huwa li dan ix-xhud jikkonferma li l-kwantita’ ta’ hmieg u sediment li kien hemm kien jindika li kien ilu hemm ghal snin twal, ghaliex ix-xoghol li kien hemm ma kienx sar sew.

In kontro-ezami, ix-xhud jispjega illi l-*pipes* li sab maqsumin kienu fuq il-bir ezatt, imwasslin ma’ xulxin, pero’ mhux konnetjati sewwa u jnixxu ghal go fih. Il-*pipe* tal-*washing machine* kien jaghti dirett ghal gol-bir, u is-sistema tad-drenagg dritt ghal gol-bir ukoll. Mill-bir ma

setghux jindunaw ghaliex kien “sealed” ghaliex ma kienx jintuza. Ix-xhud ighid li ma jiftakarx jekk il-bir kellux overflow ghal barra.

Ra x-xhieda tal-Perit Dennis Kirkop, li jispjega li ilu perit ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena u li meta jaghmel spezzjoni go dar abitata ma ghandux ghalfejn jezamina l-affarijiet bazici bhal drenagg.

Ix-xhud jispjega illi l-attur kien talbu biex jara l-post li kien qed jithajjar jixtri. L-attur jigi l-kugin tax-xhud. Il-Perit ighid li hu kien mar gol-post in kwistjoni darbtejn, l-ewwel darba biex jara jekk id-dar kienetx tal-valur rikjest u tieni darba meta l-atturi diga’ kienu ddecidew li jixtru l-post, mar jivverifika l-kundizzjoni tal-istruttura tad-dar, kif ukoll biex jaghti parir fuq ix-xogholijiet ta’ “*embellishments*” li kienu qed jithajjru jaghmlu l-atturi.

Il-Perit ukoll jispjega illi x-xogholijiet ta’ “*embellishments*” saru wara li l-atturi xtraw id-dar minghand il-konvenuti u l-istess xogholijiet ma kienux jirrikjedu xi thaffir jew skavazzjoni, izda saru fuq dak li kien hemm. Ix-xhud huwa zgur li x-xogholijiet li saru ma setghu qatt jkkagunaw hsarat fis-sistema tad-drenagg.

In kontro-ezami, ix-xhud jispjega illi meta kien mar fuq il-post hu ma kienx xamm riha fil-post, hlief riha mill-hitan, izda dan peress li kien post antik. Ukoll ighid li kien tela’ fuq il-bejt tal-post u kien nnota li kull ma kien qed isir kienu xi xogholijiet interni f’xi djar fil-vicinanzi.

Hu jghid li ma kienx segwa xi xogholijiet strutturali fil-post u lanqas kien jaf b’tali. Kien jaf dwar l-arkata u li kien issugerixxa lill-attur li ma kellux ghalfejn imiss il-pedamenti, pero’ peress li ma kienx involut fix-xogholijiet ma kienx jaf jekk sarx dan jew le.

Ra x-xhieda tal-konvenut li d-dar li biegh lill-atturi kien ilu jghix go fiha ghal tmien snin u nofs. Qabel ma xtraw il-post, l-atturi kienu marru xi darbtejn, darba wahedhom u darba ohra ma’ omm l-attrici. Il-konvenut jispjega illi l-konvenju sar ghal disa’ xhur u sadanittant

baqqghu jghixu hemmhekk sad-data tal-kuntratt, izda l-atturi marru xi sitt darbiet fil-post. Il-konvenut jispjega ukoll illi ma saru l-ebda xogholijiet fuq il-post sakemm baqqghu hemmhekk. Il-konvenut ighid li l-atturi hadu xi perit fuq il-post u anki bennej biex jisspezzjonaw il-post.

Il-konvenut ikompli ighid li kien biss xi sebgha jew tmien xhur wara li xtraw il-post, li l-attur cempel lill-konvenut biex ighidlu li kellu xi problemi bid-drenagg u peress li kien ghadda tant zmien mid-data tal-kuntratt u peress li l-konvenut ighid li hu qatt ma sab problema bid-drenagg, ha parir minghand avukat.

Il-konvenut ighid ukoll illi l-atturi kienu ziedu arkata fil-post li kienu xtraw u din tinstab bejn id-drains u bejn il-bir. Id-drains ighid li ghadhom hemm. Il-konvenut jindika ukoll illi mir-ritratti li esebixxa l-attur ma setax jara l-horza tal-bir.

Il-konvenut jinnega li l-bir kien “*sealed*.” Ighid li kellu ghatu tal-injam. Jiftakar okkazzjoni wahda fejn il-bir infetah mill-atturi u dan kien meta kienu diga’ telqu mid-dar.

Il-konvenut jikkonferma ukoll illi fil-vicinanzi tal-post in kwistjoni, kien hemm xi zviluppi tal-bini ghaddejjin.

Ra x-xhieda tal-konvenuta Glenys Bowman li tispjega li damu jghixu fil-post li bieghu bejn disa’ u ghaxar snin u l-uniku bdil strutturali li ghamlu fil-post kien li ddividew il-kcina u s-salott. Sakemm bieghu il-post tghid li qatt ma kellu problema tad-drenagg jew ta’ rwejjah jew ta’ nemus, specjalment minhabba l-problemi ta’ sahhitha.

Il-konvenuta tghid ukoll illi huma ma kienux juzaw il-bir, izda peress li kienet moghtija kienu jiftuha ta’ spiss. L-intenzjoni kienet li juzaw l-ilma tal-bir ghal gnien ta’ wara.

Il-konvenuta tghid li l-atturi kienu gew diversi drabi fil-post, specjalment fil-*weekends* u kienu hadu xi perit u dan sakemm sar l-kuntratt.

Tghid li f’Awissu, 2002 kienu bieghu l-post u ftit wara kienet ltaqghet mal-attrici li ma kienet semmiet xejn dwar

id-drenagg u kien biss f'Mejju jew Gunju tas-sena ta' wara li semghu b'din il-problema l-ewwel darba.

Il-konvenuta tinnota, meta murija r-ritratti esebiti mill-attur, li kien hemm arkata u li l-bir ma kienx ghad hemm.

In kontro-ezami tghid li darba tiftakar li kienu imlew l-bir biex isaqqu, izda dan kien zmien ilu.

Tghid ukoll illi meta bieghu l-post ma kienx hemm xi zviluppi ta' bini, izda issa kien hemm.

Dwar il-*washing machine*, il-*pipes* ma setghux jinzlu ghal gol-bir, tinsisti l-konvenuta, ghaliex dan jinstab daru mad-*dishwasher* u kellu *pipe* li jaghti direttament ghal god-*drain* tas-*sink* tal-kcina.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi f'dan il-kaz tqajjmu diversi eccezzjonjiet preliminari mill-konvenuti.

Preskrizzjoni

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni giet preskritta skond il-ligi.

Id-disposizzjoni tal-ligi applikabbli hija dik taht l-Artikolu 1431 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 1431 (2) jikkontempla dritt ta' azzjoni ghad-difetti latenti biss minn meta gie skopert id-difett.

Dan it-Tribunal ma jistax jaqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-perijodu huwa ta' sena mid-data tal-kuntratt ta' akkwist, ghaliex id-disposizzjoni tal-ligi tmur oltre minn hekk.

Mix-xhieda rrizulta li l-attturi skoprew id-difett bejn seba' u disa' xhur wara li xtraw il-fond u dan gie kkonfermat minn diversi xhieda ohra, bhal bennej Emmanuel Spiteri li jghid li kien ghall-habta ta' April, 2003 li skoprew id-difetti u li kien ghal habta tat-2 ta' Mejju, 2003 li beda x-xogholijiet fuq il-bir. Ix-xhud Dorianne Grech, Health Inspector tikkonferma l-istess perjodu.

Il-kawza giet iprezentata f'Dicembru, 2003, xi seba' xhur wara, li skoprew dan id-difett u dan wara li ntbaghtu ittri ufficjali u kien hemm kuntatt mal-konvenuti.

It-Tribunal jinvoka il-gurisprudenza taghna li tispjega ghala din l-eccezzjoni tal-konvenuti hija totalment infondata:

"Inkella jekk hu jhalli dak it-terminu ghaddej inutilment huwa jigi li rrimedjabilment ippregudika d-dritt tieghu li jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li l-oggett komprat minnu kien affett minn difett mohbi.

Il-kontroversja li kienet tezisti fil-kazistika jekk dan it-terminu huwiex wiehed ta' preskrizjoni jew ta' dekadenza ilha ormai li giet abbandunata. Huwa ormai ben stabbilit illi dan it-terminu huwa wiehed ta' dekadenza "b'mod li jekk l-azzjoni ma tigix esperita fi zmien dak ix-xahar l-istess tigi perenta.

It-terminu preskritt biex tigi esperita l-azzjoni ghandu jinghad illi "id-dies a quo" tad-dekorrenza tat-terminu stabbiita fis-subinciz (2) ghall-Artikolu 1431 huwa individwat fil-mument tal-iskoperta tad-difett. Skoperta li trid tkun effettiva u kompleta fis-sens li x-xerrej ikollu c-certezza objettiva u mhux is-semplici suspett tad-difett."

Emmanuel Fava vs Profs. John Mamo et.noe. (3.10.2003 PA)

Ghalhekk, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

Talbiet

Il-konvenuti ukoll qajjmu il-kwistjoni, ghalkemm mhux fir-risposta taghhom, li t-talbiet tal-atturi ma jikkonfigurawx bhala azzjoni *redhibitoria* jew azzjoni *aestimatoria*, izda hi biss talba ghad-danni.

It-Tribunal, ihoss li ghalkemm ma gietx intavolata eccezzjoni *ad hoc* formalment, f'dan is-sens, huwa utli li jaghmel ftit kummenti fuq il-pretensjoni tal-konvenuti. Huwa minnu li l-avviz ma jaghtix indikazzjoni ta' xiex verament qed jigi mitlub, izda hemm semplicement talba ghad-danni. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, hemm indikazzjoni cara, li l-azzjoni qed tigi pprezentata bhala l-azzjoni aestimatorja u hemm ukoll indikazzjoni tal-ispejjes li hargu l-atturi sabiex jirrangaw dawn id-difetti latenti.

It-Tribunal, inoltre ihoss illi il-gurisprudenza tispjega illi din il-kontestazzjoni tal-konvenuti hija bla valur:

"Fil-kaz ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' bejgh minhabba vizju redibtorju ghandha ssir distinzjoni bejn l-obbligazzjoni tar-radd tal-prezz u dik ghar-risarciment tad-danni. L-ewwel obbligazzjoni tirrapprezenta l-effett restitutorju tal-azzjoni hekk imsejha redibitorja li hija ghal kollox indipendenti mill-htija tal-venditur u tikkonfigura debitu ta' flus billi mill-origini taghha ghandha bhala oggett taghha somma ta' flus. L-azzjoni ghar-rizarciment tad-dannu, minn naha l-ohra, tista' tigi ezercitata anki wahedha fuq il-presuppost li jezistu r-rekwisiti tal-garanzija ghal difett mohbija u tirrikorri l-kolpa tal-venditur u tikkonfigura debitu tal-valur.

Surprise Yachts Ltd. vs Joseph Rosso pro.et.noe. (21.04.2004 PA)

Anki din l-eccezzjoni tal-konvenuti, ghalhekk, in kwantu tista' tinkwadra bhala eccezzjoni, qed tigi respinta.

Difetti Latenti

Il-Qrati taghna kellhom diversi opportunitajiet sabiex jiddefinixxu x'riedet tfisser il-ligi bil-kliem **"difetti latenti."**

Din in-nozzjoni giet definita fil-gurisprudenza bhala li ***"jikkomprendi kull anormalita' jew imperfezzjoni u kull gwast jew avarija li tigi skontrata fil-haga u li aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudni ghal uzu jew l-bonta' jew l-integrita' taghha.***

Il-vizzji jew id-difetti jridu jkunu gravi, okkulti u pre-ezistenti.

Wiehed mill-ingredjenti li ghandu jirikorri sabiex tirnexxi l-ao.aestimatoria huwa li d-difett li minnhom hemm ilment ikunu "ma jidhrux" ossia latenti. Fi kliem iehor id-difetti iridu jkunu tali li anki b'ezami serju u maghmul bid-diligenza normali, xorta wahda tkun tezisti l-impossibilita' li jigu skoperti."

Mark Farrugia et. Vs Michael Arthur Williams (28.01.05 PA)

L-oneru tal-prova tad-difetti latenti, jnkombi fuq l-atturi li ghandhom l-obbligu li jippruvaw l-ezistenza tad-difett/i latenti almenu fuq bazi ta' probabilita',

Stabbilit x'inhu difett latenti, irid jigi stabbilit sa' fejn venditur jista' jezimi ruhu mir-responsabbilita' . Il-ligi ma tirrikjedix fix-xerrej xi diligenza jew attenzjoni straordinarja, izda biss diligenza u attenzjoni ordinarja. Fi kliem iehor, il-vizzju mhux wiehed mohbi, fejn ix-xerrej jinduna bih bi ftit attenzjoni u bi ftit ezami.

Inoltre, gie ukoll stabbilit fil-gurisprudenza nostrana li ***" il-ligi lanqas ma timponi fuq il-kumpratur l-obbligu li jirrikorri ghal xi assistenza teknika ghall-verifika li l-fond in kwistjoni ma jkunux affett minn xi vizzji mohbija la qabel u lanqas fil-mument tal-bejgh. Il-fatt li l-kompratur ikun ha perit mieghu biex jispezzjona l-fond qabel ix-xiri tal-fond immobbli b'daqshekk ma***

jghamilx difett minn wiehed latenti jsir wiehed apparenti.

Il-ligi ma tezigix dilgenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri fond, imma biss lli huwa minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni medjokri u ordinarja ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti."David Debono et. Vs Carmelo Cutajar et. – 05.10.01 PA.

Fil-kaz in ezami, jidher li l-atturi hadu l-periti u hadu wkoll bennej kemm il-darba sabiex jaraw il-fond. Il-Perit Kirkop jispjega ukoll illi huwa ma ezaminax il-bir.

Kien mar darba sabiex jara jekk kienx jaqbel lill-atturi li jixtru l-post u t-tieni darba mar sabiex jara x*'embellishments* seta' jsiru u sa' fejn jaf hu x-xogholijiet li kellhom isiru, qatt ma setghu jwasslu ghall-iskular tad-drenagg ghal gol-bir.

Gie stabbilit li l-problema li sehhet kienet li l-*pipes* tas-sinkijiet, tal-kmamar tal-banju u tad-drenagg ma kienux mqabbdin, kontra r-regoli tas-sanita'. Kellha tinfetah l-*inspection box* sabiex tinstab x'kienet il-problema. Peress li l-*pipes* ma kienux imqabbdin kif suppost, kollox kien qed jiskula direttament ghal gol-bir. Fil-fatt, Il-kuntrattur Emmanuel Spiteri jghid li kellu jkisser madwar il-bir halli jara s-sistema tad-drenagg u kien hawn li sab dizastru shih, li kien qieghed jikkaguna l-assorbiment tad-drenagg kollu ghal gol-bir, bil-konsegwenzi kollha.

Dorianne Grech, bhala Spettur tas-Sanita' tikkonferma ukoll li l-ilma li kien jinstab fil-bir kien drenagg.

Ukoll, il-Perit Godwin Abela jispjega fic-certifikat tieghu li kien hemm ***"the vertical waste pipe from first floor level did not terminate in an inspection box prior to the horizontal run into the main external sewer and this not in accordance with sanitary regulations. The vertical pipe, made of fired clay, terminated in a bend into which a short plastic horizontal was fitted by heat expansion but without any adhesive. The defective joint resulted in a leakage of solid and liquid waste***

that permeated into the fresh water well located under the courtyard. The well hatch is located in close proximity to the waste piping system.

The roof rainwater drain was inserted into the waste vertical pipe instead of being run separately into the yard for eventual surface water run-off externally in accordance with sanitary regulations and accepted building practices.”

Ix-xhud Emmanuel Spiteri jikkonferma ukoll li l-bir kien issiljat u ghalhekk kien aktar difficli li wiehed jintebah b’dak li kien hemm. Fil-fatt, il-konvenuti jikkonfermaw li huma qatt ma kienu juzaw il-bir, izda jinnegaw li dan kien issilljat.

Tenut kont tal-fatti kollha li jirrizultaw, it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li l-atturi irnexxielhom jippruvaw soddisfacjentement t-talba taghhom u cioe’ li l-fond minnhom akkwistat minghand l-konvenut kien vizjat minn-difett okult deskritt aktar ‘l fuq u li ikkawzalhom dannu billi kellhom jaghmlu spiza biex jirriparaw id-difett. Il-provi huma univoci u minn imkien ma jista’ jigi sostnut l-argument tal-konvenuti li l-installazzjoni tal-*pipes* kienet integra meta bieghu il-fond lill-atturi. Jirrizulta il-kuntrarju! Huwa ukoll bla valur l-argument tal-konvenuti li l-pipes gew danneggjati bix-xogholijiet li ghamlu l-atturi wara li akkwistaw il-fond. M’hemm assolutament xejn li jindika li dan hu hekk anzi il-provi jindikaw li l-hsara fil-pipes u l-installazzjoni kienet pre-ezistenti ghall-akkwist. Bl-istess argument taqa’ is-sottomissjoni tal-konvenuti li il-hsara setghet giet kagunata b’xi xogholijiet ta’ bini li kien hemm ghaddejjin fil-vicinanzi tal-fond akkwistat mill-atturi.

It-Tribunal huwa ukoll soddisfatt li d-difett de quo kien tali li ma setghax jigi konstatat bil-mod indikat mill-ligi u gurisprudenza u ghalhekk kien wiehed latenti. Biex jigi konstatat kien hemm bzonn li tinfetah l-*inspection box*, u jitkiser madwar il-bir sabiex tigi ezaminata is-sistema tad-drenagg. Di piu’, jigi rilevat li ma kienx hemm irwejjah meta mar izur il-post il-perit Kirkop,jew meta marru jarawh l-istess atturi, b’mod li setghu jigbdulhom l-attenzjoni li

kien hemm xi problemi fis-sistema tad-drenagg. Gie konstatat ukoll li l-akkumulazzjoni tad-drenagg saret tul certu perjodu taz-zmien precedenti ghall-akkwist.

L-atturi qed jitolbu lura d-danni li soffrew, rapprezentanti fi hlas ta' spejjes inkorsi ghal xoghlijiet li kellhom isiru sabiex jigi rimedjat is-sistema tad-drenagg.

L-attur esebixxa sitt dokumenti Dok.P1 sa' P6 li huma kopji tar-ricevuti li ghamlu fuq il-post, b'ammont totali ta' elf mitejn u hamsa u tmenin lira Maltin (Lm1285).
Dan l-ammont bhala tali ma giex kkontestat.

Ghaldaqstant, dan it-Tribunal jiddeciedi li jilqa' t-talbiet attrici minhabba li jirrizultaw difetti latenti fil-fond akkwistat minnhom minghand il-konvenuti u jordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf mitejn u hamsa u tmenin lira Maltin (Lm1285), somma rapprezentanti xogholijiet maghmula mill-atturi fil-fond akkwistat mnghand il-konvenuti minhabba difetti latenti, filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------