Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 20 ta' Ottubru 2015

Rikors numru:- 88/2011JVC

John Vella Laurenti

Vs

Michael Refalo u martu Marie Louise Refalo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' John Vella Laurenti li ppremetta:

1. Illi bis-sahha ta' att pubbliku datat 20 ta' Dicembru 1994 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, l-attur akkwista minghand il-konvenuti l-fond numru 17, Ramla Bay Court, Gajdoru Street, Xaghra, Ghawdex (Ara Dok. JVL1);

2. Illi sussegwentement u cioe' ghall-habta ta' Novembru/ Dicembru 2010, bdew jitfaccaw difetti fil-fond akkwistat mill-atturi, liema difetti rrizulta li kienu konsegwenza ta' difett/i latenti liema difett/i ma kienux jidhru fil-mument tal-bejgh u dan kif jirrizulta anki mir-rapport tal-Perit Herbert Debono hawn anness bhala Dok. HD1;

Talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-fond 17, Ramla Bay Court, Gajdoru Street, Xaghra, Ghawdex huwa affett minn difett latenti liema difett ma kienx jidher fil-mument tal-bejgh;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lura parti mill-prezz li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u dan korrispondenti ghall-hsarat ezistenti kif jirrizultaw okkorendo l-opera ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 1 ta' Lulju 2011 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-istess Michael Refalo u martu Marie Louise Refalo li eccepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

2. Illi fl-ewwel lok, l-allegati nuqqasijiet li minnhom qed jilmenta l-attur ma jikkwalifikawx bħala 'difett moħbi' fl-"oġġett mibjugħ" għaliex il-flat mibjugħ lill-attur fih innifsu ma fih ebda difetti li b'xi mod kienu jnaqqsu l-valur tagħha fil-mument li din inxtrat mill-attur;

3. Illi fit-tieni lok, jekk dawn in-nuqqasijiet jinkwadraw ruħhom bħala 'difett' fil-ħaġa mibjugħa, dawn in-nuqqasijiet ma kienux la 'moħbija' u lanqas tali li l-attur ma setax isir jaf bihom fil-mument li huwa xtara l-flat *de quo*, anzi fil-mument li huwa ffirma l-konvenju għax-xiri tal-flat *de quo* u għalhekk l-istess difetti, jekk verament jeżistu ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala difetti 'moħbija';

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni miġjuba 'l quddiem mill-attur hija llum kolpita bil-perjodu ta' dekadenza stabbilit fl-artikolu 1431 moqri flimkien mal-Artikolu 1407 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, il-fatti li minnhom qed jilmenta l-attur lanqas ma huma nuqqasijiet imma għall-kuntrarju huma modalitjiet li ġew segwiti mill-kuntratturi li bnew il-blokk flats *de quo* skont l-istruzzjonijiet tal-Perit Saviour Micallef li kien qed jidderiġi x-xogħlijiet.

6. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Dicembru, 2014 li izda ma ddecidiet xejn mill-mertu u rrinvjat l-atti sabiex ikomplu jigu mismugha minn din il-Qorti;

Rat illi fl-atti l-provi u l-kontro-ezamijiet tal-partijiet gew maghluqa u l-prova awtorizzata mid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tressqet ukoll;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Gunju, 2015 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' lill-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet finali;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi permezz tal-kawza odjerna li kif anki rikonoxxut mill-Qorti tal-Appell hija ntavolata bhala 'azzjoni stimatorja' l-attur qieghed jitlob li jintraddlu sehem mill-prezz li hallas biex xtara proprjeta' immobbli minghand il-konvenuti ghax isostni li l-proprjeta' kellha difett mohbi.

Il-fatti fil-qosor huma li l-attur flimkien ma' ommu xtara minghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Dicembru, 1994 (fol. 7) l-appartament numru 17, Ramla Bay Court fi Triq Gajdoru, Xaghra, Ghawdex. Skont il-kuntratt dan l-appartament inxtara gebel u saqaf izda l-attur isostni li huma minn dejjem rah bit-torba. Il-konvenuti jsostnu bil-kontra anzi jghidu li l-appartament kien imnaddaf. L-attur isostni wkoll li kien ghall-habta ta' Novembru / Dicembru 2010 li bdew jitfaccaw xi difetti fil-fond akkwistat minnhom liema difetti

huma deskritti fir-rapport tal-Perit taghhom il-Perit Herbert Debono a fol. 4 tal-process. Permezz ta' ittra ufficcjali datata 23 ta' Gunju, 2011 l-attur gie nterpellat sabiex jaghmel tajjeb ghal danni li sofrew is-sidien tal-proprjeta' ta' taht l-appartament in kwistjoni li skont l-istess ittra sehhew nhar it-30 ta' Settembru, 2009 (fol. 27 tal-process). Ftit jiem wara din l-ittra ufficcjali u cioe' fl-1 ta' Lulju, 2011 l-atturipprezenta ittra ufficcjali kontra l-konvenuti fejn interpellahom sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti minnu b'konsegwenza tad-difett imsemmi u kif ukoll ghall-hlas tax-xoghlijiet li mwettqa minnu (fol. 10).

Jirrizulta mill-provi (xhieda attur a fol. 24 et seq, xhieda Perit Debono fol. 28 et seq u rapport tal-istess Perit a fol. 4) li s-sors tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-appartament tal-attur ghal dak ta' tahthom kienet qasma bejn il-konkos fil-genb tal-veranda tal-attur. L-attur isostni li wara li waslulu l-ilmenti minghand tal-appartament ta' tahtu li kien qed jipperkola l-ilma huwa ghal diversi snin halleb il-madum izda dan kien iservi biss ghal ftit u wara jergghu jinfethu l-fili tal-madum u jerga' jibda' jipperkola l-ilma. Isostni wkoll li kien biss meta l-Perit ta' fiducja tieghu l-Perit Debono qallu biex jaqla' l-madum u jnehhi kollox li skopra l-qasma li tghaqqad saqaf ma' iehor u li din il-qasma rrizultat mill-fatt li dawn ma sarux flimkien. Skont l-attur dan kien fil-perjodu ta' Dicembru, 2010 kif konfermat ukoll mill-Perit Debono li xehed li dawn ix-xoghlijiet kienu qed isiru meta huwa mar fuq il-post fit-2 ta' Dicembru, 2010.

Jirrizulta in olte lil din il-Qorti mill-atti li mhux kontestat bejn il-partijiet li effettivament sehhet il-hsara fl-appartament taht dak proprjeta' tal-attur u lanqas li l-attur ghamlu x-xoghlijiet fl-appartament taghhom sabiex jaghlqu l-qasma u possibilment ma jghaddix aktar ilma. Skont ix-xhieda tal-attur, sal-lum, xorta wahda baqa' ghaddej xi ilma mill-parti ta' barra tal-veranda. Ukoll ir-rapport ulterjuri tal-Perit Debono esebit a fol. 92 tal-process kontenenti stima tax-xoghlijiet li saru jew li qed isiru fil-verandah ghas-somma totali ta' €1634.60 ma giex kontradett da parti tal-konvenuti.

Il-konvenuti principalment jibbazaw id-difiza taghhom fuq l-allegazzjoni li skont huma fl-appartament ma kien hemm l-ebda torba u l-qasma in kwistjoni kienet facilment vizibbli qabel mal-attur xtraw l-appartament in kwistjoni (ara affidavits ta' Michael Refalo a fol. 35 et

seq u huh Francis Refalo a fol. 37 tal-process). Ghalhekk il-konvenuti jsostnu li l-allegat difett jekk jista' jigi kkunsidrat bhala tali ma jikkwalifikax bhala difett mohbi. Il-konvenut fix-xhieda mressqa minnu jishaq li l-qasma in kwistjoni ghalkemm verament ezistenti ma hux minnu li tikkonsisti f'difett anzi kienet neccessarja u nevitabbli skond is-sengha w l-arti tal-bini. In kontradizzjoni ta' dan l-attur ressaq ix-xhieda tal-Perit Debono li sahaq li l-probabbilta' li din il-qasma ma saritx sew u ghalhekk minnha beda jipperkola l-ilma kienet li meta saru z-zewg soqfa fi zminijiet diversi ma ttihdux il-mizuri neccessarji sabiex il-'concrete' jkun jista' jaghqad flimkien ghaliex kieku dan sar skont l-istess Perit ma kienx johrog dan id-difett li jipperkola l-ilma.

Il-partijiet baqghu ma ftehmux nonostante l-ittra ufficcjali nterpellatorja u ghalhekk giet intavolata din il-kawza.

<u>L-eccezzjoni ta' dekadenza jew preskrizzjoni:</u>

Illi l-ewwel eccezzjoni li legalment jehtieg li tigi deciza u sorvolata minn din il-Qorti hija r-raba' eccezzjoni kif isegwi:

'Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni migjuba 'l quddiem mill-attur hija llum kolpita bil-perjodu ta' dekadenza stabbilit fl-artikolu 1431 moqri flimkien mal-artikolu 1407 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.'

Illi dwar dan il-punt, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-konvenuti jsostnu kif isegwi:

'Il-fond inxtara mill-attur u minn ommu fl-istat gebel u saqaf permezz ta' kuntratt pubblikat min-nutar Paul G Pisani fl-20 ta' Dicembru 1994. L-attur baghat lill-esponenti ittra nterpellatorja biex javzahom dwar difetti okkulti fil-fond mibjugh lilu f'Lulju 2011, jigifieri aktar minn sittax-il sena wara l-kuntratt tal-bejgh.

Fir-rikors guramentat tieghu, l-attur jallega illi "ghall-habta ta' Novembru/Dicembru 2010, bdew jitfaccaw difetti fil-fond akkwistat mill-attur, liema difetti rrizulta li kienu konsegwenza ta' difett/i latent liema difett/i ma kienux jidhru fil-mument tal-bejgh u dan kif jirrizulta anki mir-rapport tal-Perit Herbert Debono". Ta' min jirrimarka illi dan ir-rapport huwa datat 20 ta' Settembru 2011. Il-perit irrapporta illi spezzjona l-appartament tal-attur fit-2 ta' Dicembru 2010 u li dakinhar ikkonstata illi "on his initiative, Mr. John Vella Laurenti, had no alternative, after having grouted the floor tiles of the back verandah, each and every time he had a complaint of water seepage, from the

owner of the underlying flat number fifteen (15), but to take up the ceramic floor tiles and the underlying crushed stone bedding (torba), of the open back verandah to find out the cause of the water seepage".

Madankollu, fix-xhieda tieghu, l-attur jammetti illi l-problema ta' skular ta' ilma mit-terrazz tieghu ghall-fond ta' tahtu kienet ilha tippersisti ghal diversi snin:

"Xi snin wara l-flat ta' tahti kien inbiegh u ftit wara beda jilmenta illi kien qieghed jidhollu xi ilma mal-hajt. Il-gar ta' tahti huwa Muscat Jesmond.

Hija qalli illi kien qed jghaddi l-ilma mill-fili, jiena ghidtlu illi kont nisservissja l-fili tal-madum u hadt azzjoni immedjata. Dik is-sena ma kienx dahal ilma, is-sena ta' wara kien dahal ftit u ergajt ghamilt l-istess haga u s-sena ta' wara dahal rega' hafna ilma u ghamilli claim bl-insurance. Jiena nghid illi ma kontx naf minfejn gejja l-problema. Kont naf illi kien qed jinfetah, il-fili tal-madum jinfethu u ghax dawk fil-fatt hija l-unika haga li rajt u ghidtlu illi kien ha jkolli naqla' l-madum biex nara x'inhi l-problema."

Ghalhekk jidher car illi qabel ma' l-attur qala' l-madum tat-terrazz tieghu fis-sena 2010, sid il-fond sottostanti kien ilu diversi snin jilmenta mal-attur illi kien qieghed jidhollu ilma tax-xita mill-bejt tat-terrazz tal-attur. Ghalhekk zgur illi l-allegat difett fil-bini ma giex skopert f'Novembru/ Dicembru 2010, izda diversi snin qabel. U ghalkemm l-attur ma setax jara x-xaqq fil-bejt tieghu peress illi dan kien miksi bil-madum, sid il-fond sottostanti kien jaf illi kien hemm break fis-saqaf tieghu, u ċertament li qal lill-attur b'din il-problema.

Infatti l-perit inkarigat mill-attur innifsu jikkonferma li l-madum inqala' mhux biex jigi skoperti id-difett mill-attur, izda biex jintela l-break bis-Sica u biex isir membrane fuq il-bejt, u jerga' jitqieghed madum gdid fuq kollox. Dan huwa prova minnu nnifsu tal-fatt li l-attur ċertament kien jaf bl-eżistenza tax-xaqq ***qabel ma intraprenda x-xogħlijiet.*** *Ġaladarba x-xogħlijiet infushom twettqu kwazi sena qabel ma nfetħet il-kawza hija nevitabbli l-konklużjoni li l-attur kien jaf bl-eżistenza tax-xaqq almenu ġimgħat qabel ma saru x-xogħlijiet – u ċjoe iktar minn sena qabel il-preżentata tal-kawża.*

*F'dan ir-rigward, issir mill-ġdid riferenza għas-sentenza "****Dimech vs Xuereb et"*** *fuq iċċitata fejn il-Qorti kompliet tgħid:*

"Il-pern tal-vertenza huma minn meta seta' kien li l-appellant seta' nduna bid-difett latent li rrizultaw bhala fatt ippruvat li kienu jezistu fil-kostruzzjoni tal-fond de quo.

"Ghandu jigi mill-ewwel enfasizzat li s-subinciz 2 appena citata ma jorbotx id-dekors tat-terminu mal-mument meta l-kumpratur ikun effettivament sar jaf bl-ezistenza tad-difett jew tal-gravita' tieghu. Jorbot dan iz-zmien mal-mument meta l-kumpratur <u>*seta'*</u> *kien li hu jikxef dan id-difett. Dan ifisser illi jekk id-difett li jimmanifesta ruhu jkun tali li jqanqal f'persuna ragjonevoli dubbju fil-kwalita' tal-oggett mixtri li kellu normalment iwassal ghal suspett fondat illi l-kostruzzoni kienet affetta minn mankament ta' certu gravita li kien jintitola lix-xerrej ghal riduzzjoni fil-prezz jew addirittura ghal rexxisjoni tal-kuntratt ta' kompravendita', it-terminu ta' preskrizzjoni kellu jibda jiskatta minn dak iz-zmien. Dan ghax il-ligi tezigi li minn dak il-mument li kien seta' jkun jaf bl-ezistenza ta' dan id-difett kien obbligat li minnufih jinvestiga biex jistabbilixxi n-natura u l-*

estensjoni ta' tali difett. Il-ligi tezigi dan ghax ghandha kull interess li tassigura kemm jista' jkun malajr ic-certezza tar-rabta kontrattwali li ma ghandhiex tithalla sospiza meta javveraw ruhhom cirkostanzi li jpogguha fid-dubbju sal-punt li l-kunsens kuntrattwali jista' jigi ghal kollox jew in parti inficcjat.

"Hu ghalhekk illi t-termini fl-actio redhibitoria u estimatoria huma relattivament qosra u huma kkunsidrati bil-gurisprudenza bhala termini ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni nonostante d-dicitura tad-disposizzjoni relattiva tal-Kodici Civili."

*Issir referenza ghas-sentenza ricenti fl-ismijiet "**Francis Felice u martu Rita Felice ghal kull interess li jista' jkollha kontra Anthony Pisani'** deciza fit-18 ta' April 2013 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, kif ukoll ghal sentenzi ohra tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mhux daqstant ricenti (**Pizzuto vs Refalo**, Vol.XX.1.316; **Ruggier vs German**, XXX.1.377 u **Arrigo vs Falzon**, Vol. XXX11.1.508) fejn gie ritenut li dan it-terminu huwa terminu di rigore u ntqal ukoll illi l-gurisprudenza, tant lokali kemm estera, qatt ma ddubitat illi fil-kaz ta' l-azzjoni redibitorja kontemplata fl-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili, hemm terminu ta' dekadenza, u mhux ta' preskrizzjoni vera u proprija, ghalkemm il-legislatur juza l-espressjoni ta' preskrizzjoni. Ghalhekk m'hemmx dubbju li l-azzjoni redhibitoria u/jew aestimatoria ghandha perijodu ta' dekadenza marbut maghha (ara wkoll "**Carmelo Dimech vs Francis Xuereb**", App. Civ. 15.12.1997 fuq iċċitata)."*

Illi fix-xhieda tal-attur a fol. 24 et seq tal-process jinghad b'mod car li l-ilmenti da parti tal-proprjetarji tal-appartament ta' tahtu bdew meta ftit snin wara li l-attur xtara l-appartament tieghu kien ukoll nxtara l-appartament ta' taht. L-attur xehed inoltre kif isegwi:

'Hija qalli illi kien qed jghaddi l-ilma mill-fili, jien ghidtlu illi kont nisservisja l-fili tal-madum u hadt azzjoni mmedjata. Dik is-sena ma kienx dahal ilma, is-sena ta' wara kien dahal ftit u ergajt ghamilt l-istess haga u s-sena ta' wara dahal rega' hafna ilma u ghamilli claim bl-insurance. Jiena nghid illi ma kontx naf minfejn gejja l-problema.'

Illi minn dak suespost jirrizulta li l-attur kien jaf li hemm xi haga hazina ghaliex kienet qed issehh il-hsara lil ta' tahtu mill-anqas sentejn qabel id-danni li fuqhom ta' tahtu ghamlu l-'claim'. Skont l-ittra ufficcjali esebita a fol. 27 tal-process (liema ittra jidher li qabzet mill-attenzjoni tad-difensur tal-konvenuti ghaliex isostni li ma gietx esebita fis-sottomissjonijiet tieghu) dawn id-danni gew subiti fit-30 ta' Settembru, 2009. *Per conseguenza* l-attur zgur li kien gie nfurmat bil-perkolazzjoni u l-ilment tas-sidien ta' tahtu mill-anqas sentejn qabel kif isostni hu stess fix-xhieda tieghu cioe' li wara li wasallu l-ilment b'mod verbali halleb, f'dik is-sena ma ghamilx ilma, f'ta wara ghamel

ftit u wara rega' ghamel hafna ghalhek zgur li kien hemm it-trapass ta' sentejn u b'hekk immorru lura ghal Settembru tas-sena 2007.

Jirrizulta li l-kawza odjerna giet prezentata fit-3 ta' Novembru, 2011 u cioe' mill-anqas erba' snin wara Settembru 2007 meta l-attur zgur kien jaf li kien hemm xi haga hazina ghaliex kienu saru l-ilmenti mieghu. L-ittra ufficcjali notifikata lill-konvenuti giet ipprezentata ftit xhur qabel cioe' fl-1 ta' Lulju, 2011. Il-Qorti tqis li l-ligi hija cara fejn fl-artikolu 1431 (2) tal-Kap. 16 fejn jinghad kif isegwi:

'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 jghaddu hlief minn dakinhar seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.'

Il-Qorti tqis li *data ma non concesso* li l-attur ma rax id-difett dakinhar li sar il-kuntratt ghaliex skont hu kien mghotti bit-torba, l-attur kien f'posizzjoni li jikxef id-difett fil-mument li huwa gie nfurmat mis-sidien tal-fond ta' taht li kien hemm problema bil-perkolazzjoni tal-ilma, aktar u aktar mill-fatt li l-qasma jew fetha fl-art tal-attur u s-saqaf tal-appartament ta' taht kienet sahansitra visibbli mill-appartament ta' taht. Jirrizulta ghalhekk li sabiex jinstab dan l-hekk imsejjah difett lanqas kien mehtieg li jinqala' l-madum u t-torba ecc. izda li kieku l-attur semplicement nizel jara s-saqaf minn isfel jew inkariga Perit mill-ewwel sabiex jaccedi fl-appartament ta' taht biex jara l-hsara, mal-ewwel ilment, facilment seta' jikxef is-sors tal-perkolazzjoni tal-ilma. L-istess Perit tal-attur jghid fir-rapport tieghu (fol. 5) li s-sid tal-fond ta' taht ma setax ma jarax din il-qasma fis-saqaf tal-veranda tieghu ghalhekk semplici access mill-attur jew il-Perit tieghu kien jidentifika s-sors tal-problema sa mis-sena 2007. Dan kollu ghalhekk xejn ma jiggustifika li l-attur ipprezenta l-ittra ufficcjali fl-1 ta' Lulju, 2011 u l-kawza taghhom f'Novembru tas-sena 2011 u mhux entro t-terminu mpost ai termini tal-artikolu 1431 kif moqri ai termini wkoll tal-artikolu 1407 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. La darba jirrizulta li l-kawza giet prezentata kwazi erba' snin wara li l-allegat difett seta' jinkixef mill-attur, jirrizulta li l-azzjoni tal-attur hija certament preskritta u ghandha tigi michuda.

Mertu:

Illi nonostante dak suespost, din il-Qorti fic-cirkustanzi prezentati quddiemha ma tistax tmur ghad-decizjoni qabel ma tikkummenta wkoll dwar il-mertu ta' dawn il-proceduri u dan anki sabiex possibilment jigu evitat spejjez inutli u dewmien ultejuri f'din il-kawza.

Il-Qorti tissottometti li t-talba tal-attur hija wahda cara ai termini tal-artikolu 1427 u cioe' dik tal-azzjoni stimatorja fejn l-attur talab li jzomm l-haga u li jinghata lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita' mill-qorti. Skont l-attur dik il-parti tal-prezz li ghandha titnaqqas hija 'korrispondenti ghall-hsarat ezistenti' (ara talba a fol. 2).

Il-konvenuti ma qablux ma' din it-talba u sostnew li l-provi mressqa quddiem din il-Qorti mhux bizzejjed sabiex din il-Qorti tkun tista' tiffissa hi dik il-parti tal-prezz li ghandha tonqos mill-prezz originali mhallas mill-attur. Fis-sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti jaghmlu referenza ghad-decizoni fl-ismijiet **Carmelo Muscat vs Martin Imbroll et"** (Prim'Awla – 1.2.1995 – LXXIX.iii.1197) kif isegwi:

"L-azzjoni estimatorja hija dik l-azzjoni fejn il-kumpratur qed jitlob li jiġi rimborżat **dik il-parti mill-prezz li huwa ħallas żejjed billi issa jirriżulta difett latenti li kien jirrendi l-fond ta' valur inferjuri għal dak imħallas."**

F'dik il-kawza fil-fatt il-Qorti kienet hatret perit sabiex jillikwida prezz li kieku kien jithallas inqas mill-prezz oridinali minhabba d-difett u gie deciz kif isegwi:

'Wara dawn il-konkluzzjonijiet il-perit pproceda biex jillikwida dak l-ammont li kien jithallas anqas minhabba d-difett u korrettement issottometta li din is-somma ghandha tirrapprezenta l-ispiza sabiex jigi mibdul is-saqaf tal-washroom tal-fond ta' l-attur u llikwida din is-somma fl-ammont ...

Il-Qorti wara li ezaminat ir-rapport peritali u hadet konjizzjoni tal-fatti rizultanti taqbel pjenament mal-konkluzjonijiet ta' l-gharef perit u ghalhekk taghmilhom taghha.'

Il-konvenuti komplew billi sostnew kif isegwi:

'Għaldaqstant din ma hijiex kawża għar-riżarċiment tad-danni li l-akkwirent jallega li sofra per konsegwenza tal-eżistenza ta' dak id-difett. Il-Qorti ma hijiex hawnhekk mitluba sabiex twettaq eżami sabiex jiġi stabbilit kemm kien effettivament kostrett iħallas l-attur sabiex iwettaq xogħlijiet sabiex jirmedja għal dak id-difett. L-eżerċizzju li kellu jsir kellu jkun intiż sabiex jistabbilixxi kemm, dakinhar tal-kuntratt ta' bejgħ, kellu jonqos il-prezz tal-appartament minħabba l-eżistenaza ta' dan ix-xaqq.

L-attur injora dan l-aspett kompletament u ma ressaq 'il quddiem l-ebda prova dwar it-tnaqqis li kellu jkun hemm fil-valur tal-appartament.

Fil-verità, imbagħad, l-eżistenza ta' dan ix-xaqq ċertament li ma setax ikollha dak l-effett pjuttost drastiku daqs kemm qed jitlob l-attur. Ma kienx rikjest li jsiru x-xogħlijiet li effettivament wettaq l-attur, imma biss xogħol kosmetiku ta' importanza u valur żgħir.

Skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-10 ta' Diċembru 1994, l-appartament inxtara bi prezz ta' Lm9000 – ekwivalenti għal ftit inqas minn €21,000. Ix-xogħol meħtieġ, dakinhar tal-akkwist, sabiex jiġi evitat l-iskomodu li minnu qed jilmenta l-attur illum, kien mimimu: li x-xaqq jinkesa bis-sika jew b'xi materjal ieħor li jespandi sabiex jiġi evitat l-iskular tal-ilma. L-ammont li qed jitlob l-attur, €1634, jammonta għal kważi tmienja fil-mija (8%) tal-valur tal-flat.

L-esponenti jkomplu jissottomettu li din ma hijiex materja fejn il-Qorti tista' teżerċita' l-ġudizzju tagħha arbitrio boni viri. Hija materja teknika li tirrikjedi għarfien professjonali dwar is-sengħa tal-bini. Fi kliem ieħor, kien jispetta lill-attur li jitlob il-ħatra ta' perit tekniku, jew almenu jressaq prova permezz ta' perit ex parte intiż sabiex jipprova kemm kellu jonqos il-valur tal-flat dakinhar illi nxtara proprju minħabba l-eżistenza ta' dan l-allegat 'difett moħbi'. La darba l-attur għażel li ma jissodisfax dan l-oneru, huwa sottomess bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex alternattiva għajr li tiddikjara li l-attur ma rnexxilux iressaq prova sufficjenti dwar it-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà akkwistata minnu. '

Din il-Qorti tikkonkorda mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti u cioe' li l-valur tax-xoghlijiet li kienu mehtiega li jsiru mill-attur konsegwenza tal-qasma fl-art tieghu u dan sabiex ma jibqax jidhol ilma fl-appartament ta' taht mhux neccessarjament tirrifletti l-valur tal-prezz li kellu jitnaqqas mill-prezz originarjament imhallas ghall-fond lura fis-sena 1994 anki ghaliex dawn ix-xoghlijiet gew ikkalkolati fi Frar tas-2014 u cioe' bosta snin wara x-xiri tal-fond in kwistjoni ghaldaqstant il-valuri zgur li mhumiex komparabbli. Fir-rapport ex parte mressaq mill-attur lanqas hemm dikjarazzjoni kif se mai kellha a dipsosizzjoni taghha l-Qorti hawn fuq ikkwotata u cioe' li l-valur ghandu jkun l-istess bhal dak neccessarju sabiex f'dak il-kaz rega' sar is-saqaf. L-uniku dikjarazzjoni li saret mill-Perit ex parte kienet il-valur tax-xoghlijiet u xejn aktar u ma saret l-ebda referenza ghall-prezz

tal-appartament. Din il-Qorti ghalhekk taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti li l-attur, fi kwalunkwe kaz, ma rnexxielux iressqu l-prova sal-grad rikjest mil-ligi sabiex din il-Qorti tkun f'posizzjoni li tikkalkula u tordna r-rifuzjoni ta' parti mill-prezz originali mhallas ghall-fond proprjeta' tal-attur. Ghalhekk jirrizulta li anki li kieku din il-Qorti ma sabitx li t-talba attrici hija preskritta skont il-ligi, xorta wahda l-Qorti kienet ser tkun kostretta li tichad it-talbiet attrici stante li mhux sufficjentement pruvati.

Dan izda ma jfissirx li l-attur ma ghadx ghandu dritt fil-ligi ghal rizarciment tad-danni sofferti minnu fil-konfront tal-konvenuti, liema kwistjoni izda ma taqax fil-parametri tat-talba mressqa quddiem din il-Qorti mill-attur.

<u>Decizjoni</u>

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti taqta' u tiddeciedi finalment din il-kawza billi tilqa' r-raba eccezzjoni mqajma mill-konvenuti u tichad it-talbiet attrici stante li jirrizultaw preskritti ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe drittijiet li l-attur jista' ghad ghandu skont il-ligi fil-konfront tal-konvenuti ghall-irkupru ta' danni sofferti minnu.

Bl-ispejjez kollha ta' din l-istanza kontra l-attur.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur