MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 417/2009

Raymond Muscat u Sarah Muscat (karti tal-identita` numru 217666M u 138772M)

kontra

Aldo Cutajar u Isabelle Cutajar (karti tal-identita` numru 297364M u 287068M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-4 ta` Mejju 2009 li jaqra hekk–

1. Illi r-rikorrenti kienu xtraw minghand il-konvenuti d-dar bl-isem "Rose Cottage", Triq ir-Razzett l-Ahmar, Mtarfa u l-garage anness, u dana permezz ta` kuntratt pubbliku tal-erbgha u ghoxrin (24) ta` Gunju 2005 iskritti fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima.

2. Illi l-fond in kwistjoni huwa milqut minn difetti illi fiz-zmien tal-bejgh ma kinux jidhru kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema difetti huma tali li jintitolawhom biex jaghmlu l-azzjoni aestimatorja u jobbligaw lill-konvenuti biex jaghmlu tajjeb ghalihom skond l-artikoli 1424 u 1426 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta` Malta.

3. Illi l-konvenuti kienu jafu bid-difetti tal-fond in kwistjoni.

4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati li jzommu l-fond lilhom mibjugh u jitolbu rifuzjoni ta` parti mill-prezz li tigi stabbilita minn din il-Qorti.

5. Illi l-esponent jaf b`dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti toghgobha:

1. Tiddikjara li l-fond "Rose Cottage", Triq ir-Razzett l-Ahmar, Mtarfa huwa milqut minn difetti li ma kinux jidhru fiz-zmien tal-bejgh u li jintitolaw lir-rikorrenti jaghmlu l-azzjoni aestimatorja ;

2. Tillikwida dik il-parti tal-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom ihallsu lura lir-rikorrenti ;

3. Tordna lill-konvenuti jhallsu lir-rikorrenti din is-somma hekk likwidata minn din il-Qorti skond it-talbiet precedenti.

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

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-<u>27 ta` Mejju 2009</u> li taqra hekk –

1. Preliminarjament illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artiklu 1431(1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, illi l-azzjoni attrici hija nsostenibbli in kwantu illi r-rikorrenti xtraw, kif jirrizulta mill-istess kuntratt DOK A mar-rikors promotur, "in its present state and condition tale quale" – u dan wara illi r-rikorrenti accedew fuq il-fond ghal almenu darbtejn qabel il-kuntratt u wara illi damu ghal kwazi sitt xhur fuq ftehim preliminari.

3. Fit-tielet lok u wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi l-fond mibjugh ma kien fih ebda difett mohbi fiz-zmien tal-bejgh – u l-ilmenti li ressqu r-rikorrenti appena ftit xhur wara l-kuntratt kien relatat ma` hsarat illi kienu qed jikkawzaw xogholijiet strutturali illi kienu qed isiru mill-istess rikorrenti jew nies imqabbda minnhom.

4. Fir-raba` lok u wkoll minghajr pregudizzju izda b`konsegwenza tal-eccezzjoni precedenti, illi wisq anqas jista` ghalhekk jinghad illi l-esponenti kienu jafu bid-difetti fil-fond in kwistjoni – ghax in effetti ma kienx hemm difetti.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

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

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-7 ta` Lulju 2009 fejn wara li qieset il-fatt illi n-natura tal-kawza kien jimmerita li l-Qorti taccedi fuq il-post, flimkien ma` perit ta` ghazla taghha, appuntat it-Tlieta 20 ta` Ottubru 2009 fit-3.00 p.m. bhala d-data u l-hin ta` l-access u hatret lill-Perit Mario Cassar biex jassistiha.

Rat il-verbal tal-access li l-Qorti zammet fuq il-post, fil-prezenza tal-partijiet u tad-difensuri taghhom, assistita mill-Perit Mario Cassar.

Rat id-digriet taghha moghti waqt l-access fejn estendiet l-inkariku tal-Perit Mario Cassar billi taghtu struzzjonijiet sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici, jara l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jisma` l-provi u jirrelata dwar in-natura tad-difetti u jiddetermina meta kull difett kien stabbilit jew meta gie stabbilit mill-atturi jew meta kienu f`posizzjoni li jindunaw b`dawk id-difetti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet prezentata fl-4 ta` Ottubru 2012 u li kienet mahlufa fl-udjenza tat-22 ta` Novembru 2012.

Rat l-atti (inkluz il-provi) li l-perit tekniku pprezenta flimkien mar-relazzjoni tieghu.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti fit-28 ta` Novembru 2012 li permezz taghha ghamlu riserva illi jitolbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat in-nota li pprezenta l-perit tekniku fid-29 ta` Novembru 2012.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru bil-miktub mill-partijiet, u r-risposti bil-miktub tal-perit tekniku.

Rat id-dokument li l-atturi kienu awtorizzati jipprezentaw fl-udjenza tas-17 ta` Gunju 2013 u d-direzzjoni li l-Qorti tat lill-perit tekniku fl-istess udjenza.

Rat in-nota li pprezenta l-perit tekniku fl-20 ta` Gunju 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-27 ta` Gunju 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. **L-*actio aestimatoria***

Fil-premessi tal-azzjoni taghhom, l-atturi jaghmlu riferenza ghall-**Art 1424** u ghall-**Art 1426 tal-Kap 16**.

L-**Art 1424 tal-Kap 16** jaqra hekk –

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.

L-**Art 1426 tal-Kap 16** jaqra hekk –

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.

Mir-raba` (4) premessa tar-rikors guramentat, jirrizulta li l-atturi ghazlu l-*actio aestimatoria*. L-**Art 1427 tal-Kap 16** ighid hekk –

Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.

Dubju li dahhlu l-atturi kienet it-tielet (3) premessa fejn jallegaw illi *l-konvenuti kienu jafu bid-difetti tal-fond in kwistjoni.* Dan jimplika illi l-atturi kienu qeghdin jinvokaw l-**Art 1429(1) tal-Kap 16** li jaqra hekk –

Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.

Eppure l-atturi ma ressqu l-ebda talba ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni li setghu garrbu izda llimitaw it-talbiet taghhom ghat-tlieta li jinkwadraw ruhhom strettament fl-azzjoni stimatorja skond l-Art 1427.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza "**Farrell vs Il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Hu maghruf li kawzi quddiem il-qrati superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali kif imressqa ghal quddiemha mir-rikorrenti, u jekk talba tkun mitluba a bazi ta' kawzali partikolari, mhux lecitu ghall-parti jew ghall-qorti tinvestiga lill'hinn minn dik il-kawzali. Kif intqal, per ezempju, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz ***Azzopardi v. Azzopardi****, deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, "il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed".*

Ladarba l-atturi ma segwewx it-tielet (3) premessa jew kawzali b`talbiet *ad hoc* li jinvestu dik il-kawzali, anke jekk issib illi l-atturi ghamlu l-prova ta` dik il-kawzali sal-grad rikjest mil-ligi, il-Qorti hija prekluza milli tmur oltre u timla l-vojt li hallew l-atturi bl-assenza ta` talbiet. Ghalhekk il-Qorti sejra toqghod **strettament** ma` dik il-parti tal-Art 1427 li tirrigwarda l-azzjoni stimatorja.

Ikkunsidrat :

III. Gurisprudenza

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar 2012 (**PA/MC**) fil-kawza "**Abela et vs Micallef et**", inghad hekk dwar l-*actio aestimatoria –*

… Ir-rekwiziti sabiex tirnexxi din l-azzjoni huma (i) li l-vizzju jkun okkult fil-mument tal-bejgh b'tali mod li x-xerrej ma setax jinduna bih ; (ii) li n-natura tal-vizzju riskontrat ikun tali li tnaqqas il-valur tal-oggett mibjugh jew li tirrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub.

In-nozzjoni ta’ `difett` gie definit mill-Qrati taghna bhala li jikkomprendi kull anomalita`, jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudni ghall-uzu jew l-bonta jew lintegrita taghha apparti li jridu jkunu preezistenti ghal ftehim (ara “Emanuela Borg vs Carmelo Petroni noe”, App Civ 29.01.1954).

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

Inoltre hu wkoll stabbilit illi d-difett innifsu irid ikun ta’ certa `gravita` relattivament ghal haga mibjugha u ghal prezz imhallas ghaliha fis-sens li l-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett lamentat kien inaqqas talment il-valur li x-xerrej jew ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz inqas (ara “Vincenza Scicluna vs George Azzopardi noe”, App Civ 22.06.1959 Vol XLIII p1 p317)

… Kif qalet il-Qorti il-kawza “Francesco 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-diligenza 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 xxerrej 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.”

Ta’ l-istess portata kienet is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fid-29 ta’ Mejju 2012 fil-kawza “**Camilleri et vs Paulmid Developments Limited**” li kienet tittratta dwar l-istess azzjoni bhal dik tal-lum.

Hemm il-Qorti qalet hekk –

… sabiex tirnexxi din l-azzjoni iridu jissussistu zewg kondizzjonijiet u cioe' li d-difett huwa (1) wiehed gravi u wkoll (2) li kien mohbi.

Dwar l-ewwel kondizzjoni intqal fid-dottrina illi :

"Ogni difetto, per quanto sia piccolo, non puo' essere un vizio redibitorio. Se si fosse ammesso il compratore a far sciogliere la vendita per un difetto insignificante della cosa venduta, la stabilita' dei contratti e della proprieta' sarebbe stata scossa. I difetti gravi sono dunque i soli di cui si possa tener conto. Il giudizio sulla gravita' dei difetti e una questione di fatto. Ma il legislatore ha indicato il criterio che dev'essere di guida ai giudici per fare quest'apprezzamento : I difetti sono gravi quando rendono la cosa non atta all'uso cui e' destinata o che diminuiscono considerevolmente le utilita` che quest'uso poteva dare, tal che il compratore non avrebbe comprato o avrebbe dato un prezzo minore, se li avesse conosciuti. Bisogna dunque che le utilita' della cosa siano considerevolmente diminuite ; una diminuzione leggera non basterebbe."

Dawn il-kriterji huma simili hafna ghal dak li nsibu fil-ligi taghna, bid-differenza illi, minflok diminuzjoni fl-utilita', il-ligi taghna ssemmi l-valur. …

(2) Dwar it-tieni kondizzjoni, u cioe' li d-difett irid ikun mohbi, inghad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili ghal dik li nsibu fil-ligi taghna, illi :

"Bisogna che i vizi siano occulti. L'art. 1641 lo dice espressamente. 'Il venditore e' tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi occulti.' (c.f art. 1424 kap. 16 tal-ligi taghna). E l'art. 1642 accentua cio' aggiungendo: 'Il venditore non e' tenuto pei vizi apparenti che il compratore avrebbe potuto da se' stesso conoscere.' (c.f art. 1425 kap. 16). Quando i vizi sono apparenti, si presume che il compratore abbia accettata la cosa coi suoi vizi e non puo' essere ammesso di ritornare su questa convenzione. Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto

scoprire merce' un esame attento della cosa venduta; si deve al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e' occulto per cio' solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo' prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui di notare. L'art. 1462 (simili g.all-artikolu 1425 tal-ligi taghna) dice che il vizio e' apparente, se il compratore ha potuto da se' stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch'era possibile al compratore, al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e' occulto."

Ikkunsidrat :

IV. <u>L-access</u>

Qabel beda l-gbir tal-provi, il-Qorti ghamlet access fuq il-post. Kienu prezenti l-partijiet u d-difensuri taghhom. Kien prezenti wkoll il-Perit Mario Cassar li l-Qorti hatret sabiex jassistiha waqt l-access.

Il-**<u>verbal tal-access</u>** jaqra hekk –

Il-Qorti bhalissa tinsab fi Triq Ta' Slampa, l-Imtarfa, precizament fil-bokka ta' garaxx li jaghmel parti mill-fond 'Rose Cottage', Triq ir-Razzett l-Ahmar, Imtarfa. Ghall-precizjoni l-garaxx qieghed fuq triq u l-entrance ghad-dar fuq triq ohra.

L-attur qieghed juri lill-Qorti l-koxxa tal-garaxx fl-intier taghha fl-istat li hi llum, u jallega li hija fi stat ta' periklu. Il-Qorti qieghda tidderigi lill-perit tekniku sabiex jiehu ritratti ta' din il-koxxa u jikkonstata l-forma taghha u l-qaghda taghha. Irid jikkonstata wkoll l-istat tat-tlibbisa bil-franka tal-blata bl-arkipjan.

Fuq ir-rampa tal-garaxx fuq barra qabel tigi ghat-triq l-attur qed juri non-return valve li l-perit qed jiehu ritratt tieghu, l-iskop ghalfejn sar jispjegah fix-xhieda tieghu.

Kif il-Qorti dahlet fil-garaxx qed jigu ndikati lilha zewg hitan. Il-hajt tal-lemin kif tidhol, warajh hemm swimming pool. Il-hajt l-iehor jigi taht il-livell tat-triq. L-attur jallega li meta ghamlet ix-xita pperkola l-ilma miz-zewg hitan u hu ghamel interventi rimedjali sabiex ma jibqax jidhol dan l-ilma.

L-attur qed jindika wkoll fit-tul tieghu dak li fadal minn pipe li ghaddej ma' taht is-saqaf tan-naha tax-xellug tal-garaxx kif tidhol 'il gewwa minnu, in partikolari tliet drains li ghadhom evidenti sal-lum. Jissovrasta din il-parti tal-garaxx hemm terrazzin. L-ilma estern beda jghaddi minn mal-connections ta' dawn it-tliet drains, u beda jipperkola ghal gol-garaxx in kwistjoni. L-attur jispjega li ghamel interventi rimedjali taghhom.

L-attur qed jispjega wkoll illi l-villa kienet disinjata biex tkun bis-sistema ta' l-elettriku three-phase. Minhabba li phase minnhom qieghed two-earth, kellu necessarjament jaqleb ghal two-phase system ta' elettriku bil-konvenjent ghalih.

L-attur qed jallega wkoll illi s-sodda li hemm taht il-madum tal-garaxx hija dghajfa. Il-Qorti qed tara madum laid mal-garaxx kollu. L-attur jikkonferma li fil-garaxx jiggaraxxja l-vettura tieghu. Il-garaxx huwa two-car garage pero' l-attur jghid li jdahhal wahda biss.

L-attur qed jindika li kellu jaghmel xoghlijiet mal-hajt tal-proprjeta' tieghu li tigi fuq in-naha tax-xellug min-naha ta' isfel fejn kellu jhaffer trinka biex jelimina l-ingress ta' ilma li kien qieghed jirrizulta minn fuq il-bankina. Allura fforma trinka, ghamel water-proofing membrane u rega' fforma l-bankina, u l-membrane baqa' tiela' bih sal-livell fejn jidher mil-livell tat-triq min-naha tax-xellug.

Fit-terrazzin ta' hdejn il-pool fil-prezent il-Qorti qed tara tliet bramel taz-zebgha. Dawn saru mill-attur sabiex

jindika fejn kienu d-drains li l-Qorti rat fil-garaxx. L-attur fix-xhieda ghandu jispjega x-xoghlijiet li ghamel biex elimina min-naha ta' barra l-ingress ta' ilma mit-terrazzin ghal gol-garaxx.

L-attur qed jallega wkoll illi l-hajt li hemm man-naha tal-lemin tal-pool meta thares min-naha ta' wara tieghu, li ghandu gholi ta' sitt filati, b'kappell fuqu u b'pilastri fin-nofs, fil-fatt huwa bricks imlibbes b'qoxra gebla tal-kantun. Il-Qorti qed tosserva li ma' whud minn dawn il-qxur tal-kantun hemm markers li jindikaw fejn il-kantun inqata' minn mal-briksa, u huma mmarkati b'tape iswed.

L-attur qed jindika l-pool kif jidher illum, semplicement mhux ghal skopijiet estetici imma biex jindika minn fejn kien qed jidhol l-ilma ghal gol-garaxx.

L-attur jindika li t-tieqa li hemm taghti ghal fuq it-terrazzin m'hijiex komposta minn blata wahda imma minn tnejn.

Fuq mistoqsija tal-Perit l-attur ikkonferma li qabel ma ffirma l-kuntratt kien ha parir u gab perit ta' fiducja tieghu biex jispezzjona l-fond.

Parti mit-tlibbisa tal-gebel li hemm taghti minn gallarija ghal fuq il-pool waqghet u l-attur qed juri l-gallarija fl-istat li hi u t-tlibbisa li tinsab fuq it-terrazzin bhalissa.

Mistoqsi mid-difensur tal-konvenuti meta waqghet din it-tlibbisa l-attur ikkalkola li kien bejn wiehed u iehor Gunju jew Lulju ta' l-2008. It-tlibbisa li waqghet jidher li hija lixxa u kienet imwahhla mal-konkos tal-gallarija bil-kolla tal-madum.

Il-Qorti tinsab go dining room / sitting room combined, precizament taht l-arkata li tghaqqad iz-zewgt ikmamar. L-art ta' din il-parti hija ta' l-irham. Maduma ta' l-irham giet indikata li hija maqtugha minn mat-tajn ta' tahtha.

L-attur qed jallega li parti mill-grouting qed jinqala'.

L-attur qed jallega wkoll illi kif iwaqqa' xi ftit ikel ikollu kwantita' ta' nemel li jingabar mieghu, u meta tkun is-shana.

L-attur qed jindika wkoll problema ta' grouting fil-kcina.

Mistoqsi mill-Perit Tekniku jekk dawk l-ilmenti kollha li qed jissenjala llum l-attur kinux evidenti meta gie biex jixtri, hu wiegeb definittivament le.
L-attur kellu jibni hajt taht hnejja fil-livell tal-kantina ghaliex skond il-perit tieghu kellu jsahhah l-istess hajt ghaliex kien jidher li l-materjal ta' wara l-hajt kien qieghed jislajdja ghal gol-kantina. Meta l-perit staqsa lill-attur x'tip ta' materjal kien wara l-hajt gie nfurmat li kien turbazz. Waqt l-access ta' qabel ix-xiri tal-fond l-attur iddikjara li meta kien gab perit ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li l-hajt bil-materjal ta' warajh kellu jissahhah bil-bini ta' hajt iehor, u lanqas kellu parir mill-perit li gab mieghu li kellu jsir dan ix-xoghol rimedjali. Qed nirreferu ghax-xoghol ta' renforz tal-hajt li kellu l-materjal warajh. Sar fix-xitwa, liema xitwa partikolari ghall-mument l-attur ma jiftakarx. L-attur dahal joqghod f'dan il-post f'Dicembru 2006 u jiddikjara li din il-problema ma nqalghetx kif hu dahal joqghod hemmhekk imma pjuttost wara.

L-attur qed jindika li kien hemm xi pedati li kienu miksija bil-gebel li kienu jtaptpu. L-attur indika li l-materjal li fuqu gie mqieghed il-madum tat-tip ceramika jidher li pied u nofs b'pied u nofs fil-livell ta' l-ewwel sular huwa dghajjef hafna u seta' jaqalghu billi applika zewg suckers u ghollihom 'il fuq. Maduma minnhom qieghda tidher fuq il-post.

Il-hinka li qed jara l-perit tekniku bejn maduma u ohra qed jigi kkonfermat mill-attur li waqt il-hin tax-xiri ma kinitx hemm. Skond l-attur fil-landing li jigi fl-ewwel sular hemm difett fil-grouting, li parti minnu qieghed jinqala', u hemm dubju wkoll fuq il-materjal li bih tqieghdet ic-ceramika.

L-attur qed jindika zewg xorok imxaqqin fl-ispare bedroom fl-ewwel sular. Fuq ix-xorok l-attur informa li hemm saff ta' konkos. Skopra dan id-difett l-ewwel darba seba' xhur ilu.

Il-Qorti accettanti l-Perit Tekniku u minghajr oggezzjoni da parti tal-konvenuti qed tawtorizza lill-attur li jista' jaghmel xoghol rimedjali biex jibdel ix-xorok li hemm fl-istess spare bedroom.

L-attur gab a konjizzjoni tal-Perit Tekniku li fis-saqaf li hu maghmul mix-xorok, tal-bathroom, missieru kellu jirfed xi erba' bnadi bil-flat bars ta' l-istainless steel fejn ix-xorok kienu mxaqqin.

Fil-bathroom adjacenti ghall-ispare bedroom kif ezatt tidhol go fiha fl-ewwel branka qabel l-ewwel travu qed jidhru zewg xorok imxaqqin. Il-Qorti taghti fakolta' lill-attur sabiex jaghmel xoghol rimedjali peress illi hemm l-adezjoni tal-Perit Tekniku u nuqqas ta' oppozizzjoni da parti tal-konvenuti.

Fl-ewwel sular li jaghti fuq il-pool area l-attur qed jinforma lill-Qorti li l-kaptelli tal-gebel kellu jaqlaghhom u jinfurzahom ghaliex kienu maqlughin kollha minn mal-hajt ta' tahthom.

L-attur irrimarka li ma hemmx blata bejn il-bieb tal-blata ta' bejn l-ispare bedroom u l-ensuite bathroom. Pero' ma sar ebda ftehim bejn il-kontendenti fuq dan il-fatt.

Fl-ispare bedroom tat-tfal l-attur qed jinforma lill-Qorti li missieru ghamel ukoll rifed xriek bi flat bar ta' l-istainless steel. L-attur qed jinforma lill-Qorti li qabel ma ghamel ix-xoghlijiet rimedjali ma nfurmax lill-konvenuti.

L-attur qed jinforma lill-Qorti li qabel ma bdiet il-kawza kienu stiednu lill-konvenut biex jara madwar hamsa u sebghin fil-mija ta' dawn ix-xoghlijiet li qed jintwera lill-Qorti waqt l-access. L-attur ma kienx hawn u kien prezenti missieru. Il-konvenut fil-fatt gie u ra dawn l-allegati difetti

ma' missier l-attur.

L-arja tal-bejt hija ezatt daqs il-footprint tad-dar. Fl-ewwel zewgt ixtiewi li ghamlu hemm zviluppaw hairline cracks fis-saqaf, li sabu lest, u ddikjara wkoll li meta xtraw il-post il-konvenuti ghaddewlu certifikat jghidulu tal-Buffa li tispecjalizza f`dan ix-xoghol li suppost ghandek xi ghaxar snin garanzija. Dawn il-hairline cracks regghu ffurmaw ruhhom ukoll mad-dawramejt il-perimetru tal-bejt qisu sebghin fil-mija tat-tul lineari tal-perimetru tal-bejt.

L-attur qed jinforma lill-Qorti li s-support tat-tankijiet kien tramite eye sections tal-hadid li kienu ngassati fil-hajt, hollow sections tal-hadid, bir-rizultat li rrimarkaw u ndunaw illi l-gebla ta' tahthom kienet bdiet tixpakka, allura kellhom ipogguhom fil-pozizzjoni prezenti tal-lum. Meta sar ix-xiri tal-post dawn kienu kif spjegat mill-attur.

Fi tmiem l-access il-Qorti tat il-gurament lill-attur, li kkonferma l-konstatazzjonijiet kollha li wera lill-Qorti llum.

Ikkunsidrat :

V. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

1) <u>Kumment generali</u>

Il-Qorti tirrileva mill-ewwel illi hija sejra tiskarta kull konsiderazzjoni li ghamel il-perit tekniku ta` natura legali <u>senjatament</u> fejn irrefera ghall-iskop tal-*actio aestimatoria* u fejn irrelata dwar il-hlas ta` spejjez legali. Li jirreferi ghad-disposizzjonijiet tal-ligi ma jimporta xejn, dment li jibqa` fil-parametri tal-konsiderazzjonijiet teknici ; fejn pero` jaghti t-tifsira tieghu ghad-disposizzjonijiet tal-ligi, hemm il-perit tekniku skonfina barra mill-inkariku tieghu ta` tekniku u kwindi l-apprezzament tieghu dwar dak li tghid il-ligi se jkun skartat.

2) <u>Provi saljenti</u>

<u>L-attur</u> xehed illi huwa ltaqa` mal-konvenut fit-22 ta` Jannar 2005. Il-konvenju kien iffirmat fl-24 ta` Jannar 2005. Huwa spezzjona l-propjeta` flimkien mal-Perit Edgar Caruana Montalto fis-7 ta` Frar 2005. Il-kuntratt ta` kompravendita sar fl-24 ta` Gunju 2005. Sad-data tal-kuntratt l-uniku difett li kien jidher kien hajt umduz fil-kuritur tal-intrata. Mar ighix fil-post fix-xahar ta` Dicembru 2006. Fl-intervall ta` zmien bejn id-data tal-kuntratt u d-data meta dahlu joqghodu fil-post, dahal l-ilma mit-terrazzin tal-pool ghal gol-garaxx. L-attur indika x-xogholijiet rimedjali li ghamel fil-post.

<u>L-attur</u> elenka wkoll difetti ohra. Fil-31 ta` Dicembru 2007, il-garaxx ghereq bid-drenagg. Fl-2008 huwa mela l-pool sa fuq nett. Gara pero` li l-livell tal-ilma beda jonqos b`rata mghaggla ghal xi raguni li ma kenitx l-evaporazzjoni naturali tal-ilma. L-ilma beda jipperkola gol-garaxx. Id-difett kien kostitwit minn hairline cracks fil-kisi ; sabu dan Muscat Pools tal-Mgarr li qabbad biex isibu tarf tas-sitwazzjoni meta qalghu il-kisi kollu tal-pool u gabuha fuq il-bricks.

<u>L-attur</u> fisser serje ta` fatti li graw fl-ahhar erba` xhur tal-2008 u l-ewwel sitt xhur tal-2009 u cioe` id-dhul tal-ilma ghal gol-garaxx minn Triq ir-Razzett l-Ahmar ; it-telf ta` wiehed mit-three-phase supply tal-elettriku li kellu l-post ; id-dhul ta` ilma f`wahda mill-kmamar tas-sodda tal-ewwel sular ; il-htiega li jitpogga non-return value fis-sistema tad-drenagg fil-garaxx semi-basement.

<u>Il-konvenut</u> xehed illi meta kkomunika mieghu l-attur, dan ilmenta dwar sadd fid-drains tal-pooldeck u minn dhul ta` dranagg fil-garaxx.

3) <u>Osservazzjonijiet u stimi</u>

Waqt il-gbir tal-provi, precizament fis-seduta peritali tat-12 ta` Novembru 2010, l-atturi pprezentaw dokument (Dok RM1) fejn indikaw dawk li fil-fehma taghhom kienu difetti mohbija fil-post li akkwistaw minghand il-konvenuti.

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku esprima ruhu hekk dwar Dok RM1 –

a) <u>Difetti li kienu jidhru meta sar il-bejgh</u>

i) It-twessigh ta` tieqa fil-kamra tal-ikel.

ii) Il-madum *non slip* fuq barra.

iii) Il-konkos tal-bankina.

b) <u>Difetti li kienu mohbija meta sar il-bejgh</u>

i) Il-blata ta` fuq il-bieb ma kenitx twassal minn koxxa ghal koxxa u kienet mghottija biz-zebgha.

ii) L-iskular tal-ilma tas-*swimming pool* minhabba xquq fil-hitan tal-bricks tal-pool. Dan id-difett kien skopert fis-sajf tal-2008. . Il-perit stima l-prezz tat-tiswija ta` dan id-difett fl-ammont ta` **<u>€2,400</u>**.

iii) Id-dhul ta` ilma mill-hajt tal-garaxx billi ma kienx hemm *tanking* bil-*waterproofing* tajjeb min-naha tat-triq. Dan id-difett kien skopert fix-xhur ta` Settembru – Ottubru 2008. . Il-perit stima l-prezz tat-tiswija ta` dan id-difett fl-ammont ta` **<u>€5,100</u>**.

iv) Il-qoxra tal-gebel mal-hitan tal-bricks fuq il-faccata. L-atturi sabu dan id-difett fix-xahar ta` Novembru 2008. Il-

perit stima l-prezz tat-tiswija ta` dan id-difett fl-ammont ta` **€6,500**.

v) It-tqeghid tal-madum tat-tip *gres* u t-tqeghid tal-madum tal-garaxx. . L-ewwel difett irrizulta ghall-ewwel darba fis-sajf tal-2008. It-tieni difett hareg fix-xahar ta` April 2009. . Il-perit stima l-prezz tat-tiswija ta` dan id-difett fl-ammont ta` **€7,494.53**.

vi) Ic-caqlieq fit-tarag tal-gebel. Id-difett hareg fix-xahar ta` Dicembru 2006.

vii) Is-sadid fir-*wrought iron* tal-galleriji u terazzini. Beda jidher fix-xahar ta` Gunju 2008. . Il-perit stima l-prezz tat-tiswija ta` dan id-difett fl-ammont ta` **€3,250**.

viii) Il-*phase* difettuz fis-sistema elettrika. . Il-perit stima l-prezz tat-tiswija ta` dan id-difett fl-ammont ta` **€379.96**.

c) Mhux difetti

i) Il-*waterproofing membrane.*

ii) Il-*backflow* tas-sistema tad-dranagg li skula ghal gol-garaxx.

4) Eskussjoni

L-atturi ghamlu serje ta` domandi lill-perit tekniku bil-hsieb evidenti li jikkontestaw il-valutazzjonijiet tieghu dwar it-tiswija tas-swimming pool u l-madum tal-art, u dwar il-fatt illi ma kienx ghamel stima tat-tiswija tax-xorok tas-soqfa.

Min-naha taghhom, **il-konvenuti** ghamlu mistoqsijiet li kienu ntizi in parte sabiex jitolbu kjarimenti mill-perit tekniku dwar dawk l-osservazzjonijiet fejn, fil-

fehma tieghu, kien hemm prova ta` difetti mohbija fil-post, u in parte li jolqtu l-istima tieghu.

Fit-twegibiet tieghu ghall-mistqosijiet tal-partijiet, il-perit tekniku **rriafferma** l-osservazzjonijiet u l-valutazzjonijiet tieghu. In partikolari, il-perit tekniku zied ighid hekk –

a) L-opinjonijiet li esprima kienu bazati fuq kostatazzjonijiet ta` fatt.

b) Dwar it-tiswija tax-xorok, il-perit tekniku rrileva li taht ix-xorok tpoggew vireg tal-*stainless steel.* Ma kien hemm l-ebda bdil ta` xorok. Lanqas ma kienu prezentati ricevuti bhala konferma li thallas it-tqeghid tal-vireg.

c) Dwar il-*hareline cracks* fil-pool, dawn tinduna bihom meta timla l-pool u tbattalha ; madwar il-*cracks* idum aktar biex jinxef milli fi bnadi ohra.

d) Dwar it-tqeghid tal-madum fil-garaxx, irrileva illi rrispettivament mill-fatt jekk kienux jiddahhlu vetturi fil-garaxx inkella le, il-madum ta` sit li se jintuza bhala garaxx ghandu jitqieghed fuq sodda tal-konkos ; ghalhekk l-ghazla tal-materjal li se jitqieghed taht il-madum hija vitali.

e) Dwar is-sadid tal-*wrought iron,* il-perit tekniku rrileva illi kieku l-hadid kien ittrattat kontra s-sadid, dan ma kienx johrog.

5) Piz probatorju

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu 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 setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix 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-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*). Fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "*qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami.*" (ara –"**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998). Ghalhekk *qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx 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**" – *op. cit.*).

Fis-sentenza taghha tat-23 ta` Gunju 1967 fil-kawza `**Bugeja et vs Muscat et**`, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

'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'

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi l-konkluzjonijiet **teknici** tal-perit tekniku jirrizulta illi kienu l-frott ta` accertamenti meqjusa ta` fatt li, kemm fl-assjem kif ukoll fis-sostanza, ma kienux kontradetti. Min-naha taghhom, l-atturi ma talbux il-hatra ta` periti addizzjonali, filwaqt li l-konvenuti, ghalkemm ghamlu riserva inizjali, ma ressqux talba formali ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Din il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghala ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet strettament teknici tal-Perit Mario Cassar u ghalhekk kull fejn dawk il-konkluzjonijiet jolqtu l-pern tal-vertenza sejra taghmilha taghha.
Ikkunsidrat :

VI. L-ewwel eccezzjoni

Il-konvenuti taw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici skond l-**Art.1431 tal-Kap 16**.

Fuq l-iskorta ta` dawk il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li **specifikament** elenkat aktar qabel fil-Parti V – 3(b) tad-decizjoni tal-lum, il-Qorti tghid illi dak l-elenku jikkostitwixxi prova konklussiva ta` difetti mohbija fil-fond de quo.

Accertati d-difetti mohbija, il-Qorti trid tara jekk l-atturi pprezentawx l-azzjoni stimatorja fit-termini previsti mill-Art.1431.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) tat-18 ta` Ottubru 1963 fil-kawza "**Muscat Baldacchino vs Vincenti Kind**", jinghad 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-irregolartita 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 huwa stabbilit, kif jirrizulta mill-assjem tar-relazzjoni tal-perit tekniku.

Ir-rikors guramentat kien ipprezentat fl-**4 ta` Mejju 2009**. Il-kuntratt tal-bejgh sar fl-**24 ta` Gunju 2005**. In

vista tal-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku, u riferibbilment ghad-difetti ndikati fil-Parti V – 3(b), il-perijodu rilevanti mhuwiex dak indikat fl-ewwel subinciz tal-Art 1431 izda z-zmien li ghalih jirreferi **<u>t-tieni subinciz</u>** tal-istess Art 1431 u cioe` illi *- jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.* Tenut kont tal-assjem tal-provi, it-terminu utili ghall-atturi li jipprezentaw l-azzjoni stimatorja beda jiddekorri fl-**<u>4 ta` Mejju 2008</u>**.

Minn esami tal-lista ta` difetti li l-perit tekniku sab illi kienu *mohbija,* il-Qorti ssib illi dawk minnhom li azzjoni dwarhom <u>mhijiex preskritta</u> huma dawk indikati (ii), (iii), (iv), (v), (vii) u (viii) tal-Parti V – 3(b) tad-decizjoni tal-lum ; ghall-bqija u cioe` dawk markati (i) u (vi) l-azzjoni attrici hija preskritta.

Ikkunsidrat :

VII. <u>Rifuzjoni</u>

Stabbilit illi l-fond de quo kien affett minn difetti mohbija, u li l-azzjoni attrici ghall-bicca l-kbira minnhom kienet prezentata fit-terminu, il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba kif dedotta.

Bit-tieni domanda, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tistabilixxi dik il-parti mill-prezz li hallsu ghall-akkwist tal-fond li ghandha tigi rifuza lilhom mill-konvenuti. Hekk ighid l-**<u>Art 1427 tal-Kap 16</u>**.

Kif jirrizulta mill-kuntratt Dok A, l-atturi hallsu s-somma ta` Lm 140,000 (ekwivalenti ghal €326,112.28) bhala prezz ghall-akkwist tal-fond.

Il-Qorti tirrileva illi *strettament* il-perit tekniku ma ddeterminax kemm kien l-ammont, mill-prezz tal-bejgh, li l-konvenuti kellhom iroddu lill-atturi. Li ghamel il-perit tekniku kien illi stima l-ispiza nvoluta biex jitrangaw id-difetti mohbija. L-azzjoni stimatorja skond l-Art 1427 tal-Kap 16 mhijiex azzjoni ghal danni ; l-element tad-danni jidhol biss jekk jirrizultaw ic-cirkostanzi kontemplati mill-Art 1429 tal-Kap 16 u tkun saret talba ghal-likwidazzjoni u hlas taghhom – talbiet illi l-atturi ma ghamlux fil-kawza tal-lum. F`dan il-kuntest, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-linja li hadu l-atturi fl-eskussjoni tal-perit tekniku ; in partikolari fejn ippretendew illi kellhom jithallsu lura kull ammont li jikkontendu li nefqu biex isewwu d-difetti. Apparti l-mertu tal-*quantum* pretiz mill-atturi, il-Qorti tghid illi propju ghaliex l-azzjoni stimatorja taghhom mhijiex azzjoni ghal danni ma setghux isegwu l-linja ta` kontestazzjoni li hadu waqt l-eskussjoni tal-perit tekniku. Din il-Qorti tghid illi ladarba kienu accertati difetti mohbija, ladarba kienu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art 1424 tal-Kap 16, u ladarba l-ammont mill-prezz li jigi rifuz jigi stabbilit mill-Qorti skond l-Art 1427 tal-Kap 16, il-Qorti sejra tutilizza l-figuri ndikati mill-perit tekniku bhala **gwida** mhux biex tillikwida danni (li hija prekluza milli taghmel) izda sabiex tghid kemm mill-prezz ghandu jigi rifuz. **Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tillikwida s-somma ta` €25,000 bhala dik il-parti mill-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom iroddu lill-atturi**.

Decide

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

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni limitatament fir-rigward tad-difetti mohbija li huma elenkati fil-paragrafi (i) u (vi) tal-Parti V – 3(b) ta` din is-sentenza.

Tichad l-ewwel eccezzjoni fir-rigward tad-difetti mohbija li huma elenkati fil-paragrafi (ii), (iii), (iv), (v), (vii) u (viii) tal-Parti V – 3(b) tas-sentenza tal-lum.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba. Tistabilixxi u tillikwida l-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000) bhala dik il-parti mill-prezz tal-bejgh illi l-konvenuti ghandhom iroddu lill-atturi.

Tilqa` t-tielet talba. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma likwidata ta` hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

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

< Sentenza Finali >

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