MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 249/2010

Andre Paul Huber (ID Nru. 502089M) u Lara Zammit (ID Nru. 13684M)

kontra

Antoine Micallef (ID Nru. 248068M) u Rebecca Micallef (ID Nru. 58469M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-16 ta` Marzu 2010 li jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrenti xtraw il-fond 66 Rustica, Pope Pius XII Street, B`Kara minghand l-intimati bil-kuntratt tan-Nutar Charles Vella Zarb fl-4 ta` Awissu 2008, hawn anness u mmarkat bhala Dokument A ;

2. Illi ftit ta` zmien wara li xtraw dan il-fond, ir-rikorrenti ndunaw illi kien hemm problemi serji fil-fond in kwistjoni u li kien hemm bzonn ta` tiswijiet urgenti fis-saqaf kollu tal-fond ;

3. Illi dawn id-difetti mohbija ma kinux apparenti meta r-rikorrenti xtraw il-fond u l-intimati qatt ma qalulhom dwarhom. Iktar minn hekk, fic-cirkostanzi tal-kaz huwa evidenti illi l-intimati kienu jafu b`dawn id-difetti meta bieghu l-fond lir-rikorrenti u naqsu li jwissuhom jew jgharrfuhom dwarhom u volutament hbewhom ;

4. Illi fil-kuntratt ta` bejgh imsemmi, il-vendituri ggarantew a favur ir-rikorrenti kompraturi l-pacifiku pussess u reali godiment tal-fond mibjugh ;

5. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet permezz ta` ittra bonarja datata 28 ta` Settembru 2009 u ittra ufficjali datata 20 ta` Ottubru 2009 (hawn annessi u mmarkati bhala Dokument B u C rispettivament), sabiex l-intimati jaddivjenu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-diminuzzjoni fil-prezz li jirrifletti l-valur reali tal-fond meta kien mixtri mir-rikorrenti, l-intimati baqghu inadempjenti ;

6. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti ma kellhomx triq ohra ghajr li jipprocedu b`din il-kawza ;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha tiddeciedi din il-kawza billi salv kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna ohra :

1. Tiddikjara li l-bejgh lir-rikorrenti tal-fond fuq imsemmi 66 Rustica, Pope Pius XII Street, B`Kara bil-kuntratt tan-Nutar Charles Vella Zarb fl-4 ta` Awissu 2008 kien affett minn difetti mohbija kif fuq inghad ;

2. Tillikwida l-ammont li jirrapprezenta d-diminuzzjoni fil-prezz pattwit u mhallas tal-fond fuq imsemmi korrispondenti ghall-hsarat ezistenti kif jirrizultaw okkorrendo permezz ta` perit nominandi ;

3. Tiddikjara li l-intimati kienu jafu bl-istess difetti mohbija kif fuq inghad qabel il-bejgh u hbewhom mir-rikorrenti u li konsegwentement l-istess intimati huma responsabbli ghad-danni ulterjuri sofferti mir-rikorrenti, apparti d-diminuzzjoni fuq imsemmija u dan ghat-tenur tal-artikolu 1429 tal-Kodici Civili ;

4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, apparti d-diminuzzjoni tal-prezz fuq prevista, minhabba d-difetti fuq imsemmija u dan okkorrendo bl-ghajnuna ta` perit nominandi ;

5. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-sommom hekk likwidati u konsistenti fid-diminuzzjoni tal-prezz u danni ulterjuri kif fuq inghad, bl-imghax legali mid-data tal-bejgh, bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja u l-ittra ufficjali mibghuta qabel il-presentata ta` dan ir-rikors u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni ;

B`riserva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti deskritti f`dan ir-rikors.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-22 ta` April 2010 li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante illi l-azzjoni attrici hija preskritta bid-dekadenza ta` sena ai termini tal-artiklu 1431(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess illi l-istess talbiet attrici ghandhom ukoll jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li mhux minnu dak allegat mill-attur billi kwalsiasi difett li seta` kellu l-fond in kwistjoni kien vizibbli ghall-atturi kieku hadu dik id-diligenza minnhom mistennija u kif del resto kellhom kull opportunita` li jaghmlu meta huma stess hadu perit jispezzjona l-fond mertu tal-kawza.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta` April 2010, din il-Qorti pprovdiet li kellu jsir access fuq il-post, stabbiliet id-data tal-1 ta` Gunju 2010 fit-3.00 p.m. ghal dan l-access u hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jassistiha waqt l-access.

Rat il-verbal tal-access tal-1 ta` Gunju 2010 (fol 29 sa fol 31).

Rat id-digriet taghha moghti waqt listess access fejn *inter alia* hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, b`dan illi l-perit tekniku kien dirett sabiex jisma` l-provi kollha tal-partijiet, li huma relatati u rilevanti ghat-talbiet u mal-eccezzjonijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar (fol 44 sa fol 54) li kienet prezentata fit-30 ta` Novembru 2010 u mahlufa fl-udjenza tas-16 ta` Jannar 2012.

Rat il-verbali (inkluzi dawk manoskritti) tas-seduti li zamm il-perit tekniku, il-provi li tressqu quddiemu, jew li ngabu ghall-konsiderazzjoni tieghu (fol 55 sa fol 127).

Rat in-nota prezentata fit-18 ta` Jannar 2012 (fol 189) fejn l-atturi talbu l-l-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta` Frar 2012 fejn il-partijiet (permezz tad-difensuri taghhom) talbu illi jeskutu lill-perit tekniku.

Rat id-domandi illi ghamlu l-atturi ghall-eskussjoni tal-perit tekniku (fol 132 sa fol 134).

Rat ir-risposti bil-miktub tal-perit tekniku (fol 136 sa fol 141).

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta` April 2012 fejn *inter alia* d-difensur tal-atturi talab li l-kawza tithalla ghas-sentenza.

Rat id-digriet taghha moghti *in camera* fit-2 ta` April 2012 fejn cahdet it-talba tal-atturi ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza tat-2 ta` April 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum b`dan illi tat lill-konvenuti l-fakolta` illi jipprezentaw nota ta` osservazzjonijiet sat-3 ta` Mejju 2012, u lill-atturi l-fakolta`

illi jipprezentaw nota ta` osservazzjonijiet responsiva. sas-16 ta` Lulju 2012

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi dwar id-difetti</u>

Il-mezzanin bl-isem “Rustica” gja “St. Joseph” bin-Nru.66, Triq il-Papa Piju Tnax, Birkirkara, kien akkwistat mill-atturi minghand il-konvenuti ghall-prezz ta` €130,400 bis-sahha ta` kuntratt tal-**<u>4 ta` Awissu 2008</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb (Dok A a fol 5 et seq). Fost il-garanziji li taw il-vendituri kien hemm dak tal-pacifiku pussess u godiment real ital-fond (fol 11).

Il-kuntratt kien precedut minn konvenju illi sar fl-**<u>10 ta` April 2008</u>**.

Dwar id-difetti mertu ta` din il-kawza, l-atturi kitbu lill-konvenuti permezz tal-avukat taghhom fit-**<u>28 ta` Settembru 2009</u>** (Dok B a fol 14). Fl-ittra *inter alia* hekk – *It has now become apparent that there are serious problems in the property which will need urgent and immediate repair. These were only apparent when my clients purchased the property and they have only become aware ofnthem recently. Moreover my clients have reason to believe that you were aware of these latent defects when the sale took place and failed to point them out to them.* Din l-ittra kienet segwita minn ittra ufficjali (Dok C a fol 15) presentata mill-atturi fis-**<u>27 ta` Ottubru 2009</u>** (li kienet notifikata lill-konvenuti fit-3 ta`

Novembru 2009) fejn ghamlu t-talbiet li qeghdin isiru fil-kawza tal-lum.

Fil-**verbal tal-access**, jinghad hekk *inter alia* –

Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-fond in kwistjoni, li huwa mezzanin, first floor maisonette, bil-bejt mieghu. Minn skalina ta` tarag il-Qorti marret go kuritur. Fil-kuritur jirrizulta li hemm spalling tal-cover tal-concrete tas-saqaf tal-kuritur, fil-bidu tieghu kif tispicca t-tarag u hdejn tieqa pjuttost imdaqqsa li taghti fuq ix-xellug fuq bitha interna. Il-Qorti nnotat hsara simili ghal dik riskontrata fil-kuritur fuq ix-xellug kif tibda l-kuritur u fit-tielet kamra fuq ix-xellug fl-istess kuritur. Ghar-rigward tal-partijiet l-ohra tas-soqfa f`dan il-fond il-Perit Tekniku qabad lasta ta` xkupa u habbat ma` taht is-saqaf u ddikjara li hemm sinjali cari illi fejn il-hoss kien ipahpah dak jindika illi l-concrete cover ikun inqata` minn max-xibka minhabba li l-istess xibka tkun issadded, kibret u qatghet il-cover tal-konkos mill-bqija tal-konkos, u fejn meta habbat bil-lasta ta` xkupa l-hoss kien sod, jindika illi l-cover tal-concrete ghadu parti wahda mal-hxuna tas-saqaf …

Il-Qorti telghet mil-livell tal-maisonette ghal fuq il-bejt. Qabel tidhol ghal bejt hemm washroom zghira. L-attur qed jallega illi qabel ma nxtara l-post huma raw is-saqaf ta` din il-washroom mghotti b`panels tas-soffitt, li qed juri lill-Qorti. Meta l-atturi qalghu dan is-soffitt deher l-istat tas-saqaf kif qed tarah il-Qorti llum.

Il-Qorti accediet fil-livell tal-bejt u qed tara l-ambjenti kollha illi l-bejt qed ikopri fir-rigward ta` dan il-maisonette mghottija b`membrane b`kulur il-fidda u mizbugh bis-silverene. Il-konvenut jallega illi dan il-membrane sar minnu madwar ghaxar snin ilu. L-atturi jikkonfermaw illi meta huma xtraw dan il-post sabu l-membrane li qed tara l-Qorti llum waqt dan l-access. Il-partijiet qeghdin jaqblu li kien hemm xi bnadi ta` dan il-membrane li kienu maqlughin. Il-konvenut qed jikkonferma illi kif f`certa kazi jsir biz-zmien, il-joints ta` bejn it-tapiti tal-waterproofing jigu loose u jkollhom jergghu jigu wweldjati flimkien ghax

inkella jkun hemm ingress ta` ilma. Il-partijiet qeghdin jaqblu li l-membrane li hemm fuq is-saqaf tal-washroom saret mill-atturi wara li xtraw il-post …

<u>L-attur</u> xehed li kien f`**<u>Marzu 2008</u>** meta ghall-ewwel darba mar jara l-post in kwistjoni. Mieghu kien hemm l-attrici li dak iz-zmien kienet l-gharusa llum martu. Xi granet wara rega` marru jaraw il-post u hadu maghhom lill-Perit Carmel Mifsud Borg. Dan irrakkomanda li ssir manutensjoni fis-saqaf tat-tromba tal-bejt. Meta marru, il-post kien *fully furnished*, kien jidher fi stat tajjeb ta` manutensjoni, bil-hitan nodfa u mbajjad ricenti, kif ikkonferma il-konvenut. Dan qalilhom li ma kienx hemm problemi fil-post ; kemm jaqbdu u jidhlu.

<u>L-attur</u> kompla jixhed illi huma ma hadux ic-cavetta mal-kuntratt sabiex jaghtu cans lill-konvenuti jitilqu bil-kwiet. Meta l-konvenut tahom ic-cavetta, insista maghhom biex ma jinsewx il-membrane fis-sens illi kellhom iduruha ghaliex kien hemm xi partijiet minnha fejn kien inqala`. Fil-fatt wara li hadu c-cavetta, l-ewwel xoghol li ghamlu l-atturi kien illi dar l-membrane fejn kien inqala`. Inoltre ghamlu membrane gdida fejn ma kienx hemm u cioe` fuq is-saqaf tal-washroom u fuq parti mis-saqaf tat-tromba. Dan sar f`**<u>Settembru tal-2008</u>.**

<u>L-attur</u> kompla jixhed li lejn l-ahhar tal-2008 il-persuna li tabita fi-terran ta` tahthom ilmentat li kien xxarrab il-hajt li jmiss max-shaft fejn hemm il-kamra tal-banju taghhom. Inkarikaw plumber li sab illi kien hemm leak fil-connections taht il-madum tal-kamra tal-banju waqt li kienet miksura l-katusa li tiehu l-ilma tax-xita mill-bejt taghhom ghall-bitha taghha. Ghalhekk kellhom jaqilghu l-kamra tal-banju u ssir ohra mill-gdid. Dan kien bejn **<u>April u Gunju</u> <u>tal-2009</u>**.

<u>L-attur</u> kompla jghid illi billi kien ixxarrab ix-shaft iddecidew illi jqabbdu bajjad biex idur is-saqaf tat-tromba li

taghti ghall-washroom u x-shaft. Beda jahdem f`nofs Awissu tal-2009. **<u>Ghall-bidu ta` Settembru tal-2009</u>**, il-bajjad infurmahom li kienu qeghdin jaqghu xi bicciet mis-saqaf u li fil-fehma tieghu s-saqaf ma kien jiflah xoghol. Ghalhekk talbu lill-Perit Mifsud Borg biex jerga` jara l-post. Meta mar fuq il-post, il-perit qalilhom li kien hemm problema fis-saqaf fis-sens illi l-konvenuti kien ppaccjaw fejn kien diga` waqa` u anke gabuh lixx biex ma jkun jidher fil-ghajn. Matul dak ix-xahar stess ta` Settembru, mar il-konvenut fuq il-post, qalilhom li ried ikellem lill-perit tieghu pero` baqa` ma ghamel xejn. Anzi il-konvenut cempel lill-Perit Mifsud Borg u qallu li ma kien se jhallas xejn. Minn hemm kellmu l-avukat.

<u>L-attur</u> stqarr illi hu u l-attrici zzewgu fit-**<u>30 ta` Ottubru 2010</u>**. Qabel id-data taz-zwieg, ma kinux marru jabitaw fil-post.

<u>Il-Perit Carmel Mifsud Borg</u> xehed illi kien fis-**<u>26 ta` Marzu 2008</u>** acceda fil-fond de quo fuq inkariku tal-atturi sabiex jaghtihom parir dwar il-kondizzjoni tal-fond u l-prezz tal-bejgh li l-konvenuti kienu qeghdin jitolbu. Minn spezzjoni vizwali li ghamel, il-fond kien jidher f`kondizzjoni tajba. Deher hekk mill-kondizzjoni taz-zebgha, madum,. bibien, twieqi u servizzi ta` dawl, ilma u drenagg. Il-bejt kellu membrane tal-folji tal-qatran li kien fi stat tajjeb. Ma kienx hemm membrane fuq is-saqaf tat-tromba tat-tarag u fuq is-saqaf ta` l-washroom. Ma nnota l-ebda qsim ta` natura strutturali jew ta` degrad fil-konkrit tas-soqfa u fil-hitan, hlief fis-saqaf tal-boxroom u fit-tromba tat-tarag li taghti ghall-bejt li kienu jehtiegu tiswija billi osserva numru ta` xquq. Mal-MEPA, ma kienu saru l-ebda applikazzjonijiet ghal bdil jew tiswijiet strutturali fil-fond. Milli ra, ma kienx jidher illi l-fond kellu difetti strutturali serji li setghu jippregudikaw l-akkwist tal-fond.

<u>Il-Perit Mifsud Borg</u> xehed illi huwa rega` spezzjona l-fond fil-**<u>5 ta`</u> <u>Settembru 2009</u>** wara talba mill-atturi. Il-problema ma kenitx fis-saqaf tat-tromba u tal-

boxroom ghaliex it-tiswija li kienet mehtiega u li huwa kien issenjala qabel sar il-bejgh saret mill-bajjad li kienu nkarikaw l-atturi. Il-problema kienet ohra u skoprieha l-bajjad tal-atturi meta mar ibajjad wiehed mis-soqfa tal-kmamar li jaghtu ghal bitha interna. Kienu evidenti f`dan is-saqaf sinjali ta` tbewwieq u numru ta` xquq. Ta struzzjonijiet lill-bennej biex iwaqqa` dawk il-partijiet li kienu jidhru difettuzi. Meta ghamel hekk deher illi x-xibka ta` taht il-konkrit kienet imsadda u b`hekk kienet qeghda twaqqa` l-qoxra ta` isfel tal-konkrit tas-saqaf.

Il-perit kompla jixhed hekk –

Jien innutajt ukoll li fis-saqaf kienu saru interventi ta` tiswija b`materjal specjali ta` siment bhal Sika jew Mapei li jintuzaw biex isiru interventi ta` tiswija fuq strutturi tal-konkrit. Dan deher car minhabba li kemm il-kulur tas-siment kif ukoll il-kompozizzjoni taz-zrar ta` dan is-saff ta` konkrit gdid kienu ferm differenti minn dawk li kienu gew uzati fis-soqfa originali … Meta komplejna nezaminaw is-soqfa billi ntektku s-soqfa bi skarpell, bdew jinkixfu zoni akbar u akbar ta` degrad u ta` xoghol ta` tiswija li kien sar fis-soqfa ta` dan il-fond … Minn dak li bdejna nsibu kien hemm indikazzjoni qawwija li t-tiswijiet kienu saru b`mod mghaggel u mhux skond is-sengha li jitolbu li jsiru b`dawn it-tipi ta` materjali.

Il-perit sostna hekk –

… skond l-opinjoni tieghi kien hemm possibilita` kbira li s-soqfa kollha ta` dan il-fond kienu jinstabu fl-istess kundizzjoni u li min kien bieghelhom il-fond kien ghamel dawn it-tiswijiet biex jahbi l-veru stat li kienu fih is-soqfa … iraqqu kemm iraqqghu dawn is-soqfa bis-sistema ta` siment specjali ma kinux se jsolvu l-problema biex dawn is-soqfa jigi garantiti kemm strutturalment kif ukoll fir-rigward ta` durability … fl-opinjoni tieghi s-soqfa ta` dan il-fond kellhom jinbidlu.

Mistoqsi fil-**kontroezami** jekk meta acceda l-ewwel darba fil-fond de quo fis-26 ta` Marzu 2008 taptapx b`xi haga iebsa fuq is-soqfa, il-**Perit Mifsud Borg** wiegeb fin-negattiv u dan ghaliex *vizwalment il-kundizzjoni tas-soqfa tant kienet tidher tajba li ma hassejtx li ghandi ghalfejn.* Dwar il-membrane, il-perit stqarr illi sinjali ta` deterjorazzjoni jekk kien hemm kienu biss fil-parti tal-boxroom ghax kieku s-saqaf kien ikollu xi tbajja. L-unici difetti li jidhru u li kienu riskontrati fis-26 ta` Marzu 2008 kienu dawk fiz-zewg postijiet li semma. Kienu ta` entita` zghira u ndikahom lill-atturi. F`dik l-okkazjoni, il-konvenut kien ikkummenta li huma kienu jiehdu hsieb il-post tajjeb.

Michael Zammit kien il-bajjad imqabbad mill-attur biex ibajjad il-post f`Settembru 2009. Ikkonferma li c-cracks fil-konkos kienu fis-soqfa taz-zewg bedrooms ghal nofs il-fond. Kellu jieqaf ghax il-hsara kienet estensiva. Huwa ma marx fil-kmamar l-ohra.

Il-versjoni tal-attur kienet konfermata mill-**attrici** u in linea generali sorretta wkoll bix-xiehda ta` **Joseph Huber** (missier l-attur) u ta` **Anthony Zammit** (missier l-attrici).

Il-konvenut xehed illi huwa xtara l-post in kwistjoni f`**Jannar 1997**. Qabel dahal joqghod fih, bidel ghall-gdid id-dawl u l-ilma, l-aperturi minn aluminium ghal injam, u invjah. Is-soqfa kienu tajbin ; kemm kesa xi zewg bicciet zghar fis-saqaf tal-konkos tas-salott. Is-soqfa l-ohra tbajjdu bil-gir. Kesa l-bejt bir-roof compound u fl-**1998** ghamel il-membrane. Rega` bajjad il-hitan tal-post huwa stess fl-**2005** fl-okkazjoni tal-grizma ta` wiehed mit-tfal tieghu. Qabel akkwistaw il-post, l-atturi marru jarawh xi hames darbiet. Qabel ma biegh il-post ma kienx jaf li kien hemm jew li seta` kien hemm xi difetti jew nuqqasijiet fis-soqfa. Meta bajjad fl-1997, kien hemm hames toqob ta` ghaxra pulzieri/tnax-il pulzier dijametru fis-saqaf tal-ewwel kamra li pero` kienu nksew mill-bajjad. Dakinhar il-problema kienet risolta tant li wara ghamel il-membrane.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut xehed li l-bajjad kien qallu li kien hemm toqob fis-soqfa tas-salott u ta` kmamar ohra. Ikkonferma li fit-toqob kienet inkixfet ix-xibka. Meta sar il-bejgh, ma kienx hemm xquq illi jidhru. Huwa ma kienx avza lill-atturi bix-xogholijiet li kienu saru fl-1998. Is-soqfa tbajjdu biss fl-1998. Fl-2008 ma ra l-ebda sinjali ta` ingress ta` ilma mis-soqfa. Kien hemm ingress ta` ilma fil-kamra tal-banju pero` ma kienx avza lill-atturi.

Il-konvenuta xehdet dwar id-drabi li l-atturi, familjari taghhom u l-perit taghhom spezzjonaw il-post qabel sar il-bejgh.

Mario Bonello kien il-persuna li bajjad il-post tal-konvenuti fl-**1996**.

Xehed hekk –

… *Niftakar li kont dhalt fl-ewwel kamra fuq ix-xellug kien xi salott u jiena u nbajjad sibt xi erba` bicciet zghar ta` hsara fejn rajt ix-xibka. Dawn xejn ma huma gravi ghax niltaqa` maghhom ta` spiss, kxift ix-xibka, naddafthom bil-wirebrush u zbajthom b`zebgha kontra s-sadid u kahhathom b`materjal apposta. Ix-xibka ma kenitx imsadda. Komplejt inbajjadhom, fil-kamra tas-sodda kont sibt xi tnejn ohra. Jien zbajt il-post kollu. Jien ma qadx intektek bil-lasta ta` xkupa. Waqt li kont qieghed nobrox is-saqaf, fejn ma ghogobniex waqqajtu u sewwejtu. Li sibt jien, kollha zghar kienu. Fil-fehma tieghi, dawn l-irqajja ma kienux jikkostitwixxu hsarat kbar. Wara l-1996 ma ergajtx mort fuq il-post.*

Fil-kontroezami, ix-xhud ikkonferma li l-irqajja` kellhom dijametru ta` ghaxar pulzieri/tnax-il pulzier. Ghamel it-tiswija bi prodott tas-SIKA. Sostna li huwa ma attirax l-attenzjoni tal-konvenut dwar il-hsara li sab ghax fil-fehma tieghu ma kenitx gravi.

Ikkunsidrat :

III. <u>Il-perizja teknika</u>

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku ghamel dawn l-**<u>osservazzjonijiet</u>** –

… *l-esponent innota illi kienet saret tiswija fis-saqaf b`materjal specjali li jintuza f`kundizzjoni specifika meta l-hadid fil-konkos ikun imsaddad u b`hekk jixpakka il-cover tal-konkos.*

Din it-tiswija kienet saret fiq il-parti l-kbira tas-saqaf, u fejn ma saritx il-problema kienet ezistenti f`partijiet ohra …

Abbazi tal-provi illi gabar u tal-kostatazzjonijiet tieghu, il-perit tekniku **<u>kkonkluda</u>** hekk –

1) Illi dawn il-hsarat kienu kagun ta` ingress ta` ilma tax-xita fis-saqaf in kwistjoni ghal tul ta` zmien li jvarja minn ghaxra sa tletin sena.

2) Illi din il-hsara tikkostitwixxi hsara mohbija u ma tistax tkun identifikata bi spezzjoni vizwali biss.

3) Illi Perit K. Mifsud Borg, bhala perit tal-atturi, kien fid-dmir illi jaghmel spezzjoni oltre minn wahda viziva biss, meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni illi dan kien saqaf tal-konkors taht bejt.

4) Illi l-perit tekniku huwa tal-fehma illi s-saqaf tal-fond in kwistjoni jinsab fi stat strutturali perikoluz u ghalhekk ghandu jinbidel.

Ikkunsidrat :

IV. **Il-piz probatorju tar-relazzjoni peritali**

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"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 tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe"** **–** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Applikati dawn l-insenjamenti ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li fejn ir-relazzjoni peritali tipprezenta kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet **teknici**, allura din il-Qorti sejra toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Sejra taghmel hekk mhux biss ghaliex dawk huma materji ta` kompetenza tal-perit tekniku, izda ghaliex ma jirrizultax illi l-partijiet ressqu xi konsiderazzjonijiet **teknici** kuntrarji ghal dawk tal-perit tekniku. Fejn pero` il-perit tekniku jidhol f`materji ta` xejra legali, li jmorru oltre l-kostatazzjoni teknika, allura hemm il-materja ma tibqax fil-kompetenza tieghu, izda taqa` kollha kemm hi taht l-mansjonijiet ta` l-Qorti, li fl-ahhar mill-ahhar ghandha l-obbligu li taghti decizjoni skond il-ligi, u ma tistax tkun ghalhekk kondizzjonata mill-opinjonijiet tal-perit tekniku dwar punti ta` dritt. Applikat dan ghall-kaz tal-lum tenut kont tan-natura tal-kawza, din il-Qorti tghid illi t-tielet konkluzjoni tal-perit tekniku u cioe` *Illi Perit K. Mifsud Borg, bhala perit tal-atturi, kien fid-dmir illi jaghmel spezzjoni oltre minn wahda viziva biss, meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni illi dan kien saqaf tal-konkors taht bejt* mhijiex konsiderazzjoni teknika jew *giudizio dell`arte* izda

kwistjoni legali, ghar-ragunijiet li se taghti `l quddiem. U ghalhekk dwar dak li qal il-perit tekniku, kemm fir-relazzjoni kif ukoll fl-eskussjoni dwar il-kompitu tal-perit tal-atturi, din il-Qorti sejra tiddipartixxi mill-konkuzjoni tal-perit tekniku.

Ikkunsidrat :

V. <u>Dritt</u>

<u>L-Art.1424 tal-Kap.16</u> jaqra hekk –

Il-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom.

Id-disposizzjoni ta` wara u cioe` l-**<u>Art.1425</u>** tghid hekk –

Il-bejjiegh ma jwegibx ghad-difetti li jidhru, ***<u>illi x-xerrej seta` jsir jaf bihom WAHDU</u>***. (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti)

Bis-sahha tal-**<u>Art.1427</u>**, il-ligi taghti lix-xerrej ghazla ta` zewg azzjonijiet illi jista` jiehu kontra l-bejjiegh : l-azzjoni redibitorja jew l-azzjoni stimatorja. Fil-kaz tal-lum, l-atturi ghazlu t-tieni azzjoni u cioe` l-*actio aestimatoria*, li skond l-istess **<u>Art.1427</u>** tfisser illi x-xerrej jaghzel li jzomm il-haga, u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tkun stabbilita mill-Qorti.

Il-ligi taghti lix-xerrej terminu biex jagixxi kemm jekk jaghzel l-*actio redhibitoria* kemm jekk imur ghall-*actio aestimatoria.* F`dan ir-rigward, l-**<u>Art.1431</u>** ighid hekk –

(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni,
ghal dawk li huma immobbli, bl-eghluq ta` sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, ghal dawk li huma hwejjeg mobbli, bl-eghluq ta` sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-haga mibjugha.

(2) Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga, iz-zminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx ighaddu hlief minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef dak id-difett …

Partikolarment rilevanti ghall-kaz tal-lum, hemm imbaghad l-**Art.1429(1)** li jaqra hekk –

Jekk il-bejjiegh kien jaf bid-difetti tal-haga mibjugha, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun ircieva izda wkoll li jhallas id-danni lix-xerrej.

Din id-disposizzjoni tghodd kemm jekk ix-xerrej jaghzel illi jipprocedi bl-*actio redhibitoria* kif ukoll jekk jaghzel l-*actio aestimatoria* kif kien il-kaz tal-lum.

Ikkunsidrat :

VI. Kienx id-difett mohbi jew li jidher

Dak li sejjer jinghad ighodd kemm ghall-konsiderazzjoni tal-ewwel talba kif ukoll ghall-fini tal-ewwel eccezzjoni u cioe` il-preskrizzjoni skond l-Art.1431 tal-Kap.16.

Wara li qieset il-fatti u cirkostanzi tal-kaz, wara li rat ir-relazzjoni peritali, u wara li hadet kont ta` l-osservazzjonijiet tal-partijiet kif irrizultaw fin-noti rispettivi

taghhom, din il-Qorti tghid **minghajr l-icken esitazzjoni** illi dan ma kienx kaz ta` difett illi jidher.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-fond de quo kien affett minn difett **mohbi** fis-saqaf. Id-difett kien mifrux u mmanifesta ruhu f`bosta mill-kmamar. Id-difett kien jikkonsisti fil-fatt accertat mill-perit tekniku illi minhabba ingress ta` ilma mill-bejt tul is-snin saret hsara fix-xibka tal-konkrit tas-saqaf konsistenti minn sadid estensiv bil-konsegwenza li s-sadid beda jwaqqa` l-qoxra ta` isfel tal-konkrit tas-saqaf u llum dak is-saqaf huwa strutturalment perikoluz u rreparabbli. Hija l-fehma tal-perit tekniku li s-saqaf jehtieg illi jinbidel.

Din il-Qorti tafferma illi dan id-difett kien **mohbi** kemm qabel kif ukoll meta kien konkjuz il-bejgh u deher ghall-ewwel darba meta kien konkluz il-bejgh. La fil-waqt tal-bejgh, u lanqas qabel, ma rrizulta li kienu jidhru xi difetti fis-saqaf tal-post. Dan qieghed jinghad mhux biss ghaliex il-konvenuti cahdu illi meta sar il-bejgh lill-atturi, u anke qabel, il-fond kien affett minn difetti mohbija, izda ghaliex hekk irrizulta wkoll mill-provi u cioe` illi la qabel u lanqas fil-waqt tal-bejgh, ma rrizulta li kien hemm difetti li jidhru fis-soqfa tal-kmamar tal-fond. L-unici difetti kienu dawk indikati mill-Perit Carmel Mifsud Borg, li kienu ta` entita` zghira, mhux relatati mas-saqaf tal-kmamar ta` gewwa l-fond, u ghalhekk mhux mertu tal-kawza de qua.

Jirrizulta illi kien ghal habta ta` <u>Settembru tal-2009</u>, meta Michael Zammit, b`inkariku tal-atturi, gie biex ibajjad is-soqfa tal-fond de quo, u sab illi kien se jaqa` l-konkos ta` taht ix-xibka.

Waqt il-gbir tal-provi, fir-relazzjoni peritali, u fl-eskussjoni tal-perit legali, qamet il-kwistjoni jekk il-perit tal-atturi kienx jintebah bid-difett meta ra s-saqaf l-ewwel darba li kieku ma llimitax ruhu biss ghal spezzjoni *de visu* tas-soqfa. **Din il-Qorti tqis din bhala kwistjoni**

irrilevanti fil-kuntest tal-azzjoni tentata mill-atturi ghaliex it-test tal-Art.1425 huwa car u inekwivoku fis-sens illi dak li huwa rilevanti mhuwiex x`jahseb haddiehor sabiex id-difett isir jidher (u allura ma jibqax mohbi) izda il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett WAHDU. Mela ladarba rrizulta li l-atturi ma setghux jirriskontraw id-difett wahedhom ghax ma kienx jidher, huwa rrilevanti li mal-atturi, kien hemm persuna teknika li setghet taghmel accertamenti ohra li jmorru oltre s-semplici kostatazzjoni *de visu*.

Din il-Qorti tghid ghalhekk illi d-difett kien mohbi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Ikkunsidrat :

VII. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni

Accertat illi dan kien difett mohbi, din il-Qorti sejra tiddeciedi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici skond l-**Art.1431** li l-konvenuti ssollevaw bhala l-ewwel eccezzjoni taghhom.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) tat-18 ta` Ottubru 1963 fil-kawza "**Muscat Baldacchino vs Vincenti Kind**" saret riferenza *inter alia* ghall-**Art.1431(2) tal-Kap.16** u qalet hekk –

"….. din il-Qorti hi ta` l-opinjoni li l-kliem tat-tieni subartikolu fuq imsemmi, indikanti d-dies a quo tad-dekorrenza tat-terminu ……stabbilit mill-ligi, cioe` il-kliem "minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef id-difett", ghandhom ikunu interpretati fis-sens li id-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita` fil-funzjonament tal-attrezz mibjugh, imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett".

Din is-sentenza kienet citata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-1 ta` Gunju 2007 fil-kawza **“Mallia vs Abela et”** li kienet tittratta azzjoni stimatorja f`immobbli.

Id-dritt ta` l-azzjoni stimatorja huwa moghti lix-xerrej meta id-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha jaghmlu dik il-haga “*mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar*”. Fil-kaz tal-lum, dan ir-rekwizit irrizulta kif johrog kjarament mir-relazzjoni peritali. Kien accertat ukoll li d-difett kien skopert f`Settembru tal-2009 u ma tressqet l-ebda prova illi kien mikxuf qabel. Billi r-rikors guramentat kien prezentat fis-16 ta` Marzu 2010 ifisser illi l-azzjoni stimatorja kienet inizjata mill-atturi *entro* s-sena *“minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef id-difett”.*

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidrat :

VIII. Risultanzi fil-mertu

A. L-ewwel talba

Din il-Qorti diga` accertat illi meta sar il-bejgh tal-mezzanin 66, Rustica, Triq il-Papa Pius XII, Birkirkara, il-fond kien affett minn difetti mohbija fis-saqaf.

Billi jirrizultaw l-elementi tal-**Art.1424** tal-Kap.16, din il-Qorti qeghda **tilqa` l-ewwel talba**.

B. It-tieni talba

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku stima t-tnehhija tas-saqaf u l-bini tieghu mill-gdid - kollox kompriz – skond il-prospett a fol 53 u fol 54 - fl-ammont ta` €16,523. Din l-istima mhijiex kontestata. Din il-Qorti tghid illi l-valutazzjoni hija r-rizultat ta` accertamenti li saru mill-perit tekniku. Ma tara l-ebda raguni ghala ghandha tiddiskosta ruhha minnha. Tghid ghalhekk illi l-prezz li l-atturi hallsu biex jixtru l-post ghandu jonqos b`dik il-figura.

C. It-tielet talba

Fl-esami, il-konvenut ighid illi xtara l-fond de quo f`Jannar 1997. Ghamel diversi xogholijiet fosthom it-tibjid. Qabbad lil Mario Bonello biex jaghmel ix-xoghol. Jaccetta li fis-saqaf tal-ewwel kamra, il-bajjad sab hames toqob ta` ghaxra pulzieri/tnax-il pulzier dijametru u ghamel il-kisi taghhom. Skond il-konvenut, il-problema kienet risolta. Bajjad is-soqfa tal-kmamar l-ohra bil-gir. L-istat ta` dawn is-soqfa kien tajjeb. Ghamel ir-roof compound fuq il-bejt. U sena wara fl-1998 sar il-membrane. Rega` bajjad fl-2005. Fil-kontroezami, il-konvenut mar oltre u xehed li l-bajjad kien semmielu li mhux biss fl-ewwel kamra izda anke fi kmamar ohra kien sa bit-toqob fis-saqaf u nkixfet ix-xibka. Jaccetta illi qabel biegh il-post lill-atturi ma kien qal xejn lill-atturi dwar il-kisi ta` parti mis-saqaf. Fix-xiehda tieghu, Mario Bonello jikkonferma illi sab hsara f`erba` postijiet fis-saqaf tal-ewwel kamra, u f`zewg postijiet ta` kamra ohra. Ghalkemm inkixfet ix-xibka, ighid illi ma kenitx imsadda. Spjega kif irrimedja ghal dik il-hsara li ddeskriva bhala ta` entita` zghira.

Mela mill-istess provi tal-konvenuti, jirrizulta illi l-problema fis-soqfa tal-fond kienet diga` tezisti fl-1997 u li l-konvenuti kienu ttentaw isibu rimedju ghaliha. Jirrizulta wkoll illi la qabel u lanqas fil-waqt tal-bejgh ma qalu lill-

atturi bil-problema. Skond il-konvenuti, il-problema tas-soqfa kienet risolta fl-1997. U ghalhekk wiehed jifhem mill-argument tal-konvenuti illi ma kellhom ghalfejn ighidu xejn lill-atturi ghax il-problema kienet ilha risolta.

Abbazi tal-kostatazzjonijiet tal-perit ex parte tal-atturi u tal-perit tekniku (il-konvenuti ma ressqu l-ebda prova permezz ta` perit), huwa ben evidenti illi l-problema fil-fatt ma kienet risolta xejn fl-1997. Baqghet hemm anzi baqghet taggrava ruhha. Milli rat il-Qorti stess fuq il-post, u kif jixhdu r-ritratti esebiti, is-soqfa llum huma rovinati ghal kollox u jehtieg jinbidlu. U dan nonostante li fuq il-bejt kien hemm il-membrane.

Il-mala fede tal-konvenuti ghall-fini tal-Art.1429(1) hija ben senjalata mill-provi teknici. Il-perit tekniku jghid - … *l-esponent innota illi kienet saret tiswija fis-saqaf b`materjal specjali li jintuza f`kundizzjoni specifika meta l-hadid fil-konkos ikun imsaddad u b`hekk jixpakka il-cover tal-konkos.* Mela mhijiex attendibbli u veritiera l-istqarrija ta` Mario Bonello illi x-xibka mikxufa illi huwa kesa ma kenitx insadda. Il-prodott li ghamel uzu minnu ghal dak ix-xoghol huwa intiz biex jirrimedja ghal xibka msadda. Huwa evidenti ghalhekk li x-xoghol ma kienx skond is-sengha. Il-mala fede tal-konvenuti tirrizulta fil-fatt illi aktar qrib id-data tal-bejgh regghu ghamlu xoghol ta` tibjid. Xoghol iehor fuq il-bejt ma sarx ghax kien hemm il-membrane li rrizulta pero` li kienet maqlugha f`xi bnadi kif accetta l-konvenut stess u ghalhekk huwa probabbli li fejn il-membrane kienet inqalghet baqa` jidhol l-ilma. Mela x-xoghol ma sarx sewwa, kompla jidhol l-ilma mill-bejt kif accerta l-perit tekniku meta qal illi *dawn il-hsarat kienu kagun ta` ingress ta` ilma tax-xita fis-saqaf in kwistjoni ghal tul ta` zmien li jvarja minn ghaxra sa tletin sena.* Mhuwiex oggettivament plawsibbli illi fl-2008 ma kienx hemm problema serja fis-soqfa. Max-xoghol hazin, kien hemm imbaghad il-mala fede tal-konvenuti li x`hin waslu biex ibieghu ghamlu tentattiv biex ighattu kollox u ma qalu xejn bil-problema lill-atturi. Il-perit ex parte tal-atturi kien kategoriku u ma kienx kontradett bi prova teknika ohra illi

… skond l-opinjoni tieghi kien hemm possibilita` kbira li s-soqfa kollha ta` dan il-fond kienu jinstabu fl-istess kundizzjoni u li min kien bieghelhom il-fond kien ghamel dawn it-tiswijiet biex jahbi l-veru stat li kienu fih is-soqfa.

Billi jirrizultaw l-elementi tal-**Art.1429(1)** tal-Kap.16, din il-Qorti qeghda **tilqa` t-tielet talba**.

D. Ir-raba` talba

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom a fol 149, l-atturi kkwantifikaw il-pretensjoni taghhom ghal risarciment ta` danni kif gej –

1) €3772 ghal *spejjez li kienu inkorsi sabiex jinvestigaw il-problema u jaghmlu l-ewwel xogholijiet.*

2) €1802 ghal *spejjez gudizzjarji legali.*

3) €10,000 u cioe` kera ta` ghoxrin (20) xahar *ta` 500 Euro fix-xahar mill-ahhar ta` Ottubru 2010 sal-lum* (13 ta` Lulju 2012).

In linea generali, huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista` jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**Tufigno vs Micallef noe**", Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta` April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga` jitqieghed **ragonevolment** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti f`somma li **ragonevolment** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**"Galea pro et noe vs Gatt et"** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta` Novembru 1958 ; **"Zammit**

<u>vs</u> <u>Calleja</u>" – Appell Inferjuri – 12 ta` Jannar 1977 ; "**<u>Sant vs Borg</u>" –** Prim` Awla tal-Qorti Civili, 3 ta` Ottubru 1979)**.**

Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha **<u>ragonevoli</u>** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu **<u>ragjonevoli</u>** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b`pizijiet sabiex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta` x`inhu *ragjonevoli* li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta` fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f`dan ir-rigward specifiku jaqa` fuq il-konvenut. (ara - "**<u>Aquilina vs Schembri</u>**" – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta` Jannar 1969 ; "**<u>Xuereb vs Livick et</u>**" – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta` Novembru 1956 ; **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

Dan premess, din il-Qorti ghandha dan xi tghid dwar il-pretensjoni tal-atturi –

<u>L-ewwel ammont</u>. Dan jaqbel ghad-dokument a fol 66. Din il-Qorti tghid li ebda ammont indikat fid-dokument ma huwa risarcibbli. It-tiswija tal-membrane (€1300) u t-tibjid tal-washroom u shaft (€500) kienu diga` jidhru meta sar il-bejgh. Ghalhekk l-atturi ma ghandhomx jedd ghal risarciment. Ma hemm l-ebda spjegazzjoni ragonevoli ghala saru l-ispejjez l-ohra ladarba l-perit tal-atturi qal li s-soqfa kellhom jinqalghu u ladarba l-atturi qalu li ma kenux qeghdin joqghodu fil-post.

<u>It-tieni ammont</u>. Spejjez gudizzjarji jew legali mhumiex risarcibbli bhala danni. Ghalhekk il-pretensjoni attrici qeghda tkun respinta.

It-tielet ammont. Mhux kontestat illi l-atturi zzewgu fit-30 ta` Ottubru 2010. Mhux kontestat illi akkwistaw il-post de quo sabiex jistabilixxu hemm id-dar taz-zwieg. Lanqas ma huwa kontestat illi bil-hsara illi fih, il-post mhuwiex abitabbli ; anzi l-perit tekniku jghid illi l-qaghda tas-soqfa kienet ta` periklu. Dan premess u accertat l-atturi jghidu li nkorrew spiza ta` €500 kera kull xahar biex ikollhom fejn joqghodu. Pero` ma gabu l-ebda prova dokumentarja ta` din il-kirja. Huwa pacifiku li min ihallas il-kera jinghata ricevuta. Din il-Qorti ma tistax taccetta biss il-kelma tal-atturi *sic et simpliciter.* Mhijiex sodisfatta illi l-atturi ghamlu l-prova tat-telf sal-grad rikjest mil-ligi Kienet tistenna li jipprezentaw il-kuntratt ta` lokazzjoni, ir-ricevuta tal-kera, jew ighidu almenu fejn kien qieghed il-post illi krew u minghand min krewh. Minn dan kollu propju xejn ! Fic-cirkostanzi, fl-assenza tal-ahjar prova u ta` prova oggettiva u ndipendenti, anke din il-pretensjoni attrici qeghda tkun respinta.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-ewwel eccezzjoni u cioe` dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-Art.1431 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad it-tieni eccezzjoni u cioe` dik fil-mertu.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tillikwida s-somma ta` sittax-il elf hames mija tlieta u ghoxrin Ewro (€16,523) bhala

l-ammont li jirrapprezenta d-diminuzzjoni fil-prezz tal-bejgh tal-fond `Rustica` 66, Triq il-Papa Piju XII, Birkirkara, li sar bejn il-partijiet bis-sahha ta` kuntratt tal-4 ta` Awissu 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb.

Tilqa` t-tielet talba.

Tichad ir-raba` talba.

Tilqa` l-hames talba parzjalment billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` sittax-il elf hames mija tlieta u ghoxrin Ewro (€16,523) bhala l-ammont li jirrapprezenta d-diminuzzjoni fil-prezz tal-bejgh tal-fond `Rustica` 66, Triq il-Papa Piju XII, Birkirkara, kif fuq inghad, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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