MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1131/2008

Diane Galea

Vs

Andrew Spiteri u Paul Bugeja

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-12 ta' Novembru 2008, l-attrici ppremettiet li:-

1. Fid-9 ta' Awissu 2001 iffirmat konvenju sabiex tixtri l-appartament numru 6, Coral Court, Triq Sant Aristarcus, San Pawl il-Bahar minghand il-konvenut Paul Bugeja.
2. Fis-26 ta' April 2002 gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh u xtrat il-fond minghand il-konvenut l-iehor.
3. F'April 2008 riedet taghmel xi xoghol u qalghet il-madum tal-kcina. Kien waqt dawn ix-xogholijiet li rrizulta li kien hemm fili fil-hajt li nfethu. L-attrici bezghet li dawn setghu kienu perikoluzi. Ghalhekk gharrfet lill-konvenut Spiteri li baghat lill-perit tieghu.
4. Sussegwentement inkarigat lill-perit Michael Camilleri u l-perit David Mifsud Parker li ghamlu rapport u kkonfermaw li l-fond fi difetti strutturali, li jistghu biss jigu rimedjati bit-tqeghid ta' travi. L-appartament hu gholi 11 il-filata, u t-tqeghid ta' travi jaghmlu s-saqaf baxx wisq.
5. Dan id-difett kien mohbi, u l-kuntratt ta' bejgh ghandu jinhall u l-attrici tinghata lura l-prezz tax-xiri, flimkien mal-ispejjez kollha konnessi max-xiri u l-ispejjez tal-periti.
6. L-attrici saret taf ukoll li Spiteri behsiebu jibni iktar sulari, u dan ser ikun ta' periklu.

Ghaldaqstant talbet lill-qorti sabiex:

1. Tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt tas-26 ta' April 2002 u l-hlas lura tal-prezz tal-bejgh flimkien mal-ispejjez kollha konnessi mal-bejgh, inkluz spejjez ta' ricerki, self minghand il-bank, ta' nutara u elenkati fil-prospett Dok. E.
2. Tillikwida u tordna l-hlas mill-konvenuti jew min minnhom tal-interessi legali fuq il-prezz li ghandu jigi rifuz flimkien mal-ispejjez kollha li saru, inkluzi wkoll interessi fuq is-self bankarju li thallsu sad-data tal-lum.
3. Tillikwida u tordna l-hlas mill-konvenuti jew min minnhom, ammont ta' kumpens xieraq li jippermettilha, flimkien mal-hlasijiet ordnati f'(a) u (b) hawn fuq, tixtri proprjeta ta' natura u daqs simili, fl-istess akkwati, jigifieri San Pawl il-Bahar.
4. Tordna li ma jinbnewx iktar sulari fuq il-bini fejn jinsab l-appartament in kwistjoni u dana minhabba l-periklu li jqieghed lill-proprjetajiet ezistenti.
5. Taghti kull provvediment iehor li jidhrilha xieraq fic-cirkostanzi.
6. Tiddikajra lill-konvenuti responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-attrici fil-fond ossia appartament bin-numru sitta (6), Coral Court, Triq San Aristarkus, San Pawl il-Bahar.
7. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici anke permezz ta' perit.
8. Tordna illi l-konvenuti jew min minnhom ghandhom ihallsu s-somma hekk likwidata bhala danni[1].

Il-konvenut wiegbu (16 ta' Dicembru 2008)[2]:

[1] L-ahhar tlett talbiet ma kienux inkluzi fir-rikors promotur u zdiedu bl-awtorizazzjoni tal-qorti permezz ta' digriet tat-22 ta' Frar 2010.

1. Id-domandi attrici huma nfondati ghaliex l-attrici ghaqdet l-*actio redibitoria* u l-azzjoni ghad-danni.
2. L-azzjoni redibitoria hi preskritta (Artikolu 1431(1) tal-Kodici Civili).
3. Il-fond inxtara mill-attrici meta kien ghadu gebel u saqaf. Saru xogholijiet fih u ghalhekk kienet taf f'liema kondizzjoni kien il-fond.
4. L-attrici m'ghandix difetti strutturali. Il-konsenturi li feggew ma kienux tul il-hajt kollu izda fil-gnub tieghu. Dan jaghti wiehed x'jifhem li hu kaz ta' settlement normali tal-bini.
5. Azzjoni ghad-difetti latenti tista' tirnexxi biss jekk: (i) il-vizzju hu pre-ezistenti ghat-trasferiment tal-fond; (ii) mhux kull vizzju jivvanta izda jrid ikun vizju okkult (iii) irid ikun vizju gravi bizzejjed biex jimmerita l-ezercizzju ta' din l-azzjoni.
6. Id-difetti li minnhom qeghda tilmenta l-attrici m'humiex tali li jimmeritaw li jinhall il-kuntratt ta' bejgh.
7. L-attrici m'ghandix bazi legali sabiex tipproponi l-*actio redibitoria*, u lanqas tista' titlob id-danni.

Permezz ta' twegiba ulterjuri (7 ta' Mejju 2010) l-attrici qalet:

1. Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ghazlet l-azzjoni redibitorja, u ghalhekk ma tistax titlob id-danni. Talba li setghet issir biss f'azzjoni estimatorja.
2. Selecta una via non datum recursum ad alteram. L-azzjoni redibitorja hi ghax-xoljiment tal-kuntratt u xejn iktar. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Permezz ta' twegiba ulterjuri (6 ta' Novembru 2013) il-konvenuti qalu li t-talbiet ghad-danni huma preskritti skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, peress li l-bejgh kien pubblikat fis-26 ta' April 2002 u d-danni ntalbu wara t-22 ta' Frar 2010.

Konsiderazzjonijiet.

Permezz ta' kuntratt tas-26 ta' April 2002 pubblikat min-nutar Pierre Falzon, l-attrici xtrat minghand il-konvenut Spiteri l-appartament numru 6, Coral Court Apartments, Triq Sant'Aristarku, San Pawl il-Bahar bil-prezz ta' €34,940.60. Jirrizulta li l-blokk inbena minn Paul Bugeja matul is-snin 1999-2000. Fl-appartament bdew johorgu konsenturi u l-attrici

[2] Fol. 33.

qeghda titlob li jinhall il-bejgh u qeghda tfittex ghad-danni[3]. Jidher ghalhekk li l-azzjoni hi l-*actio redibitoria*. L-Artikolu 1421 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"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"*.

Fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li t-talbiet huma nfondati ghaliex l-attrici ghaqdet flimkien l-*actio redibitoria* ma' azzjoni ghad-danni. Fir-rigward ta' din l-eccezzjoni:

(a) It-talbiet numru 2, 3 u 4, l-attrici rrinunzjat ghalihom.
(b) It-talbiet numru 6, 7 u 8 zdiedu in forza ta' digriet moghti fit-22 ta' Frar 2010 (fol. 121). Il-qorti osserva li z-zieda ta' talbiet ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni mhux ser tbiddel fis-sustanza l-azzjoni tal-attrici, *"... li tibqa' azzjoni redibitorja ghax f'azzjoni redibitorja wkoll tista' ssir talba ghall-hlas ta' danni, kif jidher mill-art. 1429(1) tal-Kodici Civili"*[4].

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ma tistax tirnexxi. L-istess jinghad wara l-eccezzjonijiet ulterjuri li nghata bit-twegiba prezentata fis-7 ta' Mejju 2010. Hu evidenti li kuntrarjament ghal dak li qalu l-konvenuti, il-ligi qeghda tirreklama l-possibilita' li x-xerrej jitlob id-danni fl-eventwalita' tal-azzjoni redibitorja u mhux fl-azzjoni estimatorja.

Fit-tieni eccezjoni l-konvenuti qalu li l-azzjoni waqghet bil-preskrizzjoni (Artikolu 1431(1) tal-Kodici Civili). Ghalkemm il-fond inxtara fis-26 ta' April 2002 u l-kawza giet prezentata fit-12 ta' Novembru 2008, l-Artikolu 1431(2) jipprovdi: *"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"*. Mill-provi rrizulta li kien fis-sena 2008 li l-attrici saret taf li s-saqaf ma kienx gie ngaljat mal-hajt tal-appogg. Dan wara li kienet saret laqgha bejn il-perit tal-progett ghall-bini ta' Coral Court Apartments u l-perit li nkarigat l-attrici.

Fl-appartament tal-attrici l-perit tekniku[5] sab dawn il-hsarat:

---

[3] B'nota prezentata fl-24 ta' Frar 2014 l-attrici rrinunzjat ghat-talbiet numru 2,3 u 4.

[4] Artikolu 1429(1): *"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"*.

[5] B'digriet fil-15 ta' Novembru 2010 (fol. 130) il-qorti nkarigat lill-perit Mario Cassar sabiex jirrelata: *"1) jekk il-fond ghandux difetti ta' natura redibitorja; 2) dwar jekk dawn id-difetti kienux jidhru meta nxtara l-fond u jekk le, meta setghu jinkixfu, u 3) jaghmel kull osservazzjoni li tidhirlu rilevanti fid-*

i. Konsenturi orrizontali bejn is-saqaf u l-hajt tal-appogg ma' bini iehor li jikkonfina Coral Court Apartments, fil-kamra tal-banju, spare bedroom u boxroom.
ii. Konsenturi orrizontali bejn l-art u l-hajt tal-appogg fil-bathroom u spare bedroom.
iii. Konsenturi vertikali bejn il-hitan interni u l-hajt tal-appogg fil-kcina, fil-bathroom, shaft, spare bedroom u boxroom.
iv. Blata tat-tieqa maqsuma fil-kamra tal-banju.
v. Qsim fis-saqaf tal-kamra tas-sodda principali.

Il-perit spjega:

"Dawn il-hsarat huma kollha kkoncentrati mal-hajt tal-appogg (Dok. MP2 fol. 135) ad eccezzjoni tal-hsarat imsemmija f'Numru 5 hawn fuq (qsim fis-saqaf tal-main bedroom) li pero huma ta' natura komuni (kif jaqbel ukoll il-Perit tal-attrici) billi dan il-qsim huwa fid-direzzjoni tax-xibka. Dan il-qsim fis-saqaf jista facilment jigi mkahhal b'materjal apposta u mizbugh mill-gdid waqt li tkun qed issir il-manutenzjoni regolarment necessarja fil-post" (fol. 243).

Mill-provi rrizulta li s-soqfa m'humiex ingaljati fil-hajt ta' appogg (ara x'qal David Psaila, perit inkarigat mill-bini ta' Coral Court Apartments, fol. 197); *"Li sar kien vireg min-naha ghall-ohra, u l-piz tal-konkos imserrah fuq il-vireg. Ghamilna vireg fi span minn 6 piedi sa 8 piedi. Imma hemm wahda mill-kmamar fejn i-vireg huma 13.5 feet…. Stajna tellajna hajt ghalina imma kien ifisser iktar spejjez u ntellfu mill-ispazju"*.

Wara gew konfermati dawn il-fatti, fis-seduta tad-19 ta' Dicembru 2012 il-perit David Mifsud Parker, perit *ex parte* nkarigat mill-attrici gharraf lill-qorti li:

"…. fil-mori tad-differiment mar fil-fond tal-attrici, ghamel test holes u kkonferma li hemm il-vireg u ghalhekk hemm ir-rinforz skond kif jidhr fid-dokument DP1. Spjega illi in vista ta' dan il-fatt, rasu mistrieha li strutturalment il-load qeghda sostnuta fuq hitan load bearing. Madankollu l-unika rizerva li ghandu hi li fil-fehma tieghu s-soqfa messhom xorta gew ingaljati mal-hitan kif titlob is-sengha. Kieku dan sar hu tal-opinjoni li l-hsara kienet tkun hafna inqas pero' kkonferma li periklu m'hemmx izda hsara fil-fond hemm bhal tiles itaptpu." (fol. 225).

---

dawl tat-talbiet u l-eccezzjonijiet". B'digriet moghti fil-25 ta' Ottubru 2011 (fol. 163), l-inkarigu lill-perit Cassar gie mhassar u postu hadu l-perit Alan Saliba.

Irrizulta li kull ma kellu jsir kien li tinbena qoxra ohra. Ovvjament dan ma jkunx sar sabiex l-izviluppatur inaqqas l-ispejjez u ma jitlifx spazju.

Il-perit tekniku spjega li:-

i. meta binja tinbena fi zmien differenti minn dik biswitha, isehh *differential settlement*. Dan iwassal biex johorgu konsenturi;
ii. meta ma jkunx sar ingall fil-hajt ta' appogg, isehh *rotational settlement*. Dan iwassal sabiex *"il-konsenturi jkunu iktar accentwati"*;
iii. 'il fatt li ma nbnietx qoxra ohra wassal sabiex issir hsara fil-kisi u l-madum tal-kamra tal-banju;
iv. kull tip ta' *settlement* seta' gie evitati billi nbniet qoxra ohra mal-hajt tal-appogg, f'liema eventwalita' s-soqfa u l-hajt tal-appogg kienu jkunu binja wahda.

Il-qorti tifhem li din il-parti tal-binja ma nbnietx skond is-sengha u l-art, in kwantu ma nbeniex hajt iehor ma' gemb il-hajt tal-appogg. Il-perit tekniku kompla jghid:-

"…. Ghalkemm jidher li issa huwa pacifiku illi ma jirrizultawx hsarat daqstant gravi fl-appartament tal-attrici ta' natura redibitorja billi jidher illi s-soqfa huma sodisfacentement sostnuti permezz tal-hitan interni u l-vireg relattivi fis-saqaf matul il-hajt tal-appogg, minflok jirrizulta illi l-attrici qed issofri danni fl-appartament taghha rizultat tal-fatt illi ma nbnietx qoxra separata meta nbena l-appartament taghha originarjament. Dan in vista wkoll tal-fatt illi meta l-attrici akkwistat l-appartament taghha fis-26 ta' April 2002 in-nuqqas ta' ngall ma kienx jidher u dan setgha jkun maghruf biss wara li titkisser bicca mis-saqaf u fil-fat sar maghruf meta saret il-laqgha fuq il-post bejn il-Periti fid-19 ta' April 2008 in segwitu ghall-hsara fl-appartament tal-attrici wara li saru l-finituri fl-2004.".

L-opinjoni li esprima l-perit tekniku m'hijiex kontestata. Il-qorti ser taddottaha peress li hi l-ahjar prova li hemm fl-atti. Il-qorti tikkonkludi li:

(a) Fid-data tax-xiri (26.4.20102) ma kienx possibbli ghall-attrici li tkun taf li ma kienx sar ingall. Kien biss li kieku tkisser bicca mis-saqaf li tali fatt kien isir maghruf. Ghalhekk fiz-zmien tal-akkwist id-difett kien mohbi. Wiehed ma jistax jippretendi li x-xerrej ghandu xi obbligu li jaghmel din it-tip ta' investigazzjoni qabel jixtri; *"Il-ligi ma tirrikjedix fix-xerrej diligenza u attenzjoni straordinarja, imma dik ordinarja"* (**Bezzina et vs Bonnici et**

deciza mill-Prim'Awla fl-10 ta' Lulju 1950, Vol. XXXIV.ii.612). F'din il-kawza ntqal ukoll li: *"l-vizzju jkun redibitorju meta filwaqt tal-kuntratt, jew tar-ricezzjoni tal-haga akkwistata, l-istess haga ma tipprezentax tracci, sinjali, sintomi u apparenzi li jirrilevaw l-ezistenza jew li jkollha dawk id-difetti li x-xerrej medjokrement attent u diligenti ma jkunx jista' jarafhom jew jivvalutahom wahdu"*. Il-konvenuti argumentaw li l-konvenju kien ghal tmien (8) xhur, u kieku l-attrici uzat id-diligenza ta' *bonus pater familias* u nkarigat perit sabiex jispezzjona l-fond, *"hija kienet facilment tkun taf bl-ezistenza ta' l-imsemmi difett"*[6]. Il-qorti ma taqbilx. 'Il fatt li perit jispezzjona l-fond ma jfissirx li kien ser joqghod ihaffer biex jaccerta ruhu li sar l-ingall. Hekk ukoll 'l fatt biss li xerrej prospettiv jiehu mieghu perit biex jispezzjona l-fond, id-difett latenti ma jsirx apparenti. Mill-provi ma rrizultax li kien hemm sinjali fil-fond li setghu taw perit x'jifhem li ma sarx kif titlob is-sengha[7].

(b) Kien biss waqt laqgha li saret bejn il-perit Mifsud Parker u l-perit Psaila, li saret f'April 2008, li sar maghruf li ma kienx hemm ingall. Kien f'dak l-istadju li gie skopert id-difett.

Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti hi tal-fehma li d-difett li hemm fl-appartament oggett tal-kawza:

(a) M'huwiex tali li jaghmluh mhux tajjeb ghall-uzu. Il-vizzju redibitorju jezisti meta l-oggett fih imperfezzjonijiet ghal dak li jikkoncerna l-fabbrikazzjoni tieghu, li jirrenduh mhux idoneju ghall-uzu li ghalih hu destinat jew li jnaqqas konsiderevolment il-valur tieghu. Prova li l-fond li xtrat l-attrici hu xorta idoneju biex jintuza bhala residenza hu 'l fatt li uzatu bhala r-residenza taghha u m'hemm xejn milli jimpediha milli tkompli taghmel uzu minnu ghal dan l-ghan.

(b) Ma kienx tali li kien iwassal lill-attrici sabiex ma tixtrix l-appartament. Hu stabbilit li azzjoni bazata fuq il-garanzija ghad-difetti li ma jidhrux tapplika fejn id-difett hu ta' certu gravita'. Dan ukoll kif jirrizulta mill-Artikolu 1424 tal-Kodici Civili. Id-decizjoni tal-qorti trid tkun bazata fuq dak li kien jigri fi zmien li nxtrat il-proprjeta li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett. Wiehed irid jiftakar li l-appartament inxtara meta kien ghadu gebel u saqaf. Hu evidenti li fiz-zmien l-akkwist id-difett seta' jigi rimedjat bi ftit spejjez gialadarba sa dak l-istadju kien ghadu ma sarx *finishing*. Konkluzjoni li l-qorti taghmel fuq l-istima li ghamel il-perit tekniku (fol. 249), fejn qal li jrid isir travu (stima ta' €1,620) u

[6] Nota ta' sottomissjonijiet (17.3.2014).

[7] *"Cosi', il Duvergier cita una sentenza della corte di Lione del 5 agosto 1824, che ha ammessa l'azione redibitoria contro la vendita di una casa nella quale la quasi totalita' delle travi e pietre di sostegno degli spigoli della volta che sostenevano I solai erano guasti. La corte si e' fondata su cio' che le travi e le pietre, essendo coperte ed inviluppate per tutta la loro estensione dai solai e dai soffitti, erano sotratte a tutti gli sguardi. Si sarebbe potuto senza dubbio, togliendo I solai e abbattendo I soffitti, consocere lo stato delle travi e delle pietre di sostegno; ma non usa fare tali deterioramenti quando si visita una casa per comprarla"* (Baudry-Lacantinerie, *Della Vendita e Permuta*, §419 pagna 440).

jinbena hajt tal-bricks (stima ta' €702). Stima li hi bazata fuq prezzijiet tal-lum[8] filwaqt li l-fond inxtara fis-sena 2002. Ghalhekk l-ispiza sabiex jigi rimedjat id-difett kienet certament tkun inqas. Skond il-gurisprudenza l-ghazla tar-rimedju hi tax-xerrej, fis-sens jekk ghandux jipproponi l-azzjoni redibitorja jew dik stimatorja. Fil-kawza **Joseph Micallef vs Micahel Zerafa et** deciza fl-24 ta' April 1992, din il-qorti[9] osservat: *"Il-kompratur – l-attur – kellu kull dritt li jaghzel, kif fil-fatt, ghazel, liema miz-zewg rimedji ried jadotta. Kif il-Qorti sostniet fil-kawza Zammit vs Mizzi deciza fl-14 ta' Jannar 1964, 'Dan [id-dritt tal-ghazla bejn l-actio redhibitoria u l-actio aestimatoria] hu dritt insindakabbli'. Principju ribadit fil-kawza Axisa vs Galea [deciza 1957] fejn intqal: 'Il-konvenut ma jistax jindahal lix-xerrej fl-ghazla li jezercita'"*. Pero' f'din l-ghazla xorta hemm riskju. F'dan il-kuntest il-qorti taqbel mal-insenjament tal-gurista Luigi Borsari, li kien qieghed jikkummenta fuq provvedimenti simili, ghalkemm mhux identiku, ghal dak tal-Kodici Civili Malti[10]: *"Certamente il compratore puo intentare piuttosto la redibitoria che la quanti minoris, **ma a suo rischio e pericolo**. Per esercitare la redibitoria propriamente detta, devono concorrere le condizioni opportune; **la perdita sofferta deve avere un grado d'importanza come si diceva per essere accolta come motivo determinante, altrimenti si farebbe luogo all'altra di minor conto**"* (*Commentario del Codice Civile*, Vol. IV pagna 422). Kieku jkun mod iehor, kif qal l-istess Borsari: *"…. se il compratore possa dire senz'altro, e far dipendere dalle sue impressioni, la risoluzione del contratto, senza riguardo alla qualita' del difetto, alla sua importanza, alla sua relativita' coll'insieme della cosa comprata, restando il giudice inerte e senza parola innanzi alle assurde pretese dell'acquirente che pentito della compra, afferra ogni pretesto per liberarsene"*. Wiehed irid jiftakar li meta giet prezentata l-kawza, it-taghrif li kellu l-perit ta' fiducja tal-attrici kien bazat fuq pjanta li ma kenitx turi li fis-saqaf saru vireg tal-hadid. Dan wassal lill-perit Mifsud Parker biex jikkonkludi li minhabba li s-saqaf ma kienx ingaljat fil-hajt tal-appogg, *"…. l-piz tas-saqaf parti minnu qed jiddendel fil-vojt."* (fol. 195). Jidher li mill-aspett strutturali l-preokupazzjoni kienet li l-bini ma kienx jiflah piz ta' sulari addizzjonali. Fil-fatt fis-seba' paragrafu tar-rikors guramentat l-attrici ppremettiet li: *"…. saret taf illi l-konvenut Andrew Spiteri bi hsiebu jibni aktar sulari fuq il-bini li fih jinsab l-appartament in kwistjoni, u dan huwa ta' periklu ghall-hajja kif jigi ccarat fl-imsemmija rapporti tal-periti inkarigati mill-attrici"* (fol. 2). Pero' x-xenarju nbidel fil-mori tal-kawza meta xehed il-perit David Psaila, li kien il-perit responsabbli tal-progett, u spjega x'sar. F'dawn ic-cirkostanzi, meqjus dak li rrelata l-perit tekniku, il-qorti m'hijiex tal-fehma l-attrici ma kenitx tixtri l-appartament li kieku kienet taf li s-saqaf ma kienx ingaljat fil-hajt tal-appogg.

---

[8] Ir-rapport gie pprezentat fis-7 ta' Jannar 2013.

[9] Imhallef J. Said Pullicino

[10] Artikolu 1498 kien jaqra: *"Il venditore e' tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi o difetti occulti che la rendono non atta all'uso cui e' destinata, o che ne diminuiscono l'uso in modo che se il compratore li avesse conosciuti, o non l'avrebbe comprata o avrebbe offerto un prezzo minore"*.

(c) Ukoll jekk wiehed ma jaqbilx mal-fehma espressa fil-paragrafu ta' qabel dan, meta tqies l-ispiza zghira[11] biex jinstab rimedju in proporzjon tal-prezz li l-attrici hallset biex xtrat l-appartament (€34,940.60), il-qorti m'hijiex tal-fehma li kien jigi offrut prezz inqas (Artikolu 1424 tal-Kodici Civili). Fin-nota ta' osservazzjonijiet l-attrici argumentat li d-difett li hemm *"... huwa difett ta' natura strutturali. Dan jimplika illi l-hsarat li l-attrici qed issofri huma ta' natura gravi u li huma ta' periklu, hekk kif wiehed jista' josserva mix-xhieda li nghatat mill-perit Aaron Abela fis-seduta ta' nhar it-Tlieta 12 ta' April 2011….."*. L-attrici, minkejja l-provi li tressqu, ghadha ssostni l-posizzjoni inizjali taghha li l-fond fih difetti strutturali ta' *'natura gravi'*. Il-provi juru mod iehor. Il-perit tekniku stess ikkonferma li m'hemmx difetti ta' din ix-xorta. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax taqbel mat-tezi tal-attrici. Hu wkoll evidenti li l-perit Abela ma kienx jaf li fis-saqaf kienu saru vireg tal-hadid li tqabbdu mal-hajt tal-appogg. Fatt li rrizulta waqt il-gbir tal-provi, meta xehed il-perit David Psaila[12]. Il-perit tekniku stess qal:

- *"Naqbel li l-fatt li ma sarx ingall fl-appogg ma jfissirx li hemm difett strutturali"*;
- *"Naqbel li m'hemm l-ebda periklu biex jinbnew sulari addizzjonali kif ktibt f'paragrafu 35 tar-rapport"* (fol. 280).
- *"Fil-fehma tieghi l-post huwa mibni b'tali mod li niddeskrivih bhala safe."*[13]

Fl-istadju li nxtara l-fond, gialadarba kien ghadu gebel u saqaf, kull ma kien hemm bzonn li jsir hu li tinbena qoxra (wisa' sitt pulzieri) mat-tul tal-hajt tal-appogg fejn ma sarx ingall. Xoghol li fil-fehma tal-qorti, mequsa l-istima tal-perit tekniku meta paragunat mal-prezz imhallas ghall-appartament, ma kien ser jibdel xejn fis-sens li ma kien jnaqqas il-valur tal-appartament.

Gialadarba fil-meritu t-talbiet tal-attrici ser jigu michuda, m'hemmx htiega li l-qorti taghti decizjoni dwar l-eccezzjoni ulterjuri li pproponew il-konvenuti (6 ta' Novembru, 2013) in kwantu din tolqot l-aspett tad-danni li huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba li ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**

---

[11] Il-qorti ma qiesitx l-ispiza relatata ma' items 3,4,5 u 6 (ara paragrafu 32 tar-rapport, fol. 249) peress li fiz-zmien tax-xiri l-fond kien ghadu gebel u saqaf u ghalhekk qeghda tifhem li x-xogholijiet kienu ghadhom ma sarux.
[12] *"Li sar kien vireg min-naha ghal ohra, u il-piz tal-konkos imserrah fuq il-vireg"* (fol. 197).
[13] Seduta tas-6 ta' Novembru 2013.

2. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**
3. **Tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri li nghataw bit-twegiba prezentata fis-7 ta' Mejju 2010 (fol. 125).**
4. **Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti li d-difett ma jistax jitqies bhala gravi u ghaldaqstant l-azzjoni tal-attrici ma tistax tirnexxi. Ghalhekk tichad it-talbiet tal-attrici.**

Spejjez tal-ewwel zewg eccezzjonijiet u eccezzjonijiet ulterjuri tas-7 ta' Mejju, 2010 a karigu tal-konvenuti filwaqt li l-kumplament a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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